Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.07.13 14:53:31 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,13/07/2022
Αριθ. Πρωτ.:2664890

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **13/07/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2912672**, η από 13/07/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρο 101 ν.4548/18) ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

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

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

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

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

ΙΟΥΛΙΟΣ

2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 4

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 6

1. Ίδρυση 6

2. Έδρα 6

3. Διάρκεια 6

4. Σκοπός 6

5. Μετοχικό Κεφάλαιο 7

6. Διοίκηση - Διαχείριση 7

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 8

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 9

Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν 9

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 9

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 13

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ 14

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 21

VI. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 23

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

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

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Γ. ΛΥΜΠΕΡΤΑΤΟΣ

Ηλιούπολη, 13 Ιουλίου 2022

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Προς

κ. Αναστάσιο Βλάχο

Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο

EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Γαρδένιας 25,

Αχαρνές, Τ.Κ 136 78

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

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

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

πλαίσιο της επικείμενης διανομής περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) αντί μετρητών της εταιρείας με την επωνυμία «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «Εταιρεία»), σύμφωνα με την από 28.6.2022 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε με την από 4.7.2022 επιστολή της ανώνυμης εταιρείας «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) της Εταιρείας, που προτείνεται στη Γ.Σ της Εταιρείας με την από 28.6.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Η διανομή πρόκειται να γίνει, σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση από το αποτέλεσμα της χρήσεως 2021 όπως προκύπτει από τις τελευταίες, εγκεκριμένες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις με ημερομηνία 31.12.2021.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας με την από 28.6.2022 συνεδρίαση του αποφάσισε να διανείμει μερίσματα συνολικής αξίας **€ 2.181.564,00 (495.810 μετοχές x € 4,40)** από τα καθαρά κέρδη της χρήσης που έληξε με ημερομηνία 31.12.2021. Τα διανεμόμενα κέρδη προκύπτουν μετά τις νόμιμες ετήσιες κρατήσεις του (1/20) των καθαρών κερδών για την δημιουργία του τακτικού αποθεματικού κατά τα οριζόμενα στο αρ. 168 § 1 Ν. 4548/18, καθώς και όλες τις νόμιμες κρατήσεις σύμφωνα με το άρ. 160 § 2 Ν. 4548/2018, ενώ η εταιρεία διαθέτει ίδια κεφάλαια εντός των ορίων που θέτει το αρ. 159 § § 1 και 2 Ν. 4548/2019.

Στην ίδια συνεδρίαση αποφασίσθηκε από τα ανωτέρω μερίσματα ποσό **€ 585.645,00** να αποδοθεί ως μέρισμα στους μετόχους **τοις μετρητοίς** και ποσό **€ 1.595.919,00** να αποδοθεί σε έκαστο των μετόχων κατά το ποσοστό της εταιρικής του συμμετοχής όχι μέσω της καταβολής μετρητών αλλά **σε είδος**, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων **17, 159 § § 1 και 2 έως και 161 του Ν. 4548/2018**, μέσω της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστών στους μετόχους των παγίων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) της εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

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

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

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

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

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

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αχαρνών Αττικής

3. Διάρκεια

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

4. Σκοπός

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

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

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

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

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

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

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

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 31.12.2021 αναλογεί στους μετόχους αυτής ως εξής:

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

6. Διοίκηση – Διαχείριση

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

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

α) Βλάχου Ευγενία του Αναστασίου, Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος

β) Βλάχος Αναστάσιος του Δημητρίου Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

γ) Ντούλη Βιργινία του Γεωργίου, εκτελεστικό μέλος

δ) Ντούλης Γεώργιος του Σταύρου, εκτελεστικό μέλος

ε) Λαλέα Μαρία του Ιωάννη, εκτελεστικό μέλος

στ) Ανδρούτσος Αντώνιος του Κωνσταντίνου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

ζ) Ντούλης Αναστάσιος του Γεωργίου, εκτελεστικό μέλος

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

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

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

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

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

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

Περιουσιακά στοιχεία που θα διανεμηθούν

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

Α) ένα **οικόπεδο**, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εκατόν πενήντα και 0,12 (150,12) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί της οδού **Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 13**, με το επ' αυτού **πολυόροφο κτίριο** (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, πέντε (5) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων έντεκα και 0,18 (711,18), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εξακόσια είκοσι έξι και 0,36 (626,36) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 6697/1978 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής :

1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με βοηθητική χρήση,

2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα εννιά και 0,65 (99,65) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (14,83) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως επέκταση ισογείου προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο αυλισμού-βιβλιοθήκη,

3) ημιόροφος (πατάρι ισογείου), που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (64,55) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και διαμόρφωση του σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό και άλλες για τους μαθητές),

4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) χρήση «εκπαιδευτήριο»,

7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα πέντε και 0,66 (85,66) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (15,78) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο W.C. και

9) Δώμα, που έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δεκαέξι και 0,95 (16,95), έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και περιλαμβάνει την δημιουργία αποθηκευτικού χώρου πάνω από την θέση του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.823/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 429, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 2.249/12-3-1980 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βασιλικής Σταματάκη-Καρπούζου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3115 με αύξοντα αριθμό 326, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου αυτού ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

2) ένα **οικόπεδο** (όμορο και συνεχόμενο του αμέσως ανωτέρω), άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια είκοσι τρία και 0,50 (223,50) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί των οδών Βαλλιάνων και προέκταση της οδού **Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 15** (πρώην 11), με το επ' αυτού **πολυόροφο κτίριο** (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, επτά (7) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εξήντα δύο και 0,68 (962,68), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εννιακόσια σαράντα και 0,77 (940,77) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης είκοσι ένα και 0,91 (21,91), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1048/1993 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής :

1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (87,90) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί εν μέρει σε αίθουσα εκπαίδευσης και εν μέρει σε χώρο υγιεινής (W.C.) για το φροντιστήριο,

2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (75,20) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί σε χώρο γραφείων της διοίκησης του φροντιστηρίου,

3) ημιόροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και έχει διαμορφωθεί σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό του φροντιστηρίου και άλλες για τους μαθητές),

4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

9) έκτος (ΣΤ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

10) έβδομος (Ζ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο» και

11) Δώμα, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι ένα και 0,91 (21,91) με βοηθητική χρήση και περιλαμβάνει το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και την απόληξη του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.824/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 428, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 3.434/23-12-1993 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας Σταματιάδου-Τερζοπούλου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3888 με αύξοντα αριθμό 298, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄ αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

<u>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε</u>

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

- Καταστατικό της Εταιρείας.

- Το πρακτικό του από 28.6.2022 Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο επισυνάπτεται στο Παράρτημα της παρούσας Έκθεσης, με το οποίο προτείνεται στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας η διανομή μερισμάτων σε είδος (ακίνητα).
- Αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων, που θα αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά την διανομή μερισμάτων.
- Οικονομικές καταστάσεις προηγούμενων χρήσεων με τις αντίστοιχες εκθέσεις ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων Πιστοποιημένων Εκτιμητών για την εκτίμηση των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις.
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων που εισφέρονται, καθώς και πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου για την εξακρίβωση ύπαρξης βαρών επί των ακινήτων.
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ των ακινήτων που εισφέρονται.
- Άδεια οικοδομής των ακινήτων που εισφέρονται και τεχνική έκθεση μηχανικού.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.
- Επιστολή νομικού συμβούλου.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο προτείνεται στη Γενική Συνέλευση η διανομή πάγιων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτου) αντί μετρητών, σχετικά με την ύπαρξη των απαραίτητων πληροφοριών που απαιτούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
2. Εξέταση του Καταστατικού της Εταιρείας.

3. Επισκόπηση των προς διανομή περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

4. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από την Εταιρεία, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία, καθώς και των στοιχείων, των πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.

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

Εξέταση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας της τρέχουσας καθώς και προηγούμενων χρήσεων (2014-2021) καθώς και των αντίστοιχων Εκθέσεων των Ορκωτών Ελεγκτών, οι οποίες δεν εμφανίζουν κάποια παρατήρηση αναφορικά με το θέμα της διανομής κερδών και από τις οποίες προκύπτει ότι το υπόλοιπο του προς διανομή λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέο» περιλαμβάνει κέρδη τα οποία έχουν προκύψει μετά την αφαίρεση των νόμιμων κρατήσεων (άρθρο 160 Ν.4548/18) για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού (άρθρο 158 Ν.4548/18) και καταβολή ελάχιστου μερίσματος (άρθρο 161 Ν.4548/18). Επίσης εξετάστηκε ότι οι διανομές των προηγούμενων χρήσεων στους μετόχους έγιναν με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 159 του Ν.4548/18.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Άρθρο 17 Ν.4548

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

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

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι παρακάτω αναλυτικά περιγραφόμενες ιδιοκτησίες της εταιρείας που βρίσκονται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, ήτοι:

Α) ένα **οικόπεδο**, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εκατόν πενήντα και 0,12 (150,12) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί της οδού **Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 13**, με το επ' αυτού **πολυόροφο κτίριο** (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, πέντε (5) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων έντεκα και 0,18 (711,18), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εξακόσια είκοσι έξι και 0,36 (626,36) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 6697/1978 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής :

1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με βοηθητική χρήση,

2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα εννιά και 0,65 (99,65) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (14,83) έχει υπαχθεί στις διατάξεις

του Ν. 4178/2013 ως επέκταση ισογείου προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο αυλισμού-βιβλιοθήκη,

3) ημιόροφος (πατάρι ισογείου), που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (64,55) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και διαμόρφωση του σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό και άλλες για τους μαθητές),

4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) χρήση «εκπαιδευτήριο»,

7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα πέντε και 0,66 (85,66) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (15,78) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο W.C. και

9) Δώμα, που έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δεκαέξι και 0,95 (16,95), έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και περιλαμβάνει την δημιουργία αποθηκευτικού χώρου πάνω από την θέση του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.823/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 429, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 2.249/12-3-1980 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βασιλικής Σταματάκη-Καρπούζου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3115 με αύξοντα αριθμό 326, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου αυτού ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

2) ένα **οικόπεδο** (όμορο και συνεχόμενο του αμέσως ανωτέρω), άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα

τετραγωνικά διακόσια είκοσι τρία και 0,50 (223,50) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί των οδών Βαλλιάνων και προέκταση της οδού **Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 15** (πρώην 11), με το επ' αυτού **πολυόροφο κτίριο** (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, επτά (7) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εξήντα δύο και 0,68 (962,68), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εννιακόσια σαράντα και 0,77 (940,77) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης είκοσι ένα και 0,91 (21,91), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1048/1993 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής :

1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (87,90) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί εν μέρει σε αίθουσα εκπαίδευσης και εν μέρει σε χώρο υγιεινής (W.C.) για το φροντιστήριο,

2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (75,20) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί σε χώρο γραφείων της διοίκησης του φροντιστηρίου,

3) ημιόροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και έχει διαμορφωθεί σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό του φροντιστηρίου και άλλες για τους μαθητές),

4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

9) έκτος (ΣΤ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο»,

10) έβδομος (Ζ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο» και

11) Δώμα, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι ένα και 0,91 (21,91) με βοηθητική χρήση και περιλαμβάνει το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και την απόληξη του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.824/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 428, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 3.434/23-12-1993 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας Σταματιάδου-Τερζοπούλου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3888 με αύξοντα αριθμό 298, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄ αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες:

- Έχουν δηλωθεί στο κτηματολόγιο και έχει λάβει αριθμούς ΚΑΕΚ 050090451006/0/1-13 για το ακίνητο της οδού Μακ Μίλλαν 13 και 050090451007/0/1-9 για το ακίνητο της οδού Μακ Μίλλαν 15 αντίστοιχα, με την ανωτέρω απαρίθμηση στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών.
- Έχουν καταχωρηθεί:

  - στο μητρώο παγίων και στον υπολογισμό που συνέταξε η Εταιρεία με ημερομηνία 30.6.2022 (πλησίον της ημερομηνίας αποτίμησης)

περιλαμβάνονται με τις ακόλουθες αξίες:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (30.6.2022)			
Μακ Μίλλαν 13	**Αξία κτήσεως 30.6.2022**		**Αναπόσβεστο υπόλοιπο 30.6.2022**
Οικόπεδο		€ 67.833,68	
Κτίριο	€ 336.987,87		
μείον: Αποσβέσεις έως 30.6.2022	€ 272.566,96	€ 64.420,91	**€ 132.254,59**
Μακ Μίλλαν 15			
Οικόπεδο		€ 137.817,19	
Κτίριο	€ 680.444,53		
μείον: Αποσβέσεις έως 30.6.2022	€ 601.462,07	€ 78.982,46	**€ 216.799,65**
Συνολική αναπόσβεστη αξία 30.6.2022			**€ 349.054,24**

- Έχουν δηλωθεί στο Ε9 για τ.μ. 1.673,86 συνολικά.
- Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 1.673,86 συνολικά.
- Από τα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων προκύπτει ότι είναι ελεύθερα εμπράγματων βαρών.
- Η αντικειμενική τους αξία ανέρχεται συνολικά στο ποσό των € 1.257.856,89 και αναλύεται ως εξής:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (2022)		
Μακ Μίλλαν 13	**Αντικειμενική αξία ακινήτων**	
Οικόπεδο	€ 193.204,44	
Κτίριο	€ 276.627,66	**€ 469.832,10**
Μακ Μίλλαν 15		
Οικόπεδο	€ 310.656,06	
Κτίριο	€ 477.368,72	**€ 788.024,78**
Σύνολο αντικειμενικής αξίας		**€ 1.257.856,88**

- Σύμφωνα με την έκθεση των εκτιμητών: "Η περιοχή όπου χωροθετείται το εκτιμώμενο αποτελεί τμήμα του ευρύτερου κέντρου της πόλης της Αθήνας σε απόσταση όμως από το ιστορικό και εμπορικό κέντρο της και με σαφώς πιο υποβαθμισμένο προφίλ για κάθε κατηγορία ακινήτων. Στα θετικά της καταγράφεται ο συνδυασμός της εύκολης σύνδεσης με κεντρικούς οδικούς άξονες (άξονας Ν.Ε.Ο, Πατησίων κ.λπ) με το κέντρο της Πρωτεύουσας αλλά και με τα Δυτικά Προάστια. Στα επιπλέον θετικά στοιχεία της περιοχής καταγράφεται και η εύκολη πρόσβαση με μέσο σταθερής τροχιάς λόγω της λειτουργίας του σταθμού ΗΣΑΠ. Στα βασικά αρνητικά της, πέρα από το χαμηλό προφίλ των χρηστών και του αγοραστικού κοινού που απευθύνεται, είναι το παλαιό κτιριακό απόθεμα, που αφορά κυρίως κατοικίες και χαμηλών προδιαγραφών γραφειακούς χώρους σε συνδυασμό με την δυσκολία ανεύρεσης θέσης στάθμευσης και το γεγονός

ότι η περιοχή είναι κτιριακά κορεσμένη, χωρίς να υπάρχουν πια ελεύθερα οικόπεδα προς αξιοποίηση. Με βάση την παραπάνω εικόνα και δεδομένου ότι δεν προβλέπεται κάποιο σημαντικό έργο που θα μπορούσε να βελτιώσει την εικόνα της αγοράς, οι αξίες στην περιοχή για ακίνητα τυπικών προδιαγραφών στέγασης και παροχών φαίνεται να παραμένουν σταθερές. Όσον αφορά στο εκτιμώμενο, η ανακαίνιση, η καλή προβολή του και οι προδιαγραφές του με υφιστάμενη χρήση και άδεια λειτουργίας εκπαιδευτηρίου, δημιουργούν υπεραξία σε σχέση με λοιπά τυπικών προδιαγραφών επαγγελματικά κτίρια της περιοχής."

- Η ασφαλισμένη αξία των κτιρίων όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο με αριθμό 6177513 της Groupama Ασφαλιστική ανέρχεται σε ποσό **€ 282.000,00**.
- Για τον προσδιορισμό της αξίας των ανωτέρω ιδιοκτησιών λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών, όπως σχετικά προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και βάσει αυτής η αξία τους προσδιορίζεται σε ποσό **€ 1.595.919,00**. Η αξία εκτίμησης αναλύεται ως εξής:

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Βάσει έκθεσης εκτιμητών 28.6.2022)		
Μακ Μίλλαν 13	**Αξία εκτίμησης**	
Οικόπεδο	€ 313.765,00	
Κτίριο	€ 338.075,00	**€ 651.840,00**
Μακ Μίλλαν 15		
Οικόπεδο	€ 311.793,00	
Κτίριο	€ 632.286,00	**€ 944.079,00**
Σύνολο αξίας εκτίμησης		**€ 1.595.919,00**

Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές είναι η Συγκριτική Μέθοδος αποτίμησης. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούν να αντληθούν ικανοποιητικές πληροφορίες για αντίστοιχα προς το αποτίμηση ακίνητο.

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων η αξία των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) κατά την διανομή σε είδος της επικείμενης Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης ανέρχεται σε ποσό ευρώ ένα εκατομμύριο πεντακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια δέκα εννέα **(€ 1.595.919,00).**

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης των διανεμόμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων), σύμφωνα με την από 28.6.2022 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 4.7.2022. 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 Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

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

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

για την ολοκλήρωση ή όχι της διανομής του υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νέο».

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

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

Με εκτίμηση,

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Δ. ΜΠΕΓΙΟΓΛΟΥ

Α. Μ. ΣΟΕΛ 25981

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Γ. ΛΥΜΠΕΡΤΑΤΟΣ

Α. Μ. ΣΟΕΛ 33201

VI. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου
2. Εκτιμήσεις Πραγματογνωμόνων

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΗΣ 28ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2022

Μετά από πρόσκληση της Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Ευγενίας Βλάχου προσήλθαν σήμερα 28 Ιουνίου 2022 ημέρα Τρίτη και ώρα 3 μμ. στα γραφεία της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» Αρ. ΓΕΜΗ 957401000, που βρίσκονται στις Αχαρνές, στην οδό Γαρδένιας αρ. 25, οι Σύμβουλοί της κ.κ. Ευγενία (Τζένη) Βλάχου, Αναστάσιος Δ. Βλάχος, Βιργινία Ντούλη, Γεώργιος Ντούλης, Αναστάσιος Ντούλης, Μαρία Λαλέα και Αντώνιος Ανδρούτσος.

Σχηματίστηκε πλήρης απαρτία και το Συμβούλιο προχωράει σε συζήτηση και λήψη απόφασης για τα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑ 1ον
ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1.1.2021 ΜΕΧΡΙ 31.12.2021

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κα Ευγενία Βλάχου, θέτει υπόψη των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου τις Οικονομικές Καταστάσεις (Ισολογισμό της εταιρίας, την κατάσταση αποτελεσμάτων κατά λειτουργία, κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης, κατάσταση χρηματοροών και το προσάρτημα της χρήσης από 1.1.2021 μέχρι 31.12.2021 .

Κατά τη διαλογική συζήτηση που επακολούθησε, ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Αναστάσιος Βλάχος και ο παριστάμενος προϊστάμενος του Λογιστηρίου κ. Κωνσταντίνος Γκριτζάς παρέχουν τις ζητηθείσες πληροφορίες και διευκρινίσεις, κατόπιν δε τούτου το Διοικητικό Συμβούλιο εγκρίνει ομόφωνα τις εν λόγω οικονομικές καταστάσεις.

Ειδικότερα το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει ομόφωνα την διάθεση των καθαρών κερδών μετά από φόρους, όπως εμφανίζονται στο σχετικό πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Αποτελέσματα (κέρδη ή ζημίες) χρήσεως προ φόρων	6.510.924,60
Μείον : 1. Φόρος εισοδήματος	1.549.680,10
Κέρδη προς διάθεση	4.961.244,50
Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:	
1. Τακτικό αποθεματικό	248.062,23
2. Πρώτο Μέρισμα	1.649.613,70
3.Πρόσθετο Μέρισμα	531.950,30
4. Κέρδη εις νέον	2.531.618,27
	4.961.244,50

Μετά τη σχετική διαλογική συζήτηση το Συμβούλιο εγκρίνει ομόφωνα και παμψηφεί τον ισολογισμό της εταιρίας, την κατάσταση αποτελεσμάτων κατά λειτουργία, την κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης, τη κατάσταση χρηματοροών και το προσάρτημα της χρήσης από 1.1.2021 μέχρι 31.12.2021 όπως αυτός καταχωρήθηκε στο βιβλίο απογραφών και Ισολογισμού της εταιρίας και αναθέτει την υπογραφή του στην Πρόεδρο και Διευθύνουσα Σύμβουλο κα Ευγενία Βλάχου, στον Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο κ. Αναστάσιο Βλάχο και στον προϊστάμενο του Λογιστηρίου κ. Κωνσταντίνο Γκριτζά.

ΘΕΜΑ 2ον
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας κ. Αναστάσιος Βλάχος ενημέρωσε λεπτομερώς το Διοικητικό Συμβούλιο για την πορεία και τις εργασίες του λήξαντος οικονομικού έτους, και συγκεκριμένα από 1.1.2021 μέχρι 31.12.2021. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συζήτησαν εκτενώς όσα εξέθεσε ο κ. Βλάχος, και καταρτίσθηκε ομόφωνα η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2021 (ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2021 - 31/12/2021)

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1/1/2021 - 31/12/2021 της εταιρείας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Οι προς έγκριση οικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με κάθε προσοχή και επιμέλεια, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 Περί ανωνύμων Εταιρειών, του Καταστατικού της εταιρείας και των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων, απεικονίζουν δε με ακρίβεια την οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31/12/2021 καθώς και τα αποτελέσματα που πραγματοποιήθηκαν κατά την χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021.

1. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Κατά την χρήση αυτή, λόγω της πανδημίας του Covid 19, το Διοικητικό Συμβούλιο κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια για την πληρέστερη και αποτελεσματικότερη οργάνωση της εταιρείας σε όλους του τομείς καθώς επίσης και για την επίτευξη κερδοφόρου αποτελέσματος παρά τις δύσκολες συνθήκες.

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των 21.979.727,08 ευρώ έναντι 20.306.428,15 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Τα μικτά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως της χρήσεως ανήλθαν σε 13.778.077,91 ευρώ έναντι 12.060.896,33 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Η εταιρεία πραγματοποίησε καθαρά αποτελέσματα κέρδη χρήσης προ φόρων 6.510.924,60 ευρώ έναντι 2.169.347,95 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Σημειώνεται ότι στα παραπάνω κέρδη περιλαμβάνεται κονδύλι ύψους 2.477.216,77 το οποίο αποτελεί έκτακτο κέρδος τη από διανομή μερισμάτων σε είδος (ακινήτων της εταιρείας) αντί μετρητών , στους μετόχους της εταιρείας καθώς και κονδύλι ύψους 250.000,00 το οποίο αποτελεί όφελος από το μη επιστρεπτέο μέρος της υποχρέωσης της επιστρεπτέας προκαταβολής που χορηγήθηκε στα πλαίσια της αντιμετώπισης των συνεπειών του covid-19 κατά το έτος 2020.

Το ποσό των αποτελεσμάτων χρήσεως προ φόρων ποσού 6.510.924,60 ευρώ αφού αφαιρεθεί ο φόρος εισοδήματος ποσού 1.549.680,10 ευρώ καταλείπει κέρδη προς διάθεση 4.961.244,50.

2. *Οικονομική Θέση της εταιρείας*

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31/12/2021 κρίνεται ικανοποιητική. Το μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 20.749.648,50 ευρώ έναντι 20.749.648,50 της προηγούμενης χρήσης. Τα Ίδια Κεφάλαια ανέρχονται σε 28.503.101,95 ευρώ έναντι 29.795.993,48 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020 έχουν ως εξής:

1. Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης							
		Χρήση 2021			**Χρήση 2020**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό		36.342.116,04 €	=	94,31%	33.271.060,96 €	=	86,71%
Σύνολο ενεργητικού		38.536.162,78 €			38.370.942,32 €		
Παγιο Ενεργητικό		1.768.396,97 €	=	4,59%	4.580.454,48 €	=	11,94%
Σύνολο ενεργητικού		38.536.162,78 €			38.370.942,32 €		
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν και πάγιο ενεργητικό							
Ιδια Κεφάλαια		28.558.116,77 €	=	314,41%	29.795.993,48 €	=	384,56%
Σύνολο Υποχρεώσεων		9.083.133,85 €			7.747.997,19 €		
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας							
Σύνολο Υποχρεώσεων		9.083.133,85 €	=	23,57%	7.747.997,19 €	=	20,19%
Σύνολο Παθητικού		38.536.162,78 €			38.370.942,32 €		
Ιδια Κεφάλαια		28.558.116,77 €	=	74,11%	29.795.993,48 €	=	77,65%
Σύνολο Παθητικού		38.536.162,78 €			38.370.942,32 €		
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας							
Ιδια Κεφάλαια		28.558.116,77 €	=	1614,92%	29.795.993,48 €	=	650,50%
Πάγιο ενεργητικό		1.768.396,97 €			4.580.454,48 €		
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ιδια Κεφάλαια							
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		36.342.116,04 €	=	411,43%	33.271.060,96 €	=	459,99%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		8.833.133,85 €			7.232.928,17 €		
Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος							
Κεφάλαιο Κινήσεως		27.508.982,19 €	=	75,69%	26.038.132,79 €	=	78,26%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		36.342.116,04 €			33.271.060,96 €		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (ιδίων κεφαλαίων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)							
2. Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας							
Μικτά αποτελέσματα		13.778.077,91 €	=	62,69%	12.060.896,33 €	=	59,39%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών		21.979.727,08 €			20.306.428,15 €		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρείας							
Καθαρά αποτελέσματα Χρήσεως προ φόρων		6.510.924,60 €	=	29,62%	2.169.347,95 €	=	10,68%
Σύνολο εσόδων		21.979.727,08 €			20.306.428,15 €		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα							
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων		6.510.924,60 €	=	22,80%	2.169.347,95 €	=	7,28%
Ιδια Κεφάλαια		28.558.116,77 €			29.795.993,48 €		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας							
Καθαρά αποτελέσματα Χρήσεως προ φόρων		4.033.707,83 €	=	18,35%	2.169.347,95 €	=	10,68%
Σύνολο εσόδων		21.979.727,08 €			20.306.428,15 €		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα χωρίς κέρδη από διανομή μερισμάτων σε είδος							
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων		4.033.707,83 €	=	14,12%	2.169.347,95 €	=	7,28%
Ιδια Κεφάλαια		28.558.116,77 €			29.795.993,48 €		
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας χωρίς κέρδη από διανομή μερισμάτων σε είδος							
Κυκλοφοριακή ταχύτητα αποθεμάτων		381			389		
Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει σε πόσες ημέρες τα αποθέματα της επιχείρησης μετατρέπονται σε πωλήσεις							
Ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων		129			132		
Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει πόσες ημέρες κατά μέσο όρο οι απαιτήσεις της επιχείρησης από τους πελάτες της παραμένουν ανείσπρακτες							
Ταχύτητα πληρωμής υποχρεώσεων		375			386		
Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει πόσες ημέρες κατά μέσο όρο οι υποχρεώσεις της επιχείρησης παραμένουν απλήρωτες							

EXPRESS PUBLISHING
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΓΑΡΔΕΝΙΑΣ 25, ΜΕΝΙΔΙ 136 78
ΑΦΜ 094212463 ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΓΕΜΗ 957401000
ΤΗΛ: 210 2409924 FAX. 210 2463799

3. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας

Η πορεία της εταιρείας για τα επόμενα χρόνια προβλέπεται ασφαλής και αποδοτική αν ληφθούν υπόψη οι προσπάθειες που καταβάλει το Διοικητικό Συμβούλιο για την μείωση του κόστους λειτουργίας της εταιρείας, την ανασυγκρότηση των τμημάτων της με στόχο την βελτίωση της αποδοτικότητας τους.

4. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι δραστηριότητες της εταιρείας δημιουργούν πολλαπλούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών, επιτοκίων, καθώς και πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας στοχεύει στον περιορισμό ενδεχόμενης αρνητικής επίδρασης στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του, που είναι δυνατό να προκύψει από την αδυναμία πρόβλεψης των χρηματοοικονομικών αγορών και της διακύμανσης στις μεταβλητές του κόστους και των πωλήσεων.

<u>Πιστωτικός Κίνδυνος</u>

Η εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει διαδικασίες πιστωτικού ελέγχου με στόχο την ελαχιστοποίηση των επισφαλειών. Η πολιτική της εταιρείας είναι να συνεργάζεται μόνο με αξιόπιστους πελάτες. Η διοίκηση έχει θέσει πιστωτική πολιτική βάσει της οποίας κάθε νέος πελάτης εξετάζεται σε ατομική βάση για την πιστοληπτική του ικανότητα. Ο έλεγχος πιστοληπτικής ικανότητας που πραγματοποιεί η εταιρεία περιλαμβάνει λήψη εξωτερικών εκθέσεων ή αναλύσεων με λογικό κόστος. Πιστωτικά όρια ορίζονται για κάθε πελάτη και εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων, τα οποία επανεξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και ανάλογα με τις εκάστοτε συνθήκες. Η Διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία δεν έχουν απομειωθεί στην κλειόμενη ή σε προηγούμενες χρήσεις είναι ανακτήσιμα. Στο τέλος της χρήσης, εκτιμούμε ότι δεν υπάρχει κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος που να μην καλύπτεται από επαρκείς προβλέψεις. Σημειώνεται ότι για τις απαιτήσεις εκείνες που η είσπραξη έχει καθυστερήσει πέραν των συνήθων εμπορικών όρων συναλλαγής, η Διοίκηση έχει λάβει όλα τα αναγκαία μέτρα, έχει δε ενεργήσει εγκαίρως και καταλλήλως για την είσπραξη αυτών.

<u>Συναλλαγματικός κίνδυνος</u>

Η έκθεση της εταιρείας σε συναλλαγματικούς κινδύνους προκύπτει κυρίως από εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα. Η εταιρεία δραστηριοποιείται σε διεθνές επίπεδο και συνεπώς είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών που προκύπτουν κυρίως από το δολάριο των ΗΠΑ και την Λίρα GBP Αγγλίας. Η έκθεση της εταιρείας στο συναλλαγματικό κίνδυνο είναι μικρή λόγω του ότι ο κύριος όγκος συναλλαγών της εταιρείας γίνεται σε ευρώ.

<u>Κίνδυνος ρευστότητας (χρηματοδοτικός κίνδυνος)</u>

Η διαχείριση του κίνδυνου ρευστότητας περιλαμβάνει τη διασφάλιση ύπαρξης επαρκών διαθεσίμων και ισοδυνάμων. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε καθημερινή, μηνιαία βάση καθώς και σε τριμηνιαία περίοδο.

<u>Λοιποί Κίνδυνοι Αγοράς</u>

Η ζήτηση των προϊόντων της εταιρείας στην Ελλάδα παρά την πανδημία διατηρείται σε σταθερά επίπεδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στον ανασχεδιασμό των εκπαιδευτικών προϊόντων της

αναπτύσσοντας καινοτόμες ψηφιακές υπηρεσίες διατηρώντας την υψηλή ποιότητα. Συγχρόνως δίνει έμφαση στη μείωση του κόστους μέσω του εξ ορθολογισμού της παραγωγικής διαδικασίας, της διανομής και διάθεσης των προϊόντων της. Βασικό συστατικό στοιχείο του κόστους παραγωγής είναι οι τιμές χαρτιού που διαμορφώνονται στην παγκόσμια αγορά, που αποτελούν τη βασική πρώτη ύλη παραγωγής των προϊόντων της Εταιρείας. Ένας κίνδυνος που αντιμετωπίζει είναι οι απροσδόκητες διακυμάνσεις στην τιμή του χαρτιού. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις διακυμάνσεις της τιμής χαρτιού με σκοπό τον προγραμματισμό αγοράς στις βέλτιστες τιμές.

Επίσης ένας άλλος κίνδυνος είναι οι τυχόν καθυστερήσεις στην παραλαβή του χαρτιού που μπορεί να προκληθούν από αστάθμητους παράγοντες (απεργίες στα τελωνεία, λιμάνια κ.ά.). Η εταιρεία ανταποκρίνεται στον κίνδυνο αυτό διατηρώντας επαρκές απόθεμα ασφαλείας προκειμένου να μπορεί να συνεχίσει απρόσκοπτα την παραγωγή της.

5. Εργασιακά Θέματα

Η Διοίκηση αναγνωρίζει ότι οι εργαζόμενοι αποτελούν το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας και τον πρωταρχικό παράγοντα για την επίτευξη των στρατηγικών της στόχων. Στην εταιρεία λειτουργεί ένα διαφανές και αξιοκρατικό σύστημα επιλογής και αξιολόγησης της απόδοσης και επιβράβευσης του ανθρώπινου δυναμικού. Οι ευκαιρίες εξέλιξης και ανέλιξης των εργαζομένων μέσα από την εταιρεία είναι μέρος της ανθρωποκεντρικής μας φιλοσοφίας.

6. Περιβαλλοντικά Θέματα

Η εταιρεία λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διαφύλαξη του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων. Στα πλαίσια εφαρμογής του συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τις δραστηριότητές της που αλληλεπιδρούν με το περιβάλλον και καθόρισε στόχους και σκοπούς στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου περιβαλλοντικού προγράμματος που αποσκοπούν στην υλοποίηση της περιβαλλοντικής της πολιτικής. Αυτοί οι στόχοι περιλαμβάνουν την ανακύκλωση των κακέκτυπων βιβλίων, υπολειμμάτων χαρτιού από την παραγωγική διαδικασία καθώς και την ανακύκλωση του απαρχαιωμένου ηλεκτρονικού εξοπλισμού.

7. Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Ο σχεδιασμός, η έρευνα και η ανάπτυξη εξολοκλήρου νέων εκπαιδευτικών διαδικασιών με αποτέλεσμα την δημιουργία σειρών εκπαιδευτικών βιβλίων με προσανατολισμό στις σύγχρονες διαδικασίες εκπαίδευσης καταλαμβάνει ένα σημαντικό μέρος της δραστηριότητας της επιχείρησης. Συγχρόνως όμως προχωρούμε και στην βελτίωση - εξέλιξη των βιβλίων καθώς και σε νέες εκδόσεις βιβλίων που θα ανακοινωθούν προσεχώς.

8. Ακίνητα της εταιρείας

Η εταιρεία κατέχει ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα α) επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 173-175 Θεσσαλονίκη. Η εταιρεία μισθώνει κτίριο με μακροχρόνια μίσθωση από την εταιρεία ΑΞΟΝΑΣ Α.Ε. επί της οδού Μακ Μίλαν 5 στα Πατήσια. Το κτίριο θα χρησιμοποιείται για γραφεία της εταιρείας για τα επόμενα 25 έτη. Η εταιρεία μισθώνει επίσης κτίρια επί της οδού Μακ Μίλλαν 13-15 τα οποία χρησιμοποιούνται ως εκπαιδευτήριο ξένων γλωσσών από την εταιρεία Β.ΠΑΓΟΥΛΑΤΟΥ ΒΛΑΧΟΥ Α.Ε.

9. Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία, εκτός από την έδρα της, όπου βρίσκονται και οι βασικές εγκαταστάσεις της, στη διεύθυνση Γαρδένιας 25 Αχαρναί, διατηρεί και υποκαταστήματα α) στην οδό ΜακΜίλαν αρ. 9 στην Αθήνα και β) στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως 173 στη Θεσσαλονίκη και γραφεία στην α) οδό ΜακΜίλαν 3 στην Αθήνα και β) στην οδό ΜακΜίλαν 11 στην Αθήνα.

10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Στο ποσό των αποτελεσμάτων κερδών χρήσεως 6.510.924,60 ευρώ αφού αφαιρεθεί ο φόρος εισοδήματος 1.549.680,10 ευρώ απομένουν καθαρά κέρδη χρήσεως προς διανομή 4.961.244,50 ευρώ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην προσεχή Γενική Συνέλευση των μετόχων την διάθεση των καθαρών κερδών μετά από φόρους ως ακολούθως:

	Χρήση 31/12/2021
- Τακτικό αποθεματικό	*248.062,23 €*
- Πρώτο Μέρισμα	*1.649.613,70 €*
- Πρόσθετο Μέρισμα	*531.950,30 €*
- Υπόλοιπο κερδών εις νέον	*2.531.618,27 €*
Σύνολο	***4.961.244,50 €***

Η ανωτέρω διανομή τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής συνέλευσης των μετόχων.

11. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από την λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης:

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και πορεία της εταιρείας.

Τέλος, κύριοι Μέτοχοι, αφού εκφράσουμε τις ευχαριστίες μας στα στελέχη της εταιρίας μας, που με τις άοκνες προσπάθειες τους συνέτειναν στα πραγματοποιηθέντα αποτελέσματα, σας παραθέτουμε τις οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και τους αριθμοδείκτες οικονομικών καταστάσεων που ήδη έχετε λάβει και προτείνουμε να τις εγκρίνετε και να μας απαλλάξετε από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 28 Ιουνίου 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Η Πρόεδρος Δ.Σ.	*Ο Αντιπρόεδρος*	*Το μέλος Δ.Σ.*
& Διευθ/σα Σύμβουλος	*& Δ/νων Σύμβουλος*	

Βλάχου Ευγενία	*Βλάχος Αναστάσιος*	*Ντούλη Βιργινία*
Το Μέλος Δ.Σ.	*Το Μέλος Δ.Σ.*	*Το Μέλος Δ.Σ.*
Ντούλης Γεώργιος	*Ντούλης Αναστάσιος*	*Λαλέα Μαρία*

Το Μέλος Δ.Σ.
Ανδρούτσος Αντώνιος

ΘΕΜΑ 3ον
ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΕΝΤΟΛΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΟ 17 ΚΑΙ 161 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 4548/2018

Η Πρόεδρος ενημερώνει τα μέλη του Δ.Σ. ότι η εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση αποφάσισε διανομή μερισμάτων ποσού 2.181.564,00€**,** τα οποία προκύπτουν μετά τις νόμιμες ετήσιες κρατήσεις του (1/20) των καθαρών κερδών για την δημιουργία του τακτικού αποθεματικού κατά τα οριζόμενα στο αρ. 168 § 1 Ν. 4548/18, καθώς και όλες τις νόμιμες κρατήσεις σύμφωνα με το άρ. 160 § 2 Ν. 4548/2018, ενώ διαθέτει ίδια κεφάλαια εντός των ορίων που θέτει το αρ. 159 § § 1 και 2 Ν. 4548/2019.

Εισηγείται, ακολούθως, η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου την υποβολή πρότασης προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων για την απόδοση μερίσματος στους μετόχους της εταιρείας από τα ως άνω διανεμόμενα κέρδη και **συγκεκριμένα ποσού δυο εκατομμυρίων εκατό ογδόντα μια χιλιάδων πεντακοσίων εξήντα τεσσάρων 2.181.564,00 Ευρώ**, το οποίο αντιστοιχεί σε **μέρισμα 4,4 Ευρώ/μετοχή**.

Στη συνέχεια, εισηγείται η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου **ποσό πεντακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εξακοσίων σαράντα πέντε (585.645,00) Ευρώ** από τα ως άνω κέρδη να αποδοθεί ως μέρισμα στους μετόχους **τοις μετρητοίς** και το υπόλοιπο εκ των ανωτέρω κερδών **ποσό ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων ενενήντα πέντε χιλιάδων εννιακοσίων δεκαεννιά (1.595.919,00) Ευρώ** να αποδοθεί σε έκαστο των μετόχων κατά το ποσοστό της εταιρικής του συμμετοχής **όχι μέσω της καταβολής μετρητών αλλά σε είδος**, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 17, 159 § § 1 και 2 έως και 161 του Ν. 4548/2018, μέσω της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστών στους μετόχους των παγίων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) της εταιρείας και **συγκεκριμένα**:

Των παρακάτω αναλυτικά περιγραφόμενων ιδιοκτησιών της εταιρείας που βρίσκονται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, ήτοι:

1) ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εκατόν πενήντα και 0,12 (150,12) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των

Αθηνών, επί της οδού Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 13, με το επ' αυτού πολυόροφο κτίριο (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, πέντε (5) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων έντεκα και 0,18 (711,18), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εξακόσια είκοσι έξι και 0,36 (626,36) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 6697/1978 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής : 1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με βοηθητική χρήση, 2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα εννιά και 0,65 (99,65) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (14,83) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως επέκταση ισογείου προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο αυλισμού-βιβλιοθήκη, 3) ημιόροφος (πατάρι ισογείου), που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (64,55) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και διαμόρφωση του σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό και άλλες για τους μαθητές), 4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) χρήση «εκπαιδευτήριο», 7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα πέντε και 0,66 (85,66) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (15,78) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο W.C. και 9) Δώμα, που έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δεκαέξι και 0,95 (16,95), έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και περιλαμβάνει την δημιουργία αποθηκευτικού χώρου πάνω από την θέση του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.823/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 429, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 2.249/12-3-1980 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βασιλικής Σταματάκη-Καρπούζου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3115 με αύξοντα αριθμό 326, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου αυτού ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

2) ένα οικόπεδο (όμορο και συνεχόμενο του αμέσως ανωτέρω), άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια είκοσι τρία και 0,50 (223,50) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί των οδών Βαλλιάνων και προέκταση της οδού Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 15 (πρώην 11), με το επ' αυτού πολυόροφο κτίριο (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, επτά (7) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εξήντα δύο και 0,68 (962,68), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εννιακόσια σαράντα και 0,77 (940,77) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης είκοσι ένα και 0,91 (21,91), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1048/1993 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής : 1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (87,90) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί εν μέρει σε αίθουσα εκπαίδευσης και εν μέρει σε χώρο υγιεινής (W.C.) για το φροντιστήριο, 2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (75,20) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί σε χώρο γραφείων της διοίκησης του φροντιστηρίου, 3) ημιόροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και έχει διαμορφωθεί σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό του φροντιστηρίου και άλλες για τους μαθητές), 4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 9) έκτος (ΣΤ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 10) έβδομος (Ζ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο» και 11) Δώμα, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι ένα και 0,91 (21,91) με βοηθητική χρήση και περιλαμβάνει το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και την απόληξη του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.824/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 428, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 3.434/23-12-1993 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας Σταματιάδου-Τερζοπούλου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3888 με αύξοντα αριθμό 298, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις

διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄ αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

1) Η μέτοχος Ευγενία Βλάχου έχουσα εταιρικό μερίδιο 40% και άρα: 198.324 μετοχές Χ 4,4 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 872.625,60 Ευρώ, εκ του οποίου **ποσό 234.258 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 638.367,60 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 40% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτων) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

2) Ο μέτοχος Αναστάσιος Βλάχος έχων εταιρικό μερίδιο 20% και άρα: 99.162 μετοχές Χ 4,4 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 436.312,80 Ευρώ, εκ του οποίου **ποσό 117.129,00 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 319.183,80 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 20% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

3) Η μέτοχος Βιργινία Ντούλη έχουσα εταιρικό μερίδιο 20% και άρα: 99.162 μετοχές Χ 4,4 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 436.312,80 Ευρώ εκ του οποίου **ποσό 117.129,00 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 319.183,80 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 20% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

4) Ο μέτοχος Αναστάσιος Ντούλης έχων εταιρικό μερίδιο 10% και άρα: 49.581 μετοχές Χ 4,4 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 218.156,40 Ευρώ, εκ του οποίου **ποσό 58.564,50 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 159.591,90 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 10% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

5) Ο μέτοχος Σταύρος Ντούλης έχων εταιρικό μερίδιο 10% και άρα: 49.581 μετοχές Χ 4,4 Ευρώ μέρισμα ανά κάθε μετοχή δικαιούται μέρισμα συνολικής αξίας 218.156,40 Ευρώ εκ του οποίου **ποσό 58.564,50 Ευρώ θα αποδοθεί σε μετρητά** και **ποσό 159.591,90 Ευρώ θα αποδοθεί σε είδος δια της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστού 10% του παγίου περιουσιακού στοιχείου (ακινήτου) της εταιρείας που περιγράφεται κατωτέρω.**

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση αποδέχεται την ως άνω πρόταση της Προέδρου και ομόφωνα εγκρίνει και αποφασίζει την υποβολή πρότασης προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας για την απόδοση των ως άνω μερισμάτων σε έκαστο των μετόχων κατά τις προαναφερόμενες στον ως άνω πίνακα κατανομής μερισμάτων αξίες και συγκεκριμένα συνολικού ποσού **δυο εκατομμυρίων εκατό ογδόντα μια χιλιάδων πεντακοσίων**

εξήντα τεσσάρων (2.181.564,00) Ευρώ, εκ του οποίου ποσό πεντακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εξακοσίων σαράντα πέντε (585.645,00) Ευρώ θα αποδοθεί στους μετόχους τοις μετρητοίς και ποσό **ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων ενενήντα πέντε χιλιάδων εννιακοσίων δεκαεννιά (1.595.919,00) Ευρώ θα αποδοθεί στους μετόχους όχι μέσω της καταβολής μετρητών αλλά σε είδος**, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 159 § § 1 και 2 έως και 161 του Ν. 4548/2018, **μέσω της αυτούσιας διανομής εξ αδιαιρέτου ποσοστών στους μετόχους των παγίων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) της εταιρείας** και συγκεκριμένα:

Των παρακάτω αναλυτικά περιγραφόμενων ιδιοκτησιών της εταιρείας που βρίσκονται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, ήτοι:

1) ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εκατόν πενήντα και 0,12 (150,12) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί της οδού Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 13, με το επ' αυτού πολυόροφο κτίριο (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, πέντε (5) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων έντεκα και 0,18 (711,18), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εξακόσια είκοσι έξι και 0,36 (626,36) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 6697/1978 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής : 1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με βοηθητική χρήση, 2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα εννιά και 0,65 (99,65) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (14,83) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως επέκταση ισογείου προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο αυλισμού-βιβλιοθήκη, 3) ημιόροφος (πατάρι ισογείου), που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (64,55) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και διαμόρφωση του σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό και άλλες για τους μαθητές), 4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) χρήση «εκπαιδευτήριο», 7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα τέσσερα και 0,82 (84,82) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα πέντε και 0,66 (85,66) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (15,78) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης προς τον πίσω

ακάλυπτο χώρο του κτιρίου στην νοτιοδυτική πλευρά και διαμόρφωση του σε χώρο W.C. και 9) Δώμα, που έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δεκαέξι και 0,95 (16,95), έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και περιλαμβάνει την δημιουργία αποθηκευτικού χώρου πάνω από την θέση του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.823/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 429, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 2.249/12-3-1980 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βασιλικής Σταματάκη-Καρπούζου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3115 με αύξοντα αριθμό 326, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου αυτού ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

2) ένα οικόπεδο (όμορο και συνεχόμενο του αμέσως ανωτέρω), άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, που έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια είκοσι τρία και 0,50 (223,50) και βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, ήδη δε της Δημοτικής Κοινότητας 5ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μεγάλα Πλακάκια» των Αθηνών, επί των οδών Βαλλιάνων και προέκταση της οδού Μακ Μίλλαν, στην οποία φέρει τον αριθμό 15 (πρώην 11), με το επ' αυτού πολυόροφο κτίριο (εκπαιδευτήριο), αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο, επτά (7) πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εξήντα δύο και 0,68 (962,68), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά κύριας χρήσης εννιακόσια σαράντα και 0,77 (940,77) και μέτρα τετραγωνικά βοηθητικής χρήσης είκοσι ένα και 0,91 (21,91), που ανεγέρθηκε αρχικά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1048/1993 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, ακολούθως δε μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων χρήσεων και κατασκευών αυτού σύμφωνα με την με αύξοντα αριθμό 3081832 με αριθμό πρωτοκόλλου 1612528 και ηλεκτρονικό κωδικό FBBE1D1F54EB4DD5 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 [εκ μεταφοράς τις δήλωσης από το Ν. 4011/2011], εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 164/26-4-2013 άδεια δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων [για νομιμοποίηση (αλλαγή χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο), αποτύπωση επιφανειών ενταγμένων στο Ν. 4014/2011, νομιμοποίηση φέροντος οργανισμού και προσθήκη πέργκολας και κλίμακας πυροπροστασίας], το οποίο λειτουργεί ως Κέντρο Ξένων Γλωσσών σύμφωνα με την με αρ. πρωτ. 62311/1-12-2014 άδεια του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΟΠΕΠ), κατόπιν δε όλων των ανωτέρω η περιγραφή του κτιρίου ανά επιφάνεια ορόφου και χρήση έχει ως εξής : 1) υπόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (87,90) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί εν μέρει σε αίθουσα εκπαίδευσης και εν μέρει σε χώρο υγιεινής (W.C.) για το φροντιστήριο, 2) ισόγειο, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», τμήμα του οποίου μ.τ. (75,20) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως αλλαγή χρήσης και έχει μετατραπεί σε χώρο γραφείων της διοίκησης του φροντιστηρίου, 3) ημιόροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν επτά και 0,09 (107,09) με χρήση «εκπαιδευτήριο», έχει δε υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 ως υπέρβαση δόμησης και έχει διαμορφωθεί σε αίθουσες εργασίας (άλλες για το προσωπικό του φροντιστηρίου και άλλες για τους μαθητές), 4) πρώτος (Α΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση

«εκπαιδευτήριο», 5) δεύτερος (Β΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 6) τρίτος (Γ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 7) τέταρτος (Δ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 8) πέμπτος (Ε΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 9) έκτος (ΣΤ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο», 10) έβδομος (Ζ΄) όροφος, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα οκτώ και 0,50 (88,50) με χρήση «εκπαιδευτήριο» και 11) Δώμα, που έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι ένα και 0,91 (21,91) με βοηθητική χρήση και περιλαμβάνει το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και την απόληξη του κλιμακοστασίου.

Σημειώνεται ότι με την υπ΄ αριθμόν 6.824/23-3-2022 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου συζύγου Σπύρου Μητροδήμα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5340 με αύξοντα αριθμό 428, καταργήθηκε η υπ' αριθμόν 3.434/23-12-1993 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας Σταματιάδου-Τερζοπούλου, που είχε μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3888 με αύξοντα αριθμό 298, με την οποία το ανωτέρω ακίνητο (οικόπεδο με το επ΄ αυτού πολυόροφο κτίριο) είχε υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», και είχαν δημιουργηθεί και περιγραφεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, μέρη και εγκαταστάσεις αυτού, αφού μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άνω κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και την έκδοση της υπ΄ αριθμόν 164/26-4-2013 άδειας δόμησης καταργήθηκαν πολεοδομικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι κοινόχρηστοι χώροι αυτού, λειτουργούντος έκτοτε του κτιρίου ενιαίου ως εκπαιδευτηρίου.

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

ΘΕΜΑ 4ον

ΕΚΛΟΓΗ ΝΕΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Συμβούλιο εν όψει της λήξης της θητείας του την 31/7/2022 καθορίζει ως θέμα συζήτησης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρίας την εκλογή νέου Διοικητικού συμβουλίου.

ΘΕΜΑ 5ον

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΣΥΝΟΔΟΥ ΤΗΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Το Συμβούλιο μετά από σχετική συζήτηση αποφασίζει ομόφωνα κια παμψηφεί και καθορίζει ως ημερομηνία Συνόδου της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρίας την 18η Ιουλίου 2022, ημέρα Δευτέρα και ώρα 3 μμ. στα γραφεία της έδρας της εταιρίας στις Αχαρνές, στην οδό Γαρδένιας αρ. 25

Στη συνέχεια συντάσσει την πρόσκληση και καταρτίζει την ημερήσια διάταξη των θεμάτων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης ως εξής:

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΤΗΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «EXPRESS PUBLISHING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (Αρ.Μ.Α.Ε. 15286/004/Β/87/145(2002) (Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 957401000)

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό καλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι της εταιρίας σε Τακτική Γενική Συνέλευση την 18η Ιουλίου 2022, ημέρα Δευτέρα και ώρα 3 μ.μ. στα γραφεία της έδρας της εταιρείας στην οδό Γαρδένιας αρ. 25, στις Αχαρνές Αττικής, για να συζητήσουν και να λάβουν απόφαση στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης:

ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΔΙΑΤΑΞΗ

1. Υποβολή της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών για τα πεπραγμένα και τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 1.1.2021 έως 31.12.2021.
2. Έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας της 31.12.2021.
3. Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 1.1.2021 - 31.12.2021.
4. Εκλογή ενός τακτικού και ενός αναπληρωματικού Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 1.1.2022 - 31.12.2022 και καθορισμός της αμοιβής τους.

5. Έγκριση Αμοιβών και αποζημιώσεων Μελών Διοικητικού Συμβουλίου.
6. Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου
7. Έγκριση Μερισμάτων σε είδος
8. Κάθε Άλλο Θέμα.

Παρακαλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι που επιθυμούν να συμμετάσχουν στην παραπάνω Γενική Συνέλευση να καταθέσουν στα γραφεία της εταιρίας τουλάχιστον πέντε (5) ημέρες πριν από τη Συνέλευση τις μετοχές των οποίων είναι κύριοι ή τις αποδείξεις κατάθεσης τους σε αναγνωρισμένη Τράπεζα και γενικά να συμμορφωθούν προς τις σχετικές διατάξεις του καταστατικού της εταιρίας.

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

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ
(ΥΠΟΓΡΑΦΗ)

ΤΑ ΜΕΛΗ
(ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ)

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΑΠΟ ΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ Δ.Σ.
ΑΧΑΡΝΕΣ, ΑΥΘΗΜΕΡΟΝ
Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΒΛΑΧΟΣ

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

28/06/2022

Προς:

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

BUSINESS MONITOR A.E.

28/06/2022

Αξιότιμε Κύριε Γκριτζά

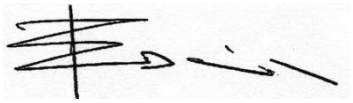
Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 15 Ιουνίου 2022 και της σχετικής έγγραφης εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς στις 17 Ιουνίου 2022, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε την πλήρη έκθεση της εκτίμησης μας. Η Business Monitor διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο και τεχνογνωσία για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης.

Με βάση την μελέτη που επισυνάπτεται παρακάτω είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Αγοραία Αξία των ακινήτων ιδιοκτησίας 'Express Publishing' στην οδό Μακ Μίλαν 13-15, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30η Ιουνίου 2022, ανέρχεται σε **1.595.919 €** (Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Ενενήντα Πέντε Χιλιάδες Εννιακόσια Δεκαεννιά Ευρώ).

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

Με εκτίμηση,

Για την Business Monitor



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



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

Περιεχόμενα

1. Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης ……...……..……04
2. Ακίνητα……..……..……..……...08
3. Έρευνα Αγοράς……...……....13
4. Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας……....17

Παράρτημα……..……..…….....23

- Φωτογραφίες
- Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων
- Πηγές πληροφοριών

1.0 Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς διανομής σε είδος.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές κτίριο εκπαιδευτηρίου συνολικής επιφάνειας 1.673,86τμ, στην οδό Μακ Μίλαν 13-15, στη συνοικία Άνω Πατήσια στην Αθήνα.

Αν και το ακίνητο λειτουργεί ως ενιαίο, ουσιαστικά αποτελείται από 2 ξεχωριστά κτίρια Α,Β, με συνολικές επιφάνειες το μεν Κτίριο Α 962,68τμ, το δε Κτίριο Β 711,18τμ.

Σήμερα τα ακίνητα δεν έχουν σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών καθώς μας ενημερώσατε ότι καταργήθηκε.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτων

Ελεύθερα ακίνητα σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα πρότυπα του RICS [(1)] ορίζεται ως:

'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό'.

(1) RICS Valuation – Global Standards, January 2022.

Σύμφωνα με τον ορισμό της, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής δικαιοπραξίας.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο την 30-06-2022, με την παραδοχή ότι δεν θα συμβεί οποιαδήποτε μεταβολή από 27.06.22 μέχρι 30.06.22

Ταυτότητα Εκτιμητή & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τους κ κ. Γιάννη Ξυλά, ΑΤΜ, MSc, FRICS Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και Χάρη Καρτσαγκούλη ΑΤΜ, BEng, MRICS, REV Πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων, οι οποίοι διαθέτουν επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργούν ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές. Σημειώνουμε ότι έχουμε διενεργήσει και στο παρελθόν εκτίμηση για το συγκεκριμένο ακίνητο με κρίσιμη ημερομηνία 01η Νοεμβρίου 2021, για εσωτερικούς σκοπούς σας. Δηλώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρείας σας, εκτός από την πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για τον ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρείας σας.

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Σε σχέση με την προηγούμενη εκτίμηση Νοεμβρίου 2021, στην τωρινή, η μελέτη έχει διακρίνει τα δύο ακίνητα/κτίρια Α,Β που αποτελούν το σύνολο του εκπαιδευτηρίου σε αξίες, καθώς μας δόθηκε σχετικός πίνακας κατανομής επιφανειών ανά κτίριο.
β) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπάρχουν στο σύνολο τους, είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενων ακινήτων. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
γ) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στα κτίρια καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.
δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τα κτίρια επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
ε) Θεωρήσαμε ότι τα εδάφη και τα κτίρια δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
στ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στα ακίνητα που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.
ζ) Σύμφωνα με τον σκοπό της ανάθεσης και την πληροφόρηση μας, θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης τα ακίνητα ιδιοχρησιμοποιούνται ή είναι κενά και ελεύθερα προς πώληση. Σημειώνουμε ότι τα κτίρια που αποτελούν το εκπαιδευτήριο, εκμισθώνονται σε θυγατρική του Ομίλου δίχως να γνωρίζουμε τα στοιχεία της μίσθωσης.
η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.
θ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης των ακινήτων.
ι)Καθώς δεν προσκομίσθηκαν τα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την άδεια 164/2013 δεν πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

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.

Αυτοψία

Πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία στις 22 Ιουνίου 2022.

Πηγές Πληροφοριών

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

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation – Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020 – 9th edition) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Μέθοδοι Εκτίμησης

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

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την αγοραία αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αγοραίας ή 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.

Εκτιμητική Αβεβαιότητα

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

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

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

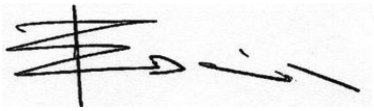
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

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

Με εκτίμηση,

Για την Business Monitor,





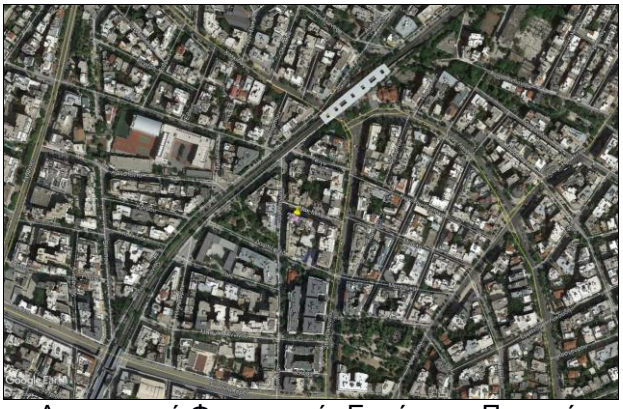
Γιάννης Ξυλάς ΑΤΜ, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)
Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece



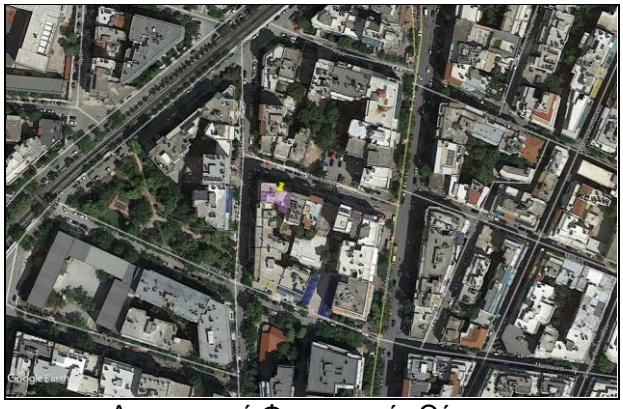
Χάρης Καρτσαγκούλης ΑΤΜ-ΕΜΠ, MRICS, REV
Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ (Μέλος ΤΕΕ 100448)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 7506772)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων REV (GR – AVAG 2023/21),
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 227)

2.0 Ακίνητα

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών Περιφέρειας Αττικής.

Εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Μακ Μίλαν 13 – 15 & Βαλιάνων, στο ύψος του σταθμού ΗΣΑΠ 'Άνω Πατησίων' (απόσταση 200μ Νότια). Η ακριβής θέση του είναι περί τα 80μ Δυτικά της Λ. Πατησίων, 550μ Νοτιοδυτικά της συμβολής της Λ. Αχαρνών με τη Λ. Δεκελείας και 800μ Ανατολικά της ΝΕΟΑΘ.

Η τοποθεσία του παρουσιάζει εξαιρετικά υψηλή πυκνότητα δόμησης και η βασική χρήση των κτιρίων είναι κατοικίες και καταστήματα. Η οδός Πατησίων αποτελεί κεντρική οδική η οποία συνδέει την Ομόνοια με τα Πατήσια και χαρακτηρίζεται από τη φιλοξενία εμπορικών και επαγγελματικών χρήσεων σε πολυώροφα παλαιά κτίρια παράλληλα με ιστορικά κτίρια της Αθήνας όπως το Πολυτεχνείο, το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο. Οι οδοί Μακ Μίλαν και Βαλιάνων, αποτελούν εσωτερικές τοπικές οδούς κατά βάση οικιστικού προφίλ.

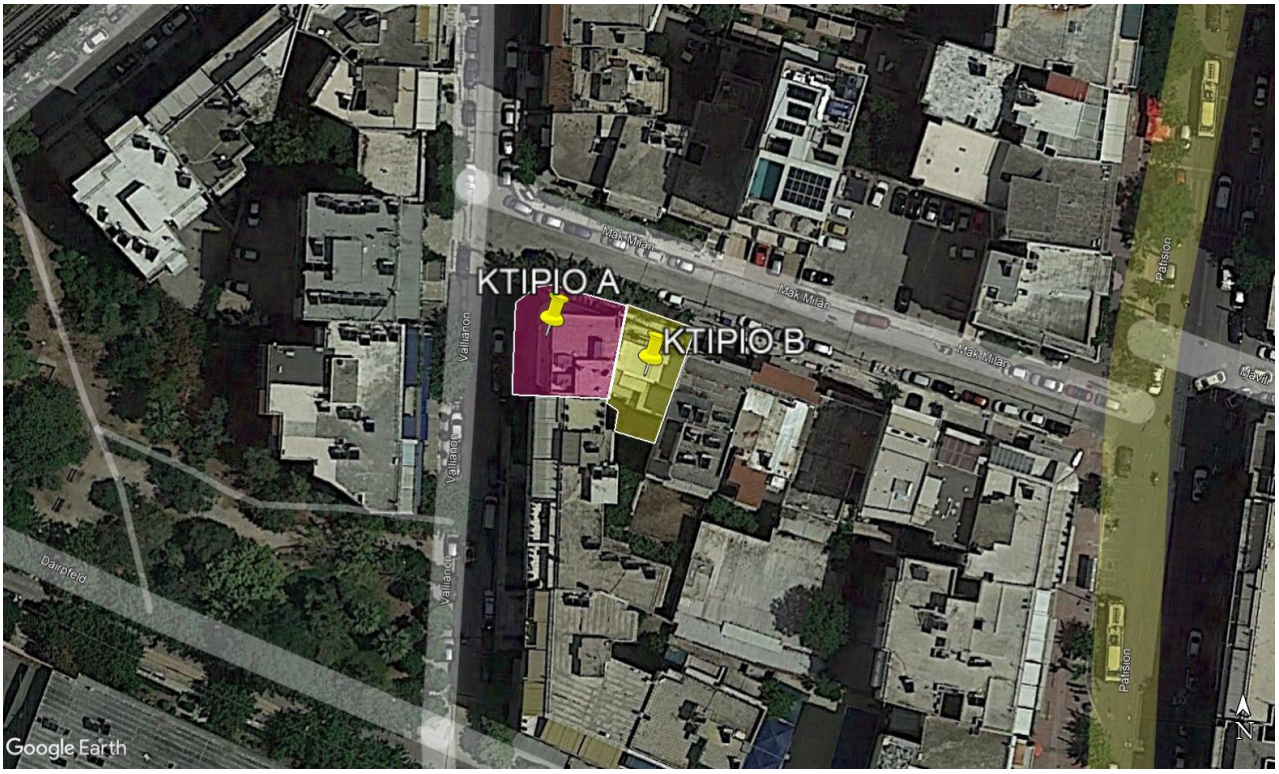
Σημαντικοί χρήστες της περιοχής είναι τα s/m Μασούτης σε απόσταση 30μ Ανατολικά του εκτιμώμενου και ΑΒ Βασιλόπουλος στα 350μ Νότια του εκτιμώμενου καθώς και το Γενικό Νοσοκομείο Πατησίων επί της οδού Χαλκίδος στα 200μ Βορειοδυτικά.

Η πρόσβαση από και προς τη θέση του εκτιμώμενου με χρήση Ι.Χ. πραγματοποιείται εύκολα μέσω της Λ. Πατησίων και εν συνεχεία με τη χρήση της οδού Μακ Μίλαν. Τα Μ.Μ.Μ. εξυπηρετούν πολύ καλά την περιοχή, με στάσεις τρένου, λεωφορείων και τρόλλεϋ σε μικρή απόσταση.

Η περιοχή καταγράφει υποβαθμισμένο φυσικό περιβάλλον καθώς δεν υπάρχουν πολλοί χώροι πρασίνου, η δόμηση είναι πολύ πυκνή χωρίς ελεύθερους χώρους πέριξ των κτιρίων και η ηχορύπανση έντονη, κυρίως πλησίον της Λ. Πατησίων και του σταθμού ΗΣΑΠ. Επιπλέον αρνητικό στοιχείο της περιοχής αποτελεί η δυσκολία στάθμευσης και το επίπεδο δημόσιας ασφάλειας.

Γενική Περιγραφή

Οριοθέτηση



Ενιαίο Ακίνητο

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για συγκρότημα 2 κτιρίων Α,Β που λειτουργούν ενοποιημένα ως κτίριο εκπαιδευτηρίου (φροντιστήρια), το οποίο έχει ανεγερθεί σε διαδοχικές χρονικές περιόδους και αποτελείται από 9 επίπεδα ανωδομής και 1 επίπεδο υπογείου, με συνολική δόμηση 1.673,86τμ, εντός οικοπέδου (άθροισμα δύο επί μέρους οικοπέδων) επιφάνειας 373,62τμ.

Το οικόπεδο είναι δίφατσο, πολυγωνικού σχήματος, με πρόσωπα 24,03μ στα Βόρεια επί της οδού Μακ Μίλαν και 15,38μ στα Δυτικά επί της οδού Βαλιάνων. Το οικόπεδο διαθέτει περίφραξη και τμηματικά φύτευση.

Σημειώνουμε ότι έχει εκδοθεί η άδεια 164/2013 (κοινή και για τα 2 κτίρια Α,Β) που αφορούσε σε νομιμοποίηση αλλαγής χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο. Με βάση αυτή την άδεια έλαβαν χώρα εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης. Δεν μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη.

Αναλυτικότερα το ενιαίο λειτουργικά κτίριο φαίνεται στον κάτωθι πίνακα:

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

Η τεχνική περιγραφή του κτιρίου έχει ως εξής:

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

Συμπερασματικά το εκτιμώμενο αποτελεί γωνιακό κτίριο καλής ποιότητας κατασκευής, ανακαινισμένο το 2014 και καλών προδιαγραφών για την υφιστάμενη χρήση του (εκπαιδευτήριο) με βασικό μειονέκτημα του την απουσία parking.

Κτίριο Α επί της οδού Μακ Μίλαν 15 & Βαλιάνων

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα έγγραφα και τον πίνακα κατανομής επιφανειών που μας δώσατε, το κτίριο Α είναι συνολικής επιφάνειας 962,68τμ με επιφάνεια κύριων χώρων 940,77τμ σε οικόπεδο 223,50τμ.

Το κτίριο κατασκευάστηκε σύμφωνα με την άδεια 1048/1993.

Κτίριο Β επί της οδού Μακ Μίλαν 13

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα έγγραφα και τον πίνακα κατανομής επιφανειών που μας δώσατε, το κτίριο Β είναι συνολικής επιφάνειας 711,18τμ με επιφάνεια κύριων χώρων 626,36τμ σε οικόπεδο 150,12τμ.

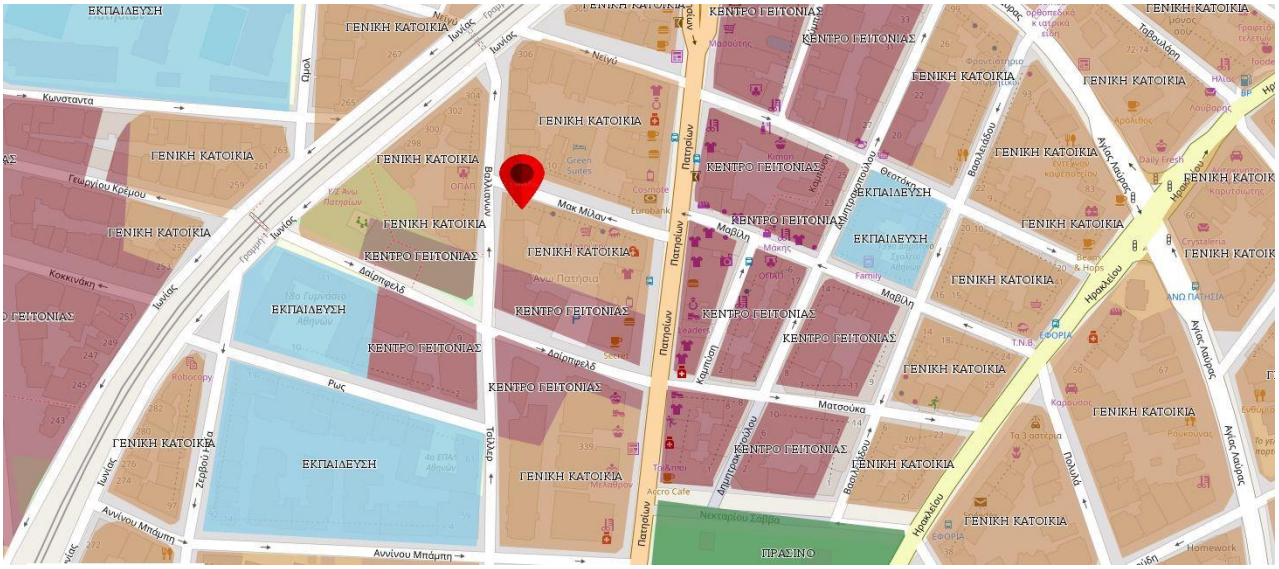
Το κτίριο κατασκευάστηκε σύμφωνα με την άδεια 6679/1978.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις των κτιρίων φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

Α/Α ΚΤΙΡΙΟΥ	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΝΟΜΙΜΗ (ΑΡΧΙΚΗ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΥΠΑΧΘΕΙ ΣΤΟΝ Ν.4178/13 (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ (τμ)	ΤΕΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
ΚΤΙΡΙΟ Α (ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 15 & ΒΑΛΙΑΝΩΝ)	1048/1993, 164/2013	1995	2014	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ	0,00	87,90	19,19	107,09
				ΙΣΟΓΕΙΟ		0,00	75,20	31,89	107,09
				ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ		0,00	0,00	107,09	107,09
				Α ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				Β ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				Γ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				Δ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				Ε ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				Ζ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50
				Η ΟΡΟΦΟΣ (ΔΩΜΑ)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ (ΑΠΟΛΗΞΗ)	0,00	0,00	21,91	21,91
								ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Α:	**962,68**
								ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Α:	**940,77**

ΚΤΙΡΙΟ Β (ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 13)	6679/1978, 164/2013	1980	2014	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ (ΑΠΟΘΗΚΗ, ΛΕΒΗΤΑΣ)	0,00	0,00	84,82	84,82
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ	48,71	14,83	36,11	99,65
				ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ		20,27	64,55	0	84,82
				Α ΟΡΟΦΟΣ		63,83	0,00	20,99	84,82
				Β ΟΡΟΦΟΣ		60,27	0,00	24,55	84,82
				Γ ΟΡΟΦΟΣ		60,27	0,00	24,55	84,82
				Δ ΟΡΟΦΟΣ		60,27	0,00	24,55	84,82
				Ε ΟΡΟΦΟΣ		36,00	15,78	33,88	85,66
				ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ (ΔΩΜΑ)	ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ / ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ	0,00	16,95	0	16,95
								ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Β:	**711,18**
								ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Β:	**626,36**

Πολεοδομικό Καθεστώς



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

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

Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

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

3.0 Έρευνα Αγοράς

Περιοχή Μελέτης

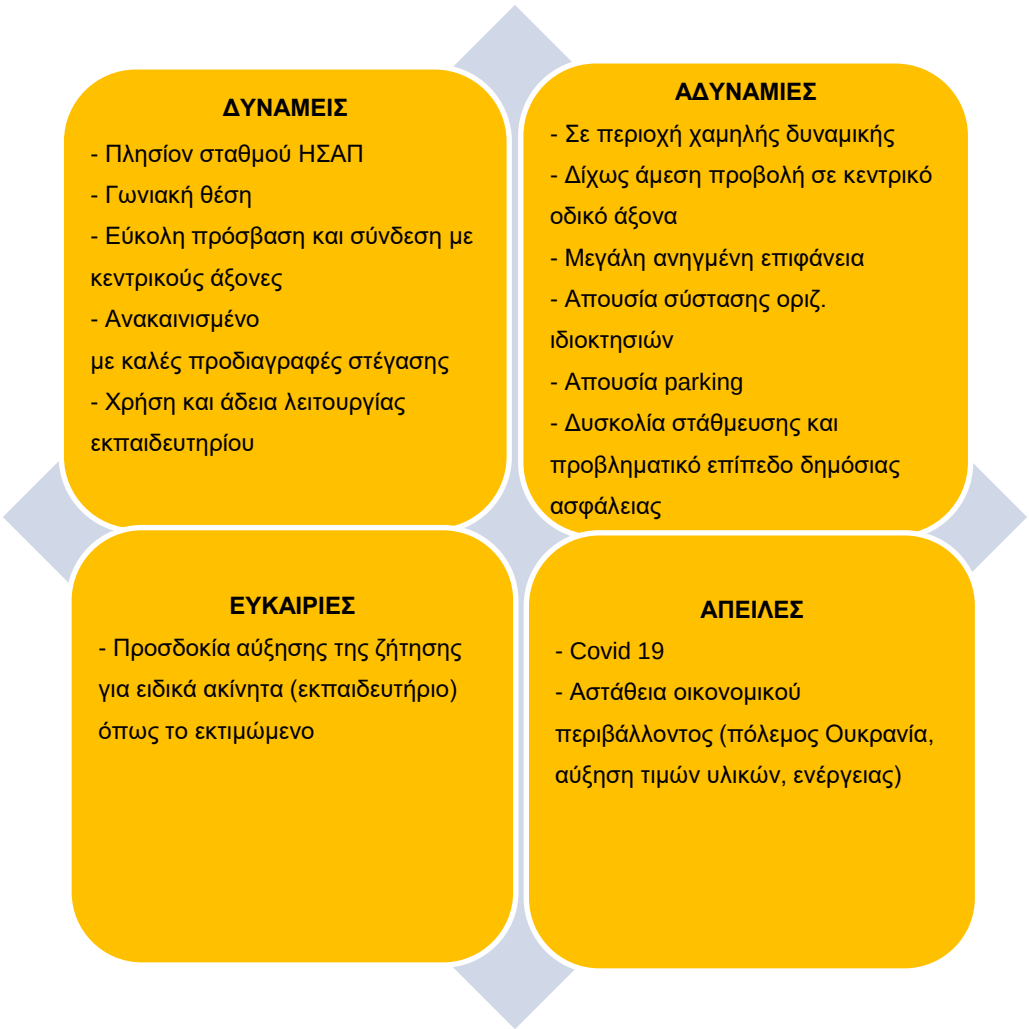
Η περιοχή όπου χωροθετείται το εκτιμώμενο αποτελεί τμήμα του ευρύτερου κέντρου της πόλης της Αθήνας σε απόσταση όμως από το ιστορικό και εμπορικό κέντρο της και με σαφώς πιο υποβαθμισμένο προφίλ για κάθε κατηγορία ακινήτων. Στα θετικά της καταγράφεται ο συνδυασμός της εύκολης σύνδεσης με κεντρικούς οδικούς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

Με βάση την παραπάνω εικόνα και δεδομένου ότι δεν προβλέπεται κάποιο σημαντικό έργο που θα μπορούσε να βελτιώσει την εικόνα της αγοράς, οι αξίες στην περιοχή για ακίνητα τυπικών προδιαγραφών στέγασης και παροχών φαίνεται να παραμένουν σταθερές.

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

Εκτιμώμενο – SWOT analysis

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



Πωλήσεις Επαγγελματικών κτιρίων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης μεγάλων ως προς την ανηγμένη επιφάνεια επαγγελματικών κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή των Πατησίων, διάμεσης ανηγμένης επιφανείας 1.413τμ είναι στα 1.153euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 20% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η μέση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδος πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 922 euro/τμ ανηγμένης.

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

Πωλήσεις Επαγγελματικών κτιρίων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κτίριο Α με ανηγμένη επιφάνεια 908,64τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια, στην κύρια χρήση που είναι αίθουσες διδασκαλίας, προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,70 στους υπόγειους χώρους διδασκαλίας και πρόσθεσης αυτών στην ανωδομή του κτιρίου. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Κατά την σύγκριση έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες.

Συμπερασματικά η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο Κτίριο Α ανέρχεται σε **1.039 euro/τμ ανηγμένης.**

Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας για το Κτίριο Β προκύπτει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,95 λόγω χαμηλότερης προβολής (μη γωνιακό κτίριο) και αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας, λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 100τμ, σε σχέση με το κτίριο Α και ανέρχεται σε **1.013 euro/τμ ανηγμένης** (η ανηγμένη επιφάνεια για το κτίριο Β ανέρχεται σε 643,32τμ με εφαρμογή συντελεστή αναγωγής 0,2 στο υπόγειο βοηθητικών χώρων και πρόσθεσης του στην επιφάνεια ανωδομής).

4.0 Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς, και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, η εκτιμώμενη συνολική αγοραία αξία για το ενιαίο ακίνητο στην οδό Μακ Μίλαν 13-15 στην Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30 Ιουνίου 2022, ανέρχεται σε **1.595.919 €** (Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Ενενήντα Πέντε Χιλιάδες Εννιακόσια Δεκαεννιά Ευρώ).

Η αγοραία αξία ανά κτίριο επιμερίζεται ως εξής:

- **Κτίριο Α 962,68τμ (Μακ Μίλαν 15 & Βαλιάνων)** = **944.079 €** με την αξία λογιστικά να επιμερίζεται ως εξής:
  Αξία Κτιριακού σκέλους: 632.286€
  Αξία Οικοπεδικού σκέλους: 311.793€

- **Κτίριο Β 711,18τμ (Μακ Μίλαν 13)** = **651.840 €** με την αξία λογιστικά να επιμερίζεται ως εξής:
  Αξία Κτιριακού σκέλους: 338.075€
  Αξία Οικοπεδικού σκέλους: 313.765€

Σχολιασμός σε σχέση με προηγούμενη εκτίμηση
(ΒΜ 01/2021 με κρίσιμη 01/11/2021 και εκτιμώμενη αγοραία αξία: 1.535.477€)

Δεν υπήρξαν αλλαγές στις συνολικές επιφάνειες, στα χαρακτηριστικά και στο επίπεδο συντήρησης του ενιαίου λειτουργικά κτιρίου. Στην παρούσα εκτίμηση, σε αντίθεση με την προηγούμενη, μας προσκομίσθηκε πίνακας επιμερισμού επιφανειών των δύο κτιρίων Α,Β. και ζητήθηκε η εκτίμηση ξεχωριστά των δύο κτιρίων.

Όσον αφορά στην εκτιμώμενη συνολική αγοραία αξία, ουσιαστικά δεν υπήρξε κάποια μεταβολή της (+3,94% ή + 60.442€) μεταξύ των δύο εκτιμήσεων καθώς παρότι η ευρύτερη κτηματαγορά κινήθηκε αρκετά ανοδικά τον τελευταίο έναν χρόνο, αυτή η άνοδος αφορούσε κατά κύριο λόγο σε υψηλών προδιαγραφών, με ενεργειακό αποτύπωμα, ακίνητα και με κομβικές χωροθετήσεις σε κεντρικούς άξονες.

Για όλα τα υπόλοιπα ακίνητα η όποια σχετική άνοδος είναι απόρροια της ψυχολογίας και της αύξησης των ζητούμενων τιμών των προς διάθεση ακινήτων, χωρίς όμως η ζήτηση να παρουσιάζει αύξηση.

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Α/Α ΚΤΙΡΙΟΥ	**ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ**	**ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.**	**ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ.**	**ΕΠΙΠΕΔΟ**	**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**	**ΝΟΜΙΜΗ (ΑΡΧΙΚΗ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΥΠΑΧΘΕΙ ΣΤΟΝ Ν.4178/13 (τμ)**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΟΙΝΟ-ΧΡΗΣΤΩΝ (τμ)**	**ΤΕΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)**	**ΑΝΗΓΜΕ-ΝΗ ΕΠΙΦΑ-ΝΕΙΑ (τμ)**	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)**	**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)**
ΚΤΙΡΙΟ Α (ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 15 & ΒΑΛΙΑ-ΝΩΝ)	1048/1993, 164/2013	1995	2014	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΕΚΠΑΙΔΕΥ-ΤΗΡΙΟ	0,00	87,90	19,19	107,09	**908,64**	**1.039**	**944.079**
				ΙΣΟΓΕΙΟ		0,00	75,20	31,89	107,09			
				ΗΜΙΩ-ΡΟΦΟΣ		0,00	0,00	107,09	107,09			
				Α ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				Β ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				Γ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				Δ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				Ε ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				Ζ ΟΡΟΦΟΣ		68,00	0,00	20,5	88,50			
				Η ΟΡΟΦΟΣ (ΔΩΜΑ)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ (ΑΠΟΛΗΞΗ)	0,00	0,00	21,91	21,91			
									ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Α:	**962,68**		
									ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Α:	**940,77**		
ΚΤΙΡΙΟ Β (ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 13)	6679/1978, 164/2013	1980	2014	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ (ΑΠΟΘΗΚΗ, ΛΕΒΗΤΑΣ)	0,00	0,00	84,82	84,82	**643,32**	**1.013**	**651.840**
				ΙΣΟΓΕΙΟ	ΕΚΠΑΙΔΕΥ-ΤΗΡΙΟ	48,71	14,83	36,11	99,65			
				ΗΜΙΩ-ΡΟΦΟΣ		20,27	64,55	0	84,82			
				Α ΟΡΟΦΟΣ		63,83	0,00	20,99	84,82			
				Β ΟΡΟΦΟΣ		60,27	0,00	24,55	84,82			
				Γ ΟΡΟΦΟΣ		60,27	0,00	24,55	84,82			
				Δ ΟΡΟΦΟΣ		60,27	0,00	24,55	84,82			
				Ε ΟΡΟΦΟΣ		36,00	15,78	33,88	85,66			
				ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ (ΔΩΜΑ)	ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ / ΑΝΑΨΥΚΤΗ-ΡΙΟ	0,00	16,95	0	16,95			
									ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Β:	**711,18**		
									ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΤΙΡΙΟΥ Β:	**626,36**		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (euro): 1.595.919

Επεξηγήσεις Πίνακα:

1. Η ονομασία των κτιρίων προκύπτει από τα μη θεωρημένα και μη υπογεγραμμένα σχέδια της εταιρείας "Technoiko" που μας είχαν προσκομισθεί στα πλαίσια της προηγούμενης εκτίμησης.

2. Οι αριθμοί οικοδομικών αδειών με τις οποίες κατασκευάσθηκε έκαστο κτίριο προκύπτουν από τα υπ' αριθμ. 6823 & 6824/23-03-2022 προσκομισθέντα συμβόλαια (πράξεις κατάργησης Σ.Ο.Ι). Σημειώνουμε ότι η 164/2013 άδεια (κοινή και για τα 2 κτίρια) αφορούσε σε νομιμοποίηση αλλαγής χρήσης κτιρίου γραφείων σε εκπαιδευτήριο. Δεν μας προσκομίσθηκαν τα στελέχη.

3. Ως έτος ολοκλήρωσης της κατασκευής θεωρήσαμε τα 2 έτη από την έκδοση των αρχικών αδειών.

4. Η αυτοψία κατέδειξε πολύ καλό βαθμό συντήρησης λόγω της εκτεταμένης ανακαίνισης που πραγματοποιήθηκε το 2014.

5,6. Τα επίπεδα και η υφιστάμενη χρήση προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία (συμβόλαια, σχέδια, πίνακας ανάλυσης επιφανειών) και ταυτίζονται με την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε. Όπως διαπιστώθηκε τα δύο κτίρια λειτουργούν ως ένα και εκμισθώνονται σε θυγατρική του Ομίλου (δεν γνωρίζουμε στοιχεία για την μίσθωση).

Σύμφωνα με τα υπ' αρ. 6823/23.03.2022 και 6824/23.03.2022 προσκομισθέντα συμβόλαια, καταργήθηκαν αντίστοιχα οι υπ'αρ. 2249/1980 και 3434/1993 πράξεις σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών της συμβ/φου Αθηνών Αναστασίας Σταματιάδου - Τερζοπούλου.

7,8,9. Οι επιμέρους επιφάνειες ανά επίπεδο προκύπτουν από τον πίνακα επιφανειών που μας προσκομίσθηκε (μη υπογεγραμμένο)
10. Η τελική επιφάνεια ανά επίπεδο προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους επιφανειών, βάσει του ως άνω πίνακα.

11. Η ανηγμένη επιφάνεια του Κτιρίου Α προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,7 στον υπόγειο χώρο κύριας χρήσης (εκπαιδευτήριο) και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια ανωδομής. Η ανηγμένη επιφάνεια του Κτιρίου Β προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στον υπόγειο χώρο βοηθητικής χρήσης και πρόσθεσης αυτού στην επιφάνεια ανωδομής. Η επιφάνεια του δώματος (απόληξη) για το Κτίριο Α συμπεριλαμβάνεται στην αξία.

12. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) αφορά στο Κτίριο Α και προκύπτει απο την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις επαγγελματικών κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή κατάλληλων για γραφειακή και εκπαιδευτική χρήση και την αξιολόγηση που διενεργήσαμε επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας για το Κτίριο Β προκύπτει με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή 0,95 λόγω χαμηλότερης προβολής (μη γωνιακό κτίριο) και αυξητικού συντελεστή λόγω μικρότερης (πιο εμπορεύσιμης) επιφάνειας, λαμβάνοντας συντελεστή 1% ανά 100τμ.

13. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της ανηγμένης επιφάνειας (στήλη 11) με την εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (στήλη 12).

Παρατηρήσεις:
Πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία.

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

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης που αντιστοιχεί σε έκαστο από τα κτίρια. Το Κτίριο Α χωροθετείται εντός γωνιακού οικοπέδου επιφάνειας 223,50τμ και το Κτίριο Β εντός οικοπέδου 150,12τμ. Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στα οικόπεδα.

EXPRESS PUBLISHING - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο - Εκπαιδευτήριο

Διεύθυνση: Μακ Μίλαν 13-15 & Βαλιάνων, Άνω Πατήσια Αθήνα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-2022

Α/Α ΚΤΙ- ΡΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
ΚΤΙΡΙΟ Α (ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 15 & ΒΑΛΙΑ-ΝΩΝ)	223,5	1048/1993, 164/2013	1995	ΥΠΟΓΕΙΟ	107,09	**944.079**	37.240	311.793
				ΑΝΩΔΟΜΗ	855,59		595.047	
			ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ:		**962,68**			
						Διαχωρισμός Αξιών Κτιρίου Α:	**632.286**	**311.793**
							Κτίριο	*Οικόπεδο*

Α/Α ΚΤΙ- ΡΙΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)
ΚΤΙΡΙΟ Β (ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 13)	150,12	6679/1978, 164/2013	1980	ΥΠΟΓΕΙΟ	84,82	**651.840**	16.338	313.765
				ΑΝΩΔΟΜΗ	626,36		321.737	
			ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ:		**711,18**			
						Διαχωρισμός Αξιών Κτιρίου Β:	**338.075**	**313.765**
							Κτίριο	*Οικόπεδο*

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την αγοραία αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αγοραίας ή 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.

Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 450euro/τμ για τα υπόγεια β.χ, 600euro/τμ για τα κύριας χρήσης και 1.200euro/τμ για την ανωδομή. Εφαρμόστηκε ετήσια απαξίωση 2,0% από το έτος κατασκευής έκαστου κτιρίου, μέχρι το έτος 2022 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ιούνιος 2022

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
Α/Α	**ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΗΛΙΚΙΑ (έτη)**	**ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)**	**ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛ/ΣΗΣ (euro)**	**ΗΜΕΡ/ΝΙΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ**
2	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ ΚΛΩΝΑΡΙΔΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΤΙΡΙΟ 979,73τμ, ΣΕ 8 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, UPS, CCTV, ΑΝΟΙΚΤΟ ΠΑΡΚΙΝ 6 ΘΕΣΕΩΝ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008	14	ΥΠΟΓΕΙΟ Α : 151,41 ΥΠΟΓΕΙΟ Β: 151,41 ΙΣΟΓΕΙΟ: 145,71 Α ΟΡΟΦΟΣ: 113,15 Β ΟΡΟΦΟΣ: 145,71 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 125,25 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 107,47 ΔΩΜΑ: 39,62	737	1.000.000	8/6/2022
3	ΡΙΖΟΥΠΟΛΗ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΗΣΑΠ ΠΕΡΙΣΣΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 760τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΠΥΡΑΝΙΝΕΥΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, DATA ROOM - SERVER, **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΟ**, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ, ΙΑΤΡΕΙΑ	2009	ΥΠΟΓΕΙΟ: 150 ΙΣΟΓΕΙΟ: 150 Α ΟΡΟΦΟΣ: 150 Β ΟΡΟΦΟΣ: 150 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 80 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 80	640	780.000	21/06/2022
5	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ, ΕΠΙ ΗΣΑΠ ΑΓΙΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ 1.960τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ** ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 530τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΠΟΘΗΚΗ, 1 Θ.Σ., ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ	1970 (ΑΝΑΚ 94)	ΥΠΟΓΕΙΟ: 160 ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ: 360 Α - Δ ΟΡΟΦΟΣ.: 360 ΕΚΑΣΤΟΣ	1.580	1.800.000	31/03/2022

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ Α ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟΥ, ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 908,64τμ, 11 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1995, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ 2014, ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΜΑΚ ΜΙΛΑΝ 15 & ΒΑΛΙΑΝΩΝ, ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ													
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	**ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ**	**ΘΕΣΗ**	**ΠΡΟΣΒΑΣΗ**	**ΠΡΟΒΟΛΗ**	**ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 100τμ)**	**ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ**	**PARKING**	**ΠΡΟΔΙΑ-ΓΡΑΦΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥ-ΤΗΡΙΟΥ / ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ**	**ΣΥΝΕΝΩΜΕΝΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΜΕ ΕΤΕΡΟ ΚΤΙΡΙΟ**	**ΗΜ/ΝΙΑ ΑΓΓΕΛΙΑΣ**	**ΠΡΟΣ-ΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ**	**ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ**	**ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗ-ΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΓΩΝ**
1.356	-20%	0%	5%	5%	-2%	-10%	-20%	10%	-5%	0%	**884**	20%	177
1.219	-20%	5%	10%	0%	-3%	-10%	0%	5%	-5%	0%	**984**	40%	394
1.139	-20%	0%	0%	5%	7%	15%	0%	5%	-5%	0%	**1.171**	40%	469

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

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 1.039

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

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

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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΗΜΕΡ/ΝΙΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙ-ΗΣΗΣ	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΑΤΩ ΠΑΤΗΣΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΟΔΟΥ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.385τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 280,20τμ, 8 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ, 3 PARKING, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2002	20	ΥΠΟΓΕΙΟ - ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ: 173,12τμ ΕΚΑΣΤΟΣ	1.246	2.250.000	1.805	04/05/2022	PROPERTY FOUNDERS 2168009848	
2	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ ΚΛΩΝΑΡΙΔΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΚΤΙΡΙΟ 979,73τμ, ΣΕ 8 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, UPS, CCTV, ΑΝΟΙΚΤΟ ΠΑΡΚΙΝ 6 ΘΕΣΕΩΝ, ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008	14	ΥΠΟΓΕΙΟ Α: 151,41 ΥΠΟΓΕΙΟ Β: 151,41 ΙΣΟΓΕΙΟ: 145,71 Α ΟΡΟΦΟΣ: 113,15 Β ΟΡΟΦΟΣ: 145,71 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 125,25 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 107,47 ΔΩΜΑ: 39,62	737	1.000.000	1.356	8/6/2022	STRATEGY MENTOR 2117056356	
3	ΡΙΖΟΥΠΟΛΗ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΗΣΑΠ ΠΕΡΙΣΣΟΥ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 760τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΠΥΡΑΝΙΝΕΥΣΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, DATA ROOM - SERVER, **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΟ**, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ, ΙΑΤΡΕΙΑ	2009	ΥΠΟΓΕΙΟ: 150 ΙΣΟΓΕΙΟ: 150 Α ΟΡΟΦΟΣ: 150 Β ΟΡΟΦΟΣ: 150 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 80 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 80	640	780.000	1.219	21/06/2022	Greecing 2111985674	
4	ΚΑΤΩ ΠΑΤΗΣΙΑ ΠΛΗΣΙΟΝ ΜΕΤΡΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΓΩΝΙΑΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 3.586τμ, ΣΕ 8 ΕΠΙΠΕΔΑ, 12 WC, ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ, 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ, Θ.Σ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2009	13	ΥΠΟΓΕΙΟ-ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ: 512,29 ΕΚΑΣΤΟΣ	3.688	4.300.000	1.166	18/03/2022	ONE REAL ESTATE 2144050050	
5	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ, ΕΠΙ ΗΣΑΠ ΑΓΙΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ 1.960τμ, ΣΕ 6 ΕΠΙΠΕΔΑ, **ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΟ** ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 530τμ, ΥΨΟΣ 4μ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ/Ε, 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΑΠΟΘΗΚΗ, 1 Θ.Σ., ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΡΕΥΜΑ	1970 (ΑΝΑΚ 94)	ΥΠΟΓΕΙΟ: 160 ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ: 360 Α - Δ ΟΡΟΦΟΣ.: 360 ΕΚΑΣΤΟΣ	1.580	1.800.000	1.139	31/03/2022	Golden Home Real Estate 21111041100	
6	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ	ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.070τμ, ΣΕ 10 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 280,2 τμ, 12 WC, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΑΣΑΝΣΕΡ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΛΟΥΜΙΝΙΑ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, 3 Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2002	20	ΥΠΟΓΕΙΟ: 32,13 ΙΣΟΓΕΙΟ: 96,76 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.941,11	2.044	2.250.000	1.101	21/06/2022	CCRE REAL ESTATE 2130223537	
7	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	ΚΤΙΡΙΟ 4.200τμ, 6 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΑΡΙΣΤΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 2.000τμ, ΜΕ 2 ΑΣΑΝΣΕΡ, ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ, Θ.Σ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1970	52	ΥΠΟΓΕΙΟ - Δ ΟΡΟΦΟΣ: 700τμ ΕΚΑΣΤΟΣ	3.640	4.000.000	1.099	20/06/2022	ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΒΒΑΛΟΣ 2108973060	
8	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ, ΠΛΗΣΙΟΝ ΛΕΩΦ. ΠΑΤΗΣΙΩΝ & ΛΕΩΦ. ΑΧΑΡΝΩΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ 1.173τμ, ΣΕ 7 ΕΠΙΠΕΔΑ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΣΚΑΛΑ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, 5 ΟΡΟΦΟΙ ΑΝΩΔΟΜΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1967	55	Β ΥΠΟΓΕΙΟ - Δ ΟΡΟΦΟΣ: 167,60τμ ΕΚΑΣΤΟΣ	1.039	1.100.000	1.059	30/09/2021	Ρεβύθης & Συνεργάτες 2103211459	
				ΔΙΑΜΕΣΟΙ:	1.413		1.153			

Μείωση 20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης: **922**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους χώρους βοηθητικής χρήσης (πλην των χώρων στάθμευσης που δεν προσμετρώνται), 0,3 στα ημιυπόγεια και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια της ανωδομής.

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

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

Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες

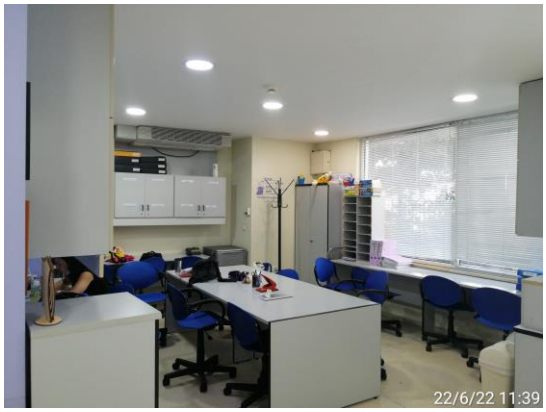
Κτίριο Α



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Εσωτερική άποψη χώρου γραφείων



Εσωτερικοί χώροι συναντήσεων



Εσωτερικός χώρος υπολογιστών





Εσωτερική άποψη χώρων εκπαίδευσης

Κτίριο Β



Εξωτερική άποψη ακινήτου



Είσοδος/εσωτερική άποψη χώρου γραφείων



Χώρος αναψυχής/café



Εσωτερικός χώρος υπολογιστών





Εσωτερική άποψη χώρων εκπαίδευσης

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

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

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια της προηγούμενης εκτίμησης είναι τα παρακάτω:

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

Τα νέα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης είναι τα παρακάτω:

- Αναλυτική παρουσίαση επιφανειών ανά κτίριο (σε excel και σε μορφή Acrobat Reader)
- Αντίγραφο τίτλου 6823/23.03.2022 της Συμβ/φου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου «Πράξη κατάργησης της υπ'αριθμόν 2249/1980 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας Ν.3741/1929 της συμβ/φου Πειραιά Βασιλικής Σταματάκη – Καρπούζου» με την αντίστοιχη μεταγραφή
- Αντίγραφο τίτλου 6824/23.03.2022 της Συμβ/φου Αθηνών Αφροδίτης Ιωάννου Μιχοπούλου «Πράξη κατάργησης της υπ'αριθμόν 3434/1993 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας Ν.3741/1929 της συμβ/φου Αθηνών Αναστασίας Σταματιάδου – Τερζοπούλου» με την αντίστοιχη μεταγραφή.