Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.11.24 14:48:45 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,24/11/2022

Αριθ. Πρωτ.:2836949

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΦΡΑΤΕΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΦΡΑΤΕΚ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **006525001000**.

Την **24/11/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3329196**, η από 19/10/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση ».

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.

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ Ι. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**

ΛΩΛΑΣ Δ. ΦΩΤΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση διαπιστώσεως κατά την 31/12/2021 των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού του Κλάδου «Κατασκευαστικός κλάδος δημοσίων και Ιδιωτικών έργων» της Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.» («Διασπώμενη Εταιρεία»), με σκοπό την εισφορά του στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΦΡΑΤΕΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Επωφελούμενη Εταιρεία»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2 και 59-73 του ν. 4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022.

Μαρούσι, Οκτώβριος 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. Γενικά 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας ελέγχου 3
2. Στοιχεία εταιρείας - Σύσταση - Σκοπός – Έδρα – Διάρκεια – Κεφάλαιο - Διαχείρηση – Εκπροσώπηση 4
3. Καταχώριση απογραφής και ισολογισμού στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμών 7
4. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 7
5. Μέθοδος Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού Κλάδου 7
II. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες 8
1. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 9
2. Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 10
3. Περιουσία της υπό μερική διάσπαση εταιρείας 10
III. Εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Κλάδου 11
1. Εκτίμηση της αξίας με αναλυτική παράθεση των λογαριασμών του ισολογισμού της 31/12/2021 του κλάδου 11
Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού Κλάδου 11
Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων καθαρής Θέσης – Προβλέψεων - Υποχρεώσεων Κλάδου 17
2. Καθαρή Θέση Κλάδου 18
IV. Συμπέρασμα 19
V. Εξαιρέσεις και περιορισμοί 19
Παράρτημα 1 : «Ισολογισμός μερικής διάσπασης Κλάδου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2021» ... 21
Παράρτημα 2 : «Έκθεση Υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό», από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας κ. Ιωάννη Αλεξόπουλος, (Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ν.4152/2013, ΑΜ 001) 22

Σημείωση : Όλα τα ποσά στους κατωτέρω πίνακες είναι εκφρασμένα σε ευρώ.

Προς

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Της Ανώνυμης εταιρείας

«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Δ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ 18 ΚΑΙ ΚΟΔΡΟΥ ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ / ΑΤΤΙΚΗΣ, Τ.Κ. 15451

Μαρούσι, 19 Οκτωβρίου 2022

Ι. Γενικά

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας ελέγχου

Η εργασία σύνταξης έκθεσης επί του Ισολογισμού μερικής διάσπασης Κλάδου της 31/12/2021 της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μετά την, από 10/10/2022, επιστολή της ανωτέρω εταιρείας, με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές για την εξακρίβωση (αποτίμηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου «Κατασκευαστικός κλάδος δημοσίων και Ιδιωτικών έργων» της ανώνυμης εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό μερικής διάσπασης Κλάδου της 31/12/2021, με σκοπό την εισφορά του στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΦΡΑΤΕΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Επωφελούμενη Εταιρεία»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2 και 59-73 του ν. 4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022.

Η εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από την οποία ορίζεται ότι «Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρίας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία» («Έκθεση Αποτίμησης»).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι: «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.»

Σύμφωνα με τις ανωτέρω αποφάσεις, εμείς οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές :

- Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 16541
- Λώλας Φώτης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 34011,

οι οποίοι είμαστε μέλη της ελεγκτικής εταιρείας (ΩΡΙΩΝ Α.Ε.Ο.Ε.Λ.), που ορισθήκαμε κατά το άρθρο 17 του ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών (Νέος νόμος περί Ανωνύμων Εταιριών)», όπως ισχύει, για τις εργασίες που περιγράφουμε ανωτέρω, βεβαιώνουμε ότι για τους υπογράφοντες της παρούσας, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου της Διασπώμενης ή της Επωφελούμενης από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της Διασπώμενης ή της Επωφελούμενης ή συνδεδεμένης με αυτές εταιρίας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία. Επιπρόσθετα, οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Διασπώμενης ή της Επωφελούμενης, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με τη Διασπώμενη ή την Επωφελούμενη, ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2. Στοιχεία εταιρείας - Σύσταση - Σκοπός – Έδρα – Διάρκεια – Κεφάλαιο - Διαχείριση – Εκπροσώπηση

Στοιχεία εταιρείας

Επωνυμία : «**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 004012501000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ): 094421629
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Έδρα: Δ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ 18 ΚΑΙ ΚΟΔΡΟΥ ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ / ΑΤΤΙΚΗΣ, Τ.Κ. 15451

Σύσταση

Την 24.8.95 καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της Υπηρεσίας μας και πήρε αριθμό 34064/01 / Β/95/444 η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑ¬ΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο

«ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.» καθώς επίσης και η με αριθμό 20710/95 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών με την οποία δόθηκε άδεια σύστασης και εγκρίθηκε το Καταστατικό της ανωτέρω Εταιρείας όπως καταρτίσθηκε με την υπ' αριθ. 36438/95 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Στασινόπουλου.

Σκοπός

Σκοπός της εταιρίας είναι

1. Η μελέτη, επίβλεψη και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών έργων Δημοσίου, Νομικών προσώπων, Δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και φυσικών προσώπων στην ημεδαπή και αλλοδαπή.
2. Η ανέγερση οικοδομών, είτε επί ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας, είτε επί αλλότριων προσφερομένων υπό των ιδιοκτητών για ανοικοδόμηση κατά το σύστημα της οριζοντίου ιδιοκτησίας επί αντιπαροχή οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών και πώληση των οριζοντίων ιδιοκτησιών.
3. Η λειτουργία και συντήρηση κάθε είδους έργων & εγκαταστάσεων του Δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα
4. Η κατασκευή και εκμετάλλευση μονάδων πηγών ενέργειας, η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και η εμπορία αυτής, καθώς και άλλες συναφείς υπηρεσίες εκμετάλλευσης, η παραγωγή και διάθεση ηλεκτρικής ενέργειας, η εισαγωγή και εμπορία συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς και η εκτέλεση κάθε άλλης συναφούς ή μη εργασίας και δραστηριότητας.
5. Η παροχή ενεργειακών υπηρεσιών.
6. Η συμμετοχή, χρηματοδότηση, μελέτη, κατασκευή, λειτουργία, συντήρηση και εκμετάλλευση έργων Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) και έργων παραχώρησης.
7. Η κατασκευή, διαχείριση, επεξεργασία εκμετάλλευση και διάθεση: Απορριμμάτων, υγρών και στερεών αποβλήτων του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου ή Φυσικών Προσώπων.
Αφορά ενδεικτικά και όχι περιοριστικά έργα ΧΥΤΑ (Χώρων Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων), ΧΥΤΥ (Χώρος Υγειονομικής Ταφής Υπολειμμάτων), ΣΜΑ (Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων), ΜΕΑ (Μονάδων Επεξεργασίας Απορριμμάτων), ΚΟΡ (Επεξεργασίας Δευτερογενών Καυσίμων) κ.λ.π.
8. Εμπορία Ηλεκτρολογικού ,Ηλεκτρονικού, Φωτοβολταϊκού υλικού καθώς και εισαγωγή και εμπορία φωτεινών πηγών, φωτιστικών διατάξεων εσωτερικών και εξωτερικών χώρων (οδοποιίας, πάρκων, πλατειών κ.λ.π.).
9. Η παραγωγή και εμπορία δομικών και λοιπών συναφών υλικών και η αντιπροσώπευση οίκων του εσωτερικού ή εξωτερικού παραγόντων ή εμπορευόμενων τέτοια είδη, ως και η εμπορία μηχανημάτων κυρίως εργολαβικών, ως και η μίσθωση ή εκμίσθωση αυτών.
10. Η αγορά και μεταβίβαση ακινήτων ως και η εκμετάλλευση αυτών με οποιονδήποτε τρόπο.
11. Η κατασκευή και εκμετάλλευση κάθε μορφής ξενοδοχείου, μισθωμένου μετ' επίπλων, διαμερισμάτων και κάμπινγκ επί ακινήτων που θα αγοράσει ή μισθώσει.
12. Η ίδρυση τουριστικών γραφείων, γραφείων ταξιδιών και μισθώσεως αυτοκινήτων, δικύκλων και η εκμετάλλευση πλωτών μέσων αναψυχής.
13. Η αγορά και εκμετάλλευση γεωργικών εκτάσεων ως και η παραγωγή και εμπορία πάσης φύσεως γεωργικών προϊόντων και των συναφών τούτων.

14. Η συμμετοχή υφ' οιονδήποτε νομικό τύπο της συνισταμένης Ανωνύμου Εταιρείας σε οποιοσδήποτε μορφής υφιστάμενες ή συσταθησόμενες συναφείς επιχειρήσεις στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή και η απόκτηση ή εκμετάλλευση τέτοιων επιχειρήσεων και γενικά οποιαδήποτε ενέργεια, πάσης φύσεως, η οποία τείνει αμέσως ή εμμέσως σε ένα από τους παραπάνω σκοπούς.
15. Κάθε συναφή επιχείρηση την οποία θα αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας χωρίς κανένα περιορισμό.

Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Νέου Ψυχικού.

Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας αρχίζει από την καταχώρησή της στο μητρώο Α.Ε. από την αρμοδία εποπτεύουσα Αρχή της Διοικητικής Αποφάσεως για την παροχή άδειας σύστασης της παρούσας εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2050.

Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε τρία εκατομμύρια οκτακόσιες είκοσι χιλιάδες επτακόσια Ευρώ (3.820.700,00 €) και διαιρείται σε εκατόν σαράντα έξι χιλιάδες εννιακόσιες πενήντα (146.950) μετοχές, ονομαστικής αξίας είκοσι έξι Ευρώ (26,00 €) η κάθε μία

Διαχείριση – Εκπροσώπηση

Η διαχείριση και η εκπροσώπηση της Εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο έχει διάρκεια από 10/09/2021 έως 31/12/2026 και την κατωτέρω σύνθεση:
ΦΡΑΓΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ του ΑΡΙΣΤΕΙΔΗ - Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΦΡΑΓΑΚΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ - ΣΩΤΗΡΙΟΣ του ΑΡΙΣΤΕΙΔΗ - Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΠΡΙΝΟΥ ΜΑΡΙΑ του ΣΩΤΗΡΙΟΥ - Μέλος Διοικ. Συμβουλίου
ΛΙΑΛΙΑΡΗ ΜΑΡΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ - Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται στους κ.κ. Αριστείδη - Σωτήριο Φραγάκη του Αριστείδη και Αλέξανδρο Φραγάκη του Αριστείδη, οι οποίοι καλούνται Διευθύνοντες Σύμβουλοι, και προς τους οποίους εκχωρεί κάθε εξουσία του Δ.Σ. πηγάζουσα είτε από το Καταστατικό είτε από τον Νόμο, δυνάμενοι του λοιπού είτε από κοινού είτε ο καθένας χωριστά, να εκπροσωπούν την εταιρεία κατ' ενάσκηση απάντων των δικαιωμάτων του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής σε όλες τις σχέσεις της γενικά και απεριόριστα, διευθύνουν ομοίως τις εργασίες αυτής και διαχειρίζονται την περιουσία της, ιδία δε αναλαμβάνουν εγκύρως και απροσβλήτως με μονή την υπογραφή τους τιθέμενη κάτω από την εταιρική επωνυμία σε οιοδήποτε δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο, πάσης φύσεως υποχρεώσεις για την εταιρεία, εισπράττουν για λογαριασμό της οιοδήποτε χρηματικό ποσό και παρέχουν εξόφληση απαιτήσεων της εταιρείας.

3. Καταχώριση απογραφής και ισολογισμού στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμών

Η απογραφή και ο Ισολογισμός μερικής διάσπασης του Κλάδου της 31/12/2021 της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που συντάχθηκε για τους σκοπούς τις μερικής διάσπασής, καταχωρήθηκε στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμών .

4. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή διπλογραφικό. Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων και η εταιρική διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.

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

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

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Αρμόδια για τη φορολογία της εταιρείας είναι η Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ και το φορολογικό έτος εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός μερικής διάσπασης Κλάδου» της Διασπώμενης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31/12/2021, η οποία συντάχθηκε από το Διοικητικό της Συμβούλιο αποκλειστικά για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης, όπως μας διαβεβαίωσέ σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π..

5. Μέθοδος Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού Κλάδου

Για να πραγματοποιηθεί η εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του εισφερόμενου κλάδου απαιτείται να υπολογισθεί η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου. Για το σκοπό αυτό υπάρχουν αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης. Στα πλαίσια της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλόλητα και την εφαρμογή της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης του εισφερόμενου κλάδου.
Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας εκτιμώνται και προστίθενται. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς

αναπροσαρμογή επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες ακινητοποιήσεις, όπως οικόπεδα, κτίρια, εξοπλισμός, μηχανήματα, κλπ.,
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, κλπ.,
- Αξία συμμετοχών
- Αξία αποθεμάτων
- Τρέχουσα / εισπράξιμη αξία απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις της Διοίκησης της εταιρείας καθώς και οι παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις. Η εν λόγω μέθοδος δεν απαιτεί υποθέσεις και παραδοχές ως προς την εξέλιξη των μεγεθών, οι οποίες, ως καθαρά υποκειμενικές μπορεί να μοχλεύουν σημαντικά το αποτέλεσμα της εκτίμησης. Δεν χρησιμοποιήθηκε άλλη μέθοδος αποτίμησης όπως για παράδειγμα η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών, λόγω της σημαντικής αβεβαιότητας αναφορικά με μελλοντικές προβλέψεις της πορείας των εταιρειών, στα πλαίσια της υπάρχουσας ύφεσης της αγοράς.

II. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τον Ισολογισμό του εισφερόμενου Κλάδου της 31/12/2021 της Διασπώμενης Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης του Κλάδου «Κατασκευαστικός κλάδος δημοσίων και Ιδιωτικών έργων» της Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Διασπώμενη Εταιρεία»), με σκοπό την εισφορά του στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΦΡΑΤΕΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Επωφελούμενη Εταιρεία»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2 και 59-73 του ν. 4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022.

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός μερικής διάσπασης Κλάδου» της Διασπώμενης Εταιρείας ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της περιόδου που έληξε την 31/12/2021, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο αποκλειστικά για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π, όπως προκύπτει από την σχετική έγγραφη διαβεβαίωσή της διοίκησής της εταιρείας. Επίσης, έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της διασπώμενης Εταιρείας.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31/12/2021, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» του κλάδου που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μερικής Διάσπασης.

Ισολογισμός μερικής διάσπασης Κλάδου **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της 31/12/2021 (Μερική Διάσπαση)**

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)

	31/12/2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	94.224,08
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,09
Σύνολο	**94.224,17**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**94.224,17**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	139.200,60
Σύνολο	**139.200,60**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	6.696,00
Λοιπές απαιτήσεις	133.181,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.093.175,50
Σύνολο	**1.233.053,03**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.372.253,63**
Σύνολο ενεργητικού	**1.466.477,80**
Καθαρή θέση	
Διαφορά Ενεργητικού και Παθητικού Αποσχιζόμενου Κλάδου 31/12/2021	1.288.797,37
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.288.797,37**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιποί φόροι και τέλη	22.479,81
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	3.878,32
Λοιπές υποχρεώσεις	151.322,30
Σύνολο	**177.680,43**
Σύνολο υποχρεώσεων	**177.680,43**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.466.477,80**

1. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Το αρχικό καταστατικό «ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ» και όλες τις τροποποιήσεις του.
- Το πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο αποφασίστηκε η Μερική Διάσπαση της Εταιρείας του κλάδου «Κατασκευαστικός κλάδος δημοσίων και Ιδιωτικών έργων» με σκοπό την εισφορά του σε υφιστάμενη ανώνυμη εταιρία.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης.
- Ισολογισμός Μετασχηματισμού του Κλάδου με 31/12/2021 υπογεγραμμένος από τους Διευθύνοντα Σύμβουλο και Λογιστή της Εταιρείας.
- Ισοζύγια Γενικού Καθολικού με 31/12/2021 Λογιστικής και Φορολογικής Βάσης.
- Βιβλίο απογραφών υπογεγραμμένο από τους Διευθύνοντα Σύμβουλο και Λογιστή της Εταιρείας.
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης 2021
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης.

2. Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας μας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση ότι οι λογιστικές αξίες των κονδυλίων που αναγράφονται στον «Ισολογισμό μερικής διάσπασης Κλάδου» της 31/12/2021, είναι αυτές που προκύπτουν από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Διασπώμενης Εταιρείας.
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της υπό Μερική Διάσπαση Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31/12/2021.
3. Εξέταση αν δηλώνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ότι έχουν καταρτιστεί βάσει του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π. και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας.
4. Επισκόπηση των πρακτικών του Δ.Σ., και των Γενικών Συνελεύσεων της Διασπώμενης Εταιρείας.

3. Περιουσία της υπό μερική διάσπαση εταιρείας

Η Λογιστική αξία της Περιουσίας, του κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31/12/2021, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της λογιστικής αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της λογιστικής αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της (συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων) κατά την 31/12/2021.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις λογιστικές αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» του κλάδου της 31/12/2021 και τα λογιστικά αρχεία της Διασπώμενης Εταιρείας:

III. Εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Κλάδου

1. Εκτίμηση της αξίας με αναλυτική παράθεση των λογαριασμών του ισολογισμού της 31/12/2021 του κλάδου.

Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού Κλάδου

(Αξίες εκφρασμένες σε ευρώ)

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης**
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	94.224,08	251.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,09	0,09
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**94.224,17**	**251.000,09**

Γήπεδα - Οικόπεδα	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης**
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΛΑΛΕΧΟΥ 2-Ν.ΨΥΧΙΚΟ	52.489,13	53.000,00
	52.489.13	**53.000.00**

Κτίρια	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης**
ΚΤΙΣΜΑ ΛΑΛΕΧΟΥ 2-Ν.ΨΥΧΙΚΟ	41.734,95	198.000,00
	41.734.95	**198.000.00**

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία και το μητρώο παγίων της εταιρίας κατά την 31/12/2021 η αξία κτήσεως, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και η αναπόσβεστη αξία του Κτιρίου παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Κτίρια	**Αξία Κτήσεως**	**Αποσβέσεις**	**Αναπ/στη Αξία**
ΚΤΙΣΜΑ ΛΑΛΕΧΟΥ 2-Ν.ΨΥΧΙΚΟ	65.210,82	(23.475,87)	41.734,95

Επί των ανωτέρω ακινήτων σημειώνονται τα εξής:

1. Ακίνητο Δ' ΟΡΟΦΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ βρίσκεται επί των οδών Ολυμπιονικών 192 & Λαλέχου στο Ν. Ψυχικό του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού και είναι ιδιοκτησίας της εταιρίας ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ' με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%. Το ακίνητο ως προς τη χρήση υπάγεται στην κατηγορία 'Υπηρεσίες'. Υφίσταται νομίμως με την υπ' αριθμ. 2188/2002 - 03.12.2002 οικ. άδεια με τίτλο «Προσθήκη κατ' επέκταση ισογείου καταστήματος &

καθ' ύψος Α, Β, Γ' ορόφων γραφείων», όπως αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμ. 1599/2003, 41/2004 &1140/2004 αναθεωρήσεις.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 5.103 - 14.12.2007 πράξη τροποποίησης της υπ' αριθμ. 2.207/2003 σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών του συμβολαιογράφου Αθηνών Μανούσου Μπολιώτη, η οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία. Καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο, έχει επιφάνεια σαράντα δύο και 170ο/οο (42,170) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο εκατόν εννέα και 64% (109,64) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων πενήντα οκτώ και 94% (58,94) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του τμήματος οικοπέδου που ανήκει στην ανεξάρτητη - κάθετη ιδιοκτησία εκατόν είκοσι πέντε χιλιοστά (125°/οο), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου εξήντα δύο και 0,50 χιλιοστά (62, 50 /οοο), το οποίο αντιστοιχεί σε τριάντα πέντε και 93% (35,93) τετραγωνικά μέτρα επί του άνω τμήματος, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων των ορόφων με διακόσια πενήντα χιλιοστά (250°/οο), στις δαπάνες ανελκυστήρα των ορόφων με διακόσια τριάντα πέντε χιλιοστά (235ο/οο) και έχει ψήφους εκατόν είκοσι πέντε στις χίλιες (125 στις 1000) και συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με την προς την οδό Λαλεχού πρασιά όπου έχει εξώστη, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με την προς την οδό Ολυμπιονικών πρασιά όπου έχει εξώστη, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με την άλλη ανεξάρτητη ιδιοκτησία, με φρέαρ ανελκυστήρα των ορόφων και με πλατύσκαλο και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, όπου έχει ημιϋπαίθριους και εξώστη . Στην ιδιοκτησία αυτή ανήκει κατ'αποκλειστική χρήση το κατωτέρω ακάλυπτο τμήμα του δώματος, όπως αυτό εικονίζεται στο σχέδιο κατόψεως δώματος. Η άνω ιδιοκτησία φέρει ΚΑΕΚ 05 107 0256004/1/6.

Το τμήμα του οικοπέδου όπου η εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ανήγειρε την υπάρχουσα οικοδομή, περιήλθε σ' αυτήν με αγορά με το υπ' αριθμόν 1.703/14-11-2001 συμβόλαιό του συμβολαιογράφου Αθηνών Μανούσο Α. Μττολιώτη, το οποίο έχει μεταγράφει στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Παπάγου στον τόμο 12 και με αύξοντα αριθμό 849.

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ανήγειρε κτίριο στο άνω τμήμα του οικοπέδου που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο (Α), δεύτερο (Β) , τρίτο (Γ) και τέταρτο (Δ) πάνω από το ισόγειο ορόφους. Το κτίριο κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 2188/3-12-2002 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γ ραφείου Αγίας Παρασκευής όπως αναθεωρήθηκε (αριθμός αναθεωρήσεως : 1599/2003)

Η Οικοδομή που ανηγέρθη από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», μετά του τμήματος του οικοπέδου που της ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση και καταλαμβάνει το δυτικό - βορειοδυτικό τμήμα του όλου οικοπέδου, είχε - το τμήμα του οικοπέδου - έκταση κατά τους Τίτλους κτήσεώς του διακόσια ογδόντα οκτώ και 75% (288,75) τετραγωνικά μέτρα και κατά νεώτερη ακριβή

καταμέτρησή του, σύμφωνα και με το προσαρτώμενο στην υπ' αριθμόν 2207/13-2-2003 πράξη από Μαρτίου 2002 τοπογραφικό διάγραμμα, έχει έκταση διακόσια ογδόντα οκτώ και 60% (288,60) τετραγωνικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο πενήντα εκατοστά (50%) και συνορεύει, σύμφωνα με το δεύτερο διάγραμμα, ΒΟΡΕΙΑ και κατ' ορθότερο προσανατολισμό ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με την οδό Λαλεχού, όπου έχει πρόσωπο Β-Γ μήκους μέτρων δέκα πέντε και 46% (15,46), ΝΟΤΙΑ και κατ' ορθότερο προσανατολισμό ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με πλευρά Α-Ε μήκους μέτρων δέκα επτά και 50% (17,50), ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ και κατ' ορθότερο προσανατολισμό ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με πλευρά Ζ-Ε μήκους μέτρων δέκα επτά και 64% (17,64) με το ανατολικό τμήμα του οικοπέδου ιδιοκτησίας Ηλία Χρυσοσπάθη και ΔΥΤΙΚΑ και κατ'ορθότερο προσανατολισμό ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με την οδό Ολυμπιονικών (προηγουμένως Λεωφόρος Κηφισίας) όπου έχει πρόσωπο Α-Β μήκους μέτρων δέκα επτά και 92% (17,92).

Η άνω ιδιοκτησία φέρει ΚΑΕΚ 05 107 0256004/1/0, όπως προκύπτει από το με ημερομηνία 19-11-2007 προσαρτώμενο στο παρόν πρωτότυπο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος (Ν. 3481/06 ΦΕΚ 162 τ. Α/2-8-06).

Σημειώνεται επίσης ότι με την αριθμό α/α 10180253 οριστική υπαγωγή των ανωτέρω κτισμάτων στον Ν.4495/2017, (είχε προηγουμένως υπαχθεί στον Ν. 3843/2010 και στον Ν.4178/2013) έγινε η τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επεκτάσεων και αλλαγών χρήσεων. Η συνολική υπέρβαση δόμησης είναι 54,89 τ.μ., όπως αναλύεται παρακάτω:

- Δόμηση ημιυπαίθριων χώρων και ενσωμάτωση φωταγωγού στην οριζόντια ιδιοκτησία, συνολικής επιφάνειας 19,71 τ.μ.,
- Έχει δομηθεί εξώστης (με παραβίαση πρασιάς) επιφάνειας Ε = 27,65 τ.μ. (Φ.Κ.1 - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5).
- Έχει δομηθεί εξώστης επιφάνειας Ε = 5,81 τ.μ. (Φ.Κ.2 - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5).
- Έχει δομηθεί ημιυπαίθριος χώρος επιφάνειας Ε = 1,72 τ.μ. (Φ,Κ.3 - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5).
- Η αλλαγή χρήσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας από κύρια (κατοικία) σε κύρια (γραφείο) χρήση.

Για τον υπολογισμό της σημερινής αγοραίας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος με συντελεστή κεφαλαιοποίησης 7% που κρίνεται εύλογος για το είδος της χρήσης και την σημερινή οικονομική συγκυρία.

Σύμφωνα με την από 18.10.2022 «Έκθεση Υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό» του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού» από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας κ. Ιωάννης Αλεξόπουλος Πιστοποιημένο Εκτιμητή Παγίων Στοιχείων Υπουργείου Οικονομικών - Α.Μ. 1 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου του ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α'107) που αφορά την εκτίμηση του ακινήτου της ανώνυμης εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» προκύπτει ότι η αγοραία αξία του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 251.000,00.

Η συνολική αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:
Αξία κτηριακών εγκαταστάσεων: € 198.0000,00
Αξία οικοπέδου: € 53.000,00

Σημειώνεται ότι για το ανωτέρω ακίνητο λάβαμε διαβεβαιώσεις ότι:
1) Ουδεμία πράξη εκποίησης φέρεται μετεγγραμμένη μέχρι την 31/12/2021
2) Ουδεμία έγγραφή Προσημείωσης, Κατάσχεσης ή Υποθήκης φαίνεται να υφίσταται μέχρι την 31/12/2021.
3) Ουδεμία Διεκδικητική ή άλλη Αγωγή φαίνεται να υφίσταται μέχρι την 31/12/2021.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Μηχανολογικός εξοπλισμός	**0.09**	**0.09**

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία και το μητρώο παγίων της εταιρίας κατά την 31/12/2021 η αξία κτήσεως, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και η αναπόσβεστη αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ/στη Αξία
Μηχανολογικός εξοπλισμός	118.804,60	(118.804,51)	0,09

Τα ανωτέρω αφορούν την αξία κτήσεως του μηχανολογικού εξοπλισμού (μηχανήματα έργου και εξαρτήματα αυτών, μεταλλικά πλαίσια), όπως εμφανίζονται στο Μητρώο Παγίων και αφορούν τον εισφερθέντα κλάδο.
Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η Εταιρεία διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις βάσει του Ωφέλιμου Χρόνου ζωής των εν λόγω παγίων που υπολογίζεται σε 10 έτη περίπου.

Επισκοπήσαμε άδειες κυκλοφορίας από τις οποίες προκύπτει ότι η εταιρεία είναι ο ιδιοκτήτης των εν λόγω μηχανημάτων έργου.
Πρόκειται για :

Αριθμός Κυκλοφορίας	Κάτοχος	Ημερομηνία Πρώτης Αδείας	Τύπος Οχήματος	Εργοστάσιο Κατασκευής Οχήματος	Αριθμός Πλαισίου
ΜΕ 122871	ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.	14/11/2012	Μ.Ε. - ΟΔΟΣΤΡΩΤΗΡΑΣ	BOMAC	101500100113
	ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.	1991	Μ.Ε. - ΦΟΡΤΩΤΗΣ	BOMAC	5019-M-66435

Τα ανωτέρω στοιχεία αφού ληφθούν υπόψη και οι αποσβέσεις που έχουν γίνει αποτιμούνται στην αναπόσβεστη αξία τους όπως προκύπτει από το Μητρώο περιουσιακών Στοιχείων της εταιρείας.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Αποθέματα		
Παραγωγή σε εξέλιξη	139.200,60	139.200,60
Σύνολο	**139.200,60**	**139.200,60**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	6.696,00	6.696,00
Λοιπές απαιτήσεις	133.181,53	133.181,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.093.175,50	1.093.175,50
Σύνολο	***1.233.053,03***	***1.233.053,03***
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.372.253,63**	**1.372.253,63**

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Παραγωγή σε εξέλιξη	**139.200.60**	**139.200.60**

Αφορά στην αξία της παραγωγής σε εξέλιξη των ανεκτέλεστων έργων που αποτελείται από αποθέματα πρώτων υλών και υπηρεσιών της εταιρείας, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία και στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της εταιρίας κατά την 31/12/2021.

Τα ανωτέρω Αποθέματα αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	**6.696.00**	**6.696.00**

Αφορά έσοδα που ανήκουν στην κλειόμενη χρήση (δουλευμένα) αλλά που δεν εισπράττονται μέσα σ' αυτήν, ούτε επιτρέπεται η καταχώρισή τους στη χρέωση προσωπικών λογαριασμών απαιτήσεων, επειδή δεν είναι ακόμη απαιτητά τα οποία τιμολογήθηκαν στην επόμενη χρήση, όπως εμφανίζονται αναλυτικά βιβλίο απογραφών και ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2021.

Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Λοιπές απαιτήσεις	**133.181.53**	**133.181.53**

Αφορά απαιτήσεις της εταιρείας όπως εμφανίζονται αναλυτικά στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της εταιρίας κατά την 31/12/2021.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Χρεωστικά υπόλοιπα Πιστωτών	15.203,20	15.203,20
Πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ προς συμψηφισμό	117.978,33	117.978,33
Σύνολο	**133.181.53**	**133.181.53**

Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	***1.093.175,50***	***1.093.175,50***

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά καταθέσεις τις εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που θα μεταφερθούν σε τραπεζικό λογαριασμό της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΦΡΑΤΕΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Επωφελούμενη Εταιρεία») και αναλύεται ως εξής :

Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας Αφορά τις εξής καταθέσεις σε Τράπεζες κατά την 31/12/2021:	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης**
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΛΟΓ: GR58 0172 0130 005013102133 539	756.296,33	756.296,33
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΛΟΓ: GR 24 0110 5190 0000 5192 0023 960	212.771,22	212.771,22
EUROBANK ΛΟΓ: GR3302600910000710200205062	117.411,95	117.411,95
ALPHA BANK ΛΟΓ: GR62 0140 1100 1100 0232 0005 588	6.696,00	6.696,00
Σύνολο	**1.093.175,50**	**1.093.175,50**

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Σύνολο ενεργητικού κλάδου	**1.466.477,80**	**1.623.253,81**

Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων καθαρής Θέσης – Προβλέψεων - Υποχρεώσεων Κλάδου

(Αξίες εκφρασμένες σε ευρώ)

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιποί φόροι και τέλη	22.479,81	22.479,81
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	3.878,32	3.878,32
Λοιπές υποχρεώσεις	151.322,30	151.322,30
Σύνολο υποχρεώσεων	**177.680,43**	**177.680,43**

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Λοιποί φόροι και τέλη	**22.479.81**	**22.479.81**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης**
Φόρος εργολάβων 3%	10.342,50	10.342,50
Φόρος μισθωτών υπηρεσιών	1.903,73	1.903,73
Φόρος 20%	9.370,84	9.370,84
ΕΝΦΙΑ	862,74	862,74
Σύνολο	**22.479,81**	**22.479,81**

Το ποσό αυτό αφορά τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από Φόρο μισθωτών υπηρεσιών - Φόρος αμοιβών ελεύθερων επαγγελματιών - Φόρος εργολάβων 3%, και ΕΝΦΙΑ όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2021.

Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και για αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	**3.878.32**	**3.878.32**

Αφορά τρέχουσες υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία (ΙΚΑ–ΤΕΑΜ) μηνός Δεκεμβρίου 2021 ποσού ευρώ 3.878,32, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2021.

Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και για αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Λοιπές υποχρεώσεις	**151.322,30**	**151.322,30**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης**
Πιστωτικά υπόλοιπα πιστωτών	147.722,30	147.722,30
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων μίσθωσης ακινήτων	3.600,00	3.600,00
Σύνολο	**151.322,30**	**151.322,30**

Αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας από πιστωτικά υπόλοιπα πελατών, όπως προκύπτουν από το αναλυτικό ισοζύγιο των πελατών που αφορά τον κλάδο της Εταιρείας κατά την 31/12/2021.

Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και γι΄ αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Σύνολο Στοιχείων καθαρής Θέσης – Προβλέψεων - Υποχρεώσεων Κλάδου	**177.680,43**	**177.680,43**

2. Καθαρή Θέση Κλάδου

Από την ανωτέρω εκτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού προκύπτει ότι η καθαρή θέση του εισφερόμενου Κλάδου με βάση την εκτίμηση μας επί των στοιχείων του Ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε :

	Ποσά σε ευρώ
Ενεργητικό	1.466.477,80
Μείον : Υποχρεώσεις και προβλέψεις	(177.680,43)
Καθαρή λογιστική θέση	**1.288.797,37**
Πλέον / (Μείον): Ποσά εκτίμησης που αυξάνουν / μειώνουν την Λογιστική Καθαρή Θέση	
Πλέον θετική Προσαρμογή αξίας ακινήτων από εκτίμηση σε αγοραίες αξίες	156.776,01
Καθαρή θέση με βάση την εκτίμηση μας 31/12/2021	**1.445.573,38**

IV. Συμπέρασμα

Καθαρή Θέση Κλάδου στις 31/12/2021

Με βάση τα παραπάνω και αφού ελήφθησαν υπόψη τα αναφερόμενα στις παραγράφους 3, 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, το σύνολο του Ενεργητικού του Κλάδου ανέρχεται € 1.623.253,81 και το σύνολο των Υποχρεώσεων σε € 177.680,43.

Επομένως η Καθαρή Θέση του εισφερόμενου κλάδου ανέρχεται συνολικά σε ένα εκατομμύριο τετρακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες πεντακόσια εβδομήντα τρία ευρώ και τριάντα οκτώ λεπτά (€ 1.445.573,38).

V. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, της Έκθεσης μας είναι η εξακρίβωση (αποτίμηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου «Κατασκευαστικός κλάδος δημοσίων και Ιδιωτικών έργων» της ανώνυμης εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό μερικής διάσπασης Κλάδου της 31/12/2021, με σκοπό την εισφορά του στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΦΡΑΤΕΚ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Επωφελούμενη Εταιρεία»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2 και 59-73 του ν. 4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιονδήποτε 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 Διάσπώμενης 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 (αποτίμηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου, της Διάσπώμενης 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 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 ολοκλήρωσης της μερικής διάσπασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 56 παρ. 2 και 59-73 του ν. 4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022, και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω απορρόφησης και δεν σχετίζονται με αυτή.

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 χρηματοοικονομικών 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 δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Διασπώμενης Ανώνυμης Εταιρείας.

Οι εμπειρογνώμονες,

Νιφορόπουλος Ι. Κωνσταντίνος — **Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**
ΑΜ ΣΟΕΛ 16541

Φώτης Δ. Λώλας — **Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**
ΑΜ ΣΟΕΛ 34011

Οι ανωτέρω, είναι μέλη της Εταιρείας :
ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ : 146 .
Βλαχερνών 10 Τ.Κ. : 151 24 Μαρούσι

Παράρτημα 1 : «Ισολογισμός μερικής διάσπασης Κλάδου με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2021»

Ισολογισμός μερικής διάσπασης κλάδου **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της 31/12/2021 (Μερική Διάσπαση)**

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)

	31/12/2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	94.224,08
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,09
Σύνολο	**94.224,17**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**94.224,17**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	139.200,60
Σύνολο	**139.200,60**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	6.696,00
Λοιπές απαιτήσεις	133.181,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.093.175,50
Σύνολο	**1.233.053,03**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.372.253,63**
Σύνολο ενεργητικού	**1.466.477,80**
Καθαρή θέση	
Διαφορά Ενεργητικού και Παθητικού Αποσχιζόμενου Κλάδου 31/12/2021	1.288.797,37
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.288.797,37**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιποί φόροι και τέλη	22.479,81
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	3.878,32
Λοιπές υποχρεώσεις	151.322,30
Σύνολο	**177.680,43**
Σύνολο υποχρεώσεων	**177.680,43**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.466.477,80**

Παράρτημα 2 : «Έκθεση Υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό», από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας κ. Ιωάννη Αλεξόπουλος, (Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ν.4152/2013, ΑΜ 001)

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό» του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού

Εντολέας: Αριστείδης-Σωτήριος Φραγάκης

Ημερομηνία Εκτίμησης: 18.10.2022
Ημερομηνία Σύνταξης: 18.10.2022

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ν.4152/2013, ΑΜ 001
Λ. Ριανκούρ 64, 11523 Αθήνα
E: alex67147@gmail.com
T: 210 64 69 692, 210 22 02 907

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

Ε.1008/18.10.2022

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό» του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών
Την εκτίμηση ζήτησε:	Ο κ. Αριστείδης-Σωτήριος Φραγάκης με την από 17.10.2022 ανάθεση
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:	18.10.2022
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	18.10.2022
Αιτία εκτίμησης:	Λογιστική χρήση
Τελική εκτίμηση:	**251.000 €**
Πιστοποιημένος Εκτιμητής:	Ιωάννης Αλεξόπουλος

Περιεχόμενα

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
0.1 Γενικά 4
0.2 Μεθοδολογία 4
0.3 Γενικές παραδοχές 5
0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης 5
Δείκτες τιμών γραφείων 7
Δείκτες τιμών γραφείων 7
0.5 Τελική αξία 8
ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 9
1 ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ, ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ 11
1.1 ΓΕΝΙΚΑ 11
1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης 11
1.1.2 Στοιχεία φακέλου 11
1.1.3 Περιγραφή ακινήτων 11
1.1.3.1 Περιγραφή οικοπέδου 12
1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου 13
1.1.3.3 Περιγραφή οριζόντιας ιδιοκτησίας 14
1.1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής 14
1.1.5 Πλεονεκτήματα – μειονεκτήματα ακινήτου 15
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 15
1.2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς 15
1.2.2 Συγκριτικά στοιχεία 17
1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 17
1.3.1 Μεθοδολογία 17
1.3.2 Μέθοδος 17
1.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 18

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας της υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντιας ιδιοκτησίας - γραφείου σε κτίριο επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό» του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 18.10.2022.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο κ. Αριστείδης-Σωτήριος Φραγάκης με την από 17.10.2022 ανάθεσή του για λογιστική χρήση (εισφορά σε είδος).

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές που υιοθετούν τα πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Συγκεκριμένα έχουν ληφθεί υπόψη τα EVS 2020 (European Valuation Standards).

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται εκείνα που διατέθηκαν από τον εντολέα, καθώς και όσα προέκυψαν από την έρευνα που διενήργησε ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ιωάννης Αλεξόπουλος, νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ' Ν.4152/2013) με αριθμό μητρώου ΑΜ 001, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Η αυτοψία διενεργήθηκε εσωτερικά και εξωτερικά του ακινήτου και στην άμεση περιοχή του στις 18.10.2022 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ιωάννη Αλεξόπουλο.

0.2 Μεθοδολογία

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος λαμβάνοντας υπόψη συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων στην περιοχή.

Μέθοδος εισοδήματος: Σύμφωνα με τη μέθοδο, η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου

καθορίζεται από το άθροισμα της παρούσας αξίας των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Κατά τη μέθοδο άμεσης κεφαλαιοποίησης αρχικά προσδιορίζεται ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης, από συγκρίσιμα στοιχεία, ως το πηλίκο της προσόδου προς την αξία και στη συνέχεια προσδιορίζεται μέσω προβλέψεων η εύλογη πρόσοδος οπότε με δεδομένο το συντελεστή κεφαλαιοποίησης υπολογίζεται η αξία.

0.3 Γενικές παραδοχές

Το ακίνητο έχει εκτιμηθεί με τις ακόλουθες παραδοχές:

1. Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
2. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις.
3. Το ακίνητο είναι συμμορφωμένο με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς τεχνικούς παράγοντες.
4. Το κτίριο διαθέτει στατική επάρκεια, χωρίς να έχουν διενεργηθεί δοκιμές αντοχής στο φέροντα οργανισμό, ούτε και επαλήθευση των προβλεπόμενων στοιχείων στις στατικές μελέτες σε σχέση με τα υφιστάμενα. Ταυτόχρονα, θεωρείται ότι η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για την επιβαλλόμενη φόρτιση και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.
5. Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
6. Το εκτιμώμενο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από επιβαρύνσεις ή δεσμεύσεις που θα επηρέαζαν την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κλπ).
7. Το ακίνητο διαθέτει τα πλεονεκτήματα ενός κενού ακινήτου για την άμεση χρήση του από τον αγοραστή.
8. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.
9. Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
10. Η Αγοραία Αξία ή εύλογη αξία, είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή.

0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης

Η ελληνική οικονομία από το 2010 μέχρι σήμερα έχει επιτύχει διόρθωση των μακροοικονομικών ανισορροπιών, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε όρους κόστους εργασίας, αναδιάρθρωση και ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού της συστήματος, ενώ η οικονομική ανάκαμψη έχει ξεκινήσει. Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων. Η κτηματαγορά στην περιοχή, ακολούθησε τη γενικότερη εικόνα της αγοράς ακινήτων.

Η θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας ανακόπηκε βίαια με το ξέσπασμα της πανδημίας του COVID-19, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη έλλειψη οικονομικής δραστηριότητας στις περισσότερες χώρες.

Επαγγελματικά ακίνητα

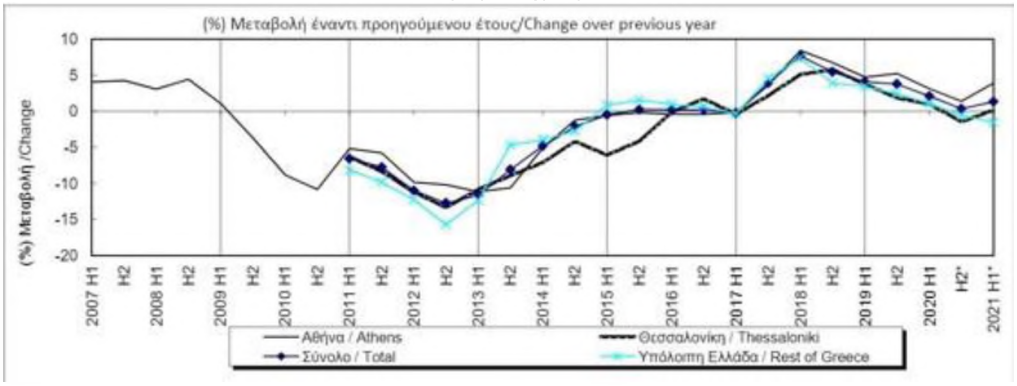
Η αγορά διαχωρίζεται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος καλής ποιότητας, σύγχρονης κατασκευής, σε κεντρικούς οδικούς άξονες, σε μικρή απόσταση από σταθμούς μέσων σταθερής τροχιάς και μεγάλης επιφανείας και σε ακίνητα σε δευτερεύοντες οδικούς άξονες και σε άξονες χωρίς προβολή, χωρίς καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, μικρής επιφανείας, με κατακερματισμό ιδιοκτησιών. Ακίνητα στην 1η κατηγορία παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, ενώ ακίνητα στην 2η κατηγορία παρουσιάζουν πολύ περιορισμένη ζήτηση με την προσφορά να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα.

Η κρίση αποτυπώνεται ιδιαίτερα στα μισθώματα ακινήτων της 2ης κατηγορίας, κυρίως τα προηγούμενα χρόνια, με την ολοένα αυξανόμενη πρόθεση επαναδιαπραγμάτευσής τους ή και με την εκκένωση των χώρων. Επίσης, λόγω και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις που πραγματοποιούνται είναι λιγοστές. Παράλληλα, οι τιμές υποχωρούν, ενώ τα μισθώματα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης, με στόχο τη μείωση των λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος παρατηρήθηκε αύξηση στους δείκτες τιμών γραφείων και καταστημάτων από το έτος 2018 στο έτος 2019, με ακολουθούμενη μείωση προς το έτος 2020 και 2021 λόγω της έναρξης πανδημίας Covid-19 και περαιτέρω αύξηση προς το έτος 2022 όπως αποδεικνύουν τα επόμενα διαγράμματα - γεγονός που αποτυπώνει την αισιοδοξία της αγοράς μετά την έξοδο της χώρας από το 5^{ο} μνημόνιο στις 20 Αυγούστου 2018 και την άρση των περιοριστικών μέτρων πανδημίας Covid-19 κατά την παρούσα χρονική περίοδο.

Δείκτες Τιμών Πώλησης Γραφείων

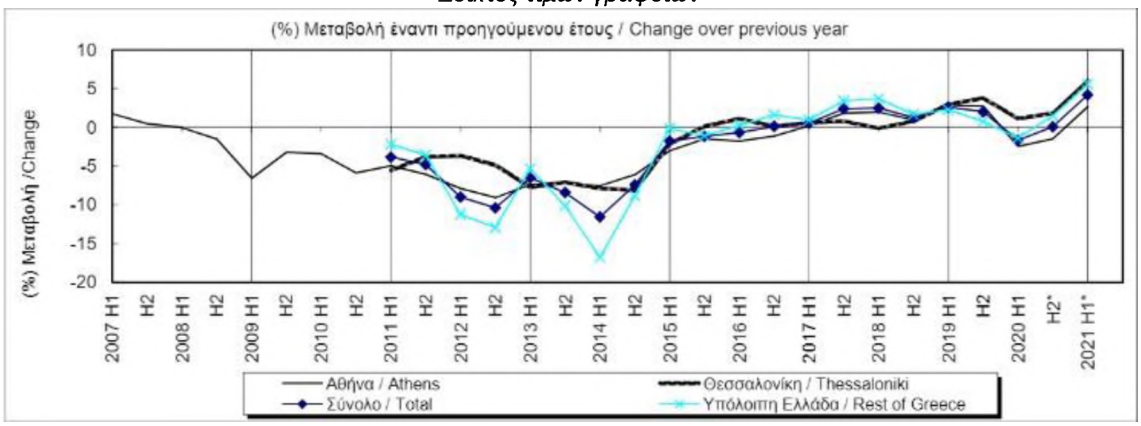
Δείκτες τιμών γραφείων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2022

Δείκτες Τιμών Μισθωμάτων Γραφείων

Δείκτες τιμών γραφείων



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2022

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

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

0.5 Τελική αξία

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της έκθεσης εκτίμησης που ακολουθεί, η εκτιμηθείσα αξία του αντικειμένου της παρούσας, με κρίσιμο χρόνο την 18.10.2022, ανέρχεται στο ποσό των **251.000 €.**

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη Αξία

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

Ρύπανση

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

Επιθεώρηση

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

Δημοσιότητα

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

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

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

1 ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ, ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας της υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντιας ιδιοκτησίας - γραφείου επί της συμβολής της οδού Λαλεχού (αρ. 2) με την οδό Ολυμπιονικών (αρ. 192) στη θέση «Νέο Ψυχικό» του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

1.1.2 Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. της εταιρίας ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕ,
- Απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας που αφορά στο εκτιμώμενο ακίνητο,
- Η υπ' αριθ. 2188/2002 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής και οι αναθεωρήσεις της,
- Η υπ' αριθ. 5103/2003 «Τροποποίηση της υπ' αριθ. 2207/2003 πράξης σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 2432/2003 πράξη, κτιρίου γραφείων – καταστήματος που βρίσκεται στο Νέο Ψυχικό Αττικής και επί της διασταυρώσεως των οδών Ολυμπιονικών όπου φέρει τον αριθμό 192 και Λαλεχού» του Συμβολαιογράφου Αθηνών Μανούσου Α. Μπολιώτη,
- Η από 01/2017 κάτοψη Δ' ορόφου του Πολιτικού Μηχανικού Φραγκάκη Αλέξανδρου και η με α/α 10180253 δήλωση ένταξης στο Ν.4495/2017 του ίδιου μηχανικού,
- Το από 05/2003 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νίκου Κουκουράκη.

1.1.3 Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 1.1.2, που διατέθηκαν από τον εντολέα και με βάση τη διενεργηθείσα εσωτερική αυτοψία.

1.1.3.1 Περιγραφή οικοπέδου

Το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται το κτίριο της εκτιμώμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ανήκει στο ΟΤ 69 του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Νέου Ψυχικού και έχει προσόψεις στην οδό Ολυμπιονικών (πάροδος Λεωφόρου Κηφισίας) και στην οδό Λαλεχού.

Το οικόπεδο είναι γωνιακό, έχει επιφάνεια 288,60 Μ2, ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΟ πρόσωπο μήκους 15,46 Μ στην οδό Λαλεχού και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΟ πρόσωπο μήκους 17,92 Μ2 στην οδό Ολυμπιονικών. Στις υπόλοιπες διευθύνσεις συνορεύει με ιδιοκτησίες τρίτων.

Το σχήμα του οικοπέδου προσιδιάζει σε τραπέζιο. Η μορφολογία του εδάφους είναι επίπεδη – οριζόντια. Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα θεμελίωσης συνήθων οικοδομικών έργων.





Δορυφορική άποψη της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου
Γεωγραφικές συντ/νες ακινήτου: φ: 38.00119, λ: 23.77267

1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου

Το κτίριο του εκτιμώμενου έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 2188/2002 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής και των αναθεωρήσεών της και ολοκληρώθηκε περί το 2004. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, Α' έως Δ' όροφο και δώμα. Είναι καλής ποιότητας κατασκευής και βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.

Ο σκελετός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, η στέγη είναι πλακοσκεπής, οι τοιχοποιίες είναι οπτοπλινθοδομές και η εσωτερική διαμερισμάτωση επιτυγχάνεται με χωρίσματα αλουμινίου με υαλοπίνακες. Τα δάπεδα των χώρων υγιεινής είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια και των γραφείων με laminate. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες, τα περισσότερα μη ανοιγόμενα. Σε όλους τους γραφειακούς χώρους υπάρχουν ψευδοροφές. Η κάθετη επικοινωνία επιτυγχάνεται μέσω κοινόχρηστου κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.

Η θέρμανση και ψύξη επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού συστήματος.

1.1.3.3 Περιγραφή οριζόντιας ιδιοκτησίας

Η εκτιμώμενη υπό στοιχεία «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί γραφείο επιφάνειας 97,66 Μ2 με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 62,5‰. Συνορεύει βορειοανατολικά με την οδό Λαλεχού (πρασιά), βορειοδυτικά με την οδό Ολυμπιονικών (πρασιά), νοτιοανατολικά με άλλη κατοικία, φρέαρ ανελκυστήρα και πλατύσκαλο και νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Οι χώροι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τακτοποιούνται με την με α/α 10180253 δήλωση ένταξης στο Ν.4495/2017.

1.1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται περίπου 450 Μ βόρεια της συμβολής της οδού Κατεχάκη με τη Λεωφόρο Κηφισίας. Η ευρύτερη ζώνη της Λ. Κηφισίας αποτελεί τμήμα σημαντικής προβολής με έντονη παρουσία καταστημάτων στα ισόγεια των οικοδομών, γραφείων - διαμερισμάτων στους ορόφους, αρκετά αυτοτελή κτίρια γραφείων καθώς, Δημόσια κτίρια και κτίρια ΝΠΔΔ (ΔΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ, κτίριο ΕΦΕΤ, Γηροκομείο Αθηνών κ.λπ.).

Η πρόσβαση στο σημείο είναι εύκολη (μέσω της Λ. Κηφισίας και της οδού Άγγελου Σικελιανού) με ΙΧ αλλά και μέσω λεωφορειακών γραμμών, τρόλεϊ ή ΜΕΤΡΟ (σταθμοί ΚΑΤΕΧΑΚΗ και ΕΘΝΙΚΗ ΑΜΥΝΑ). Η περιοχή εξυπηρετείται από όλα τα δίκτυα ΟΚΩ.

Η Λ. Κηφισίας αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία του Λεκανοπεδίου και εξυπηρετεί καθημερινά μεγάλο όγκο αυτοκινητιστών, διαθέτει προβολή, παρουσιάζει όμως το μειονέκτημα της δύσκολης στάθμευσης καθώς λόγω των υπηρεσιών που εδρεύουν στη γύρω περιοχή ο καθημερινός αριθμός κατοίκων που εξυπηρετούνται είναι σημαντικός. Ο κυκλοφοριακός φόρτος είναι ιδιαίτερα αυξημένος καθόλη τη διάρκεια της ημέρας και οι ελεύθεροι χώροι στάθμευσης είναι ιδιαίτερα περιορισμένοι. Η πυκνότητα δόμησης είναι υψηλή με κτίρια υψηλών ορόφων, μεικτής παλαιότητας και διαφόρων αρχιτεκτονικών.

Η άμεση περιοχή παρουσιάζει μεικτές χρήσεις, βρίσκεται ανάμεσα σε μεσοαστικά κέντρα, Αμπελοκήπων, Νέας Φιλοθέης, Ψυχικού και Ν. Ψυχικού, εκτός δακτυλίου.

Το ακίνητο βρίσκεται 300 Μ δυτικά της Πλατείας Αγίας Σοφίας, 160 Μ βόρεια της οδού Άγγελου Σικελιανού και 450 Μ νότια του Φάρου Ψυχικού.

Ως γενικό συμπέρασμα, το ακίνητο βρίσκεται σε κεντρική αρτηρία θέση του Δήμου Αθηναίων, με υψηλή επισκεψιμότητα και πλήθος επαγγελματικών χρήσεων.

1.1.5 Πλεονεκτήματα – μειονεκτήματα ακινήτου

Πλεονεκτήματα
Κεντρική θέση
Εύκολη πρόσβαση
Προβολή
Καλή ποιότητα κατασκευής
Εύκολη αναδιαμερισμάτωση - ευελιξία

Μειονεκτήματα
Δυσκολία στη στάθμευση

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς

Η λεωφόρος Κηφισίας παρουσιάζει σημαντική εμπορικότητα και προσφέρεται για μεγάλο εύρος επαγγελματικών χρήσεων, τόσο για γραφειακούς χώρους όσο και για εμπορικά καταστήματα ισογείου.

Από πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν, η ζήτηση γραφείων προς μίσθωση στην Περιφέρεια του Κέντρου της Αθήνας κυμαίνεται σε ικανοποιητικά επίπεδα, με τα μισθώματα να κυμαίνονται μεταξύ 12 και 18 €/M2 και το ποσοστό των κενών χώρων να κυμαίνεται μεταξύ 4% και 12%. Η υπο-αγορά Βορρά διατηρεί την υψηλή ζήτηση σε προνομιακά ακίνητα με πρωτοπόρο τη Λεωφόρο Κηφισίας, στην οποία εντοπίζεται υψηλής ποιότητας στοκ, αν και ορισμένης ηλικίας, με τα παλαιότερα γραφεία Grade B και A να διατηρούν τα επίπεδα ενοικίασης περίπου στα 15 - 20€/M2/μήνα αντίστοιχα. Η διαφορά στα επίπεδα των ενοικίων σχετίζεται κυρίως με την ηλικία, τον σχεδιασμό, την κατάσταση και την ποιότητα του διαθέσιμου αποθέματος.

Το ενδιαφέρον κατευθύνεται προς πιστοποιημένους «πράσινους» χώρους γραφείων με σκοπό τη μείωση του ενεργειακού κόστους αλλά και την προώθηση της βιωσιμότητας ως βασικό στοιχείο του σύγχρονου εργασιακού περιβάλλοντος. Τα γραφεία με «πράσινες» πιστοποιήσεις προσελκύουν υψηλότερα επίπεδα ζήτησης από διεθνείς χρήστες, ενώ γραφεία χαμηλότερων προδιαγραφών (grade B) προσελκύουν επενδυτές μεσαίου μεγέθους με την προοπτικές της ανακαίνισης και του εκσυγχρονισμού τους. Οι τιμές μίσθωσης ολοκαίνουργιων πιστοποιημένων κτιρίων κινούνται σε υψηλότερα επίπεδα που υπερβαίνουν τα 21 €/M2 και φτάνουν ακόμη υψηλότερα πάνω από 25 €/M2/μήνα.

Αναφορικά με την προσφορά, η υπο-αγορά του Βορρά παραμένει στην πρώτη θέση καθώς προσφέρει περίπου 1,15 εκατ. Μ2 γραφειακών χώρων Grade A&B.

Σύμφωνα με ημερίδα του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ (ΕΛ.Ι.Ε.) και από στοιχεία της εταιρίας Savills, προκύπτει ο παρακάτω πίνακας με σημαντικές μισθώσεις που έγιναν κατά την διάρκεια του περασμένου έτους.

Περίοδος	Διεύθυνση	Υπο-Αγορά	Μέγεθος (τ.μ.)	Αγοραστής	Αξία (€)
Q1 2021	10-12 Χειμάρας & Αμάρουσίου – Χαλανδρίου	Βόρειος Τομέας	16.907	Noval ΑΕΕΑΠ & Brook Lane Capital	28.600.000
Q1 2021	266 Λεωφ. Κηφισίας	Βόρειος Τομέας	3.180	ICI ΑΕΕΑΠ	12.050.000
Q4 2020	Λεωφ. Κηφισού	Δυτικός Τομέας	15.580	ΑΔΜΗΕ	12.000.000
Q3 2020	Portfolio: 1. 72 Εθνικής Αντιστάσεως, Χαλάνδρι 2. 44-46 Αμφίαρου	Εμπορικό Κέντρο, Βόρειος Τομέας	7.140 & 1.830	Prodea ΑΕΕΑΠ	16.900.000
Q2 2020	16 Αμαρουσίου - Χαλανδρίου	Βόρειος Τομέας	21.400	Trastor ΑΕΕΑΠ	26.800.000
Q2 2020	29 Αμαρουσίου - Χαλανδρίου	Βόρειος Τομέας	4.100	Trastor ΑΕΕΑΠ	7.200.000
Q1 2020	184 Μιχαλακοπούλου	Περιφέρεια Ε.Κ.	8.900	Transtor ΑΕΕΑΠ	17.100.000
Q4 2019	80 Μιχαλακοπούλου	Περιφέρεια Ε.Κ.	15.000	Trastor ΑΕΕΑΠ	25.000.000
Q3 2019	6 Όθωνος	Εμπορικό Κέντρο	2.400	Dromeus Capital	13.500.000
Q3 2019	1 Σέκερη	Εμπορικό Κέντρο	2.300	Dromeus Capital	13.000.000
Q2 2019	4 Γραβιάς & Γρανικού	Βόρειος Τομέας	6.200	Trastor ΑΕΕΑΠ	12.000000
Q1 2019	25 Ερμού, Νέα Κηφισιά	Βόρειος Τομέας	16.000	Orilina Properties	25.700.000

Savills Hellas Research Dept

Grade A= Γραφειακοί χώροι με περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις (LEED, BREEAM, WELL)*

Η αγορά των γραφείων παρουσίασε σταθεροποίηση των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αλλά μετά το 1ο τρίμηνο του 2021 παρουσίασε αύξηση των επιπέδων ενοικίασης σε σύγκριση με αυτό του 2020. Ο περιορισμένος αριθμός «πράσινων» κτιρίων και η αυξανόμενη ζήτηση και απορρόφηση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών έχουν οδηγήσει σε χαμηλότερα ποσοστά κενότητας γραφείων Grade Α στις υπο-αγορές της Αθήνας τα τελευταία δύο χρόνια. Επιπλέον, το απόθεμα Grade Β που βρίσκεται σε στρατηγικές τοποθεσίες της Αθήνας (κοντά σε σταθμούς ΜΕΤΡΟ, σε οδικές αρτηρίες κ.λπ.) παρουσίασε ικανοποιητικό επίπεδο απορρόφησης από εταιρείες μικρής κλίμακας, που αναζητούσαν χώρους γραφείων με καλή τοποθεσία περί τα 250 - 500 Μ2.

Οι αποδόσεις της αγοράς στην Περιφέρεια του Κέντρου της Αθήνας κυμαίνονται μεταξύ 6,25% και 7,25% και του Βόρειου Τομέα μεταξύ 6,00% και 7,00% για γραφεία κατηγορίας Grade A και Grade B. Κατά τη φάση των διαπραγματεύσεων, οι ζητούμενες τιμές μειώνονται σε ποσοστό περίπου 10-15% στις περισσότερες περιπτώσεις.

1.2.2 Συγκριτικά στοιχεία

Από την έρευνα για μισθώσεις στην περιοχή προέκυψαν τα εξής συγκριτικά στοιχεία:

1. Νέο Ψυχικό, Γραφείο Προς Ενοικίαση, 115 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Όροφος: 3ος, 2 Χώροι, 1 WC, Έτος κατασκευής: 2003, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Δ, Δάπεδα: Μάρμαρα, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Ψευδοροφή, Δομημένη Καλωδίωση, Επενδυτικό, Φωτεινό, Γωνιακό, Επι Λεωφόρου, Κλιματισμός, ΜΕΓΑΛΟ OPEN PLAN ΚΑΙ ΕΝΑ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ, Τιμή: 1.900€. SRG
2. Νέο Ψυχικό, Γραφείο Προς Ενοικίαση, 115 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Όροφος: 4ος, Έτος κατασκευής: 2003, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Δ, Δάπεδα: Μάρμαρα, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Δομημένη Καλωδίωση, Επενδυτικό, Προσόψεως, Φωτεινό, Γωνιακό, Επι Λεωφόρου, Κλιματισμός, ΥΠΕΡΠΟΛΥΤΕΛΕΣ, Τιμή: 2.000€. SRG
3. ΨΥΧΙΚΟ Νέο, νεόδμητο γραφείο 220 τ.μ. 2ου, κατασκευή 05, 1 wc, πολύ καλό σημείο, 2 wc, 2 θέσεις parking υπόγεια, κουζίνα, αυτονομία θέρμανσης, υποδομή συναγερμού, ελάχιστα κοινόχρηστα, 4.000 €. React Real Estate
4. Νέο Ψυχικό (Αγία Σοφία - Φάρος), 120 τ.μ., Όροφος: 3ος, Έτος κατασκευής: 2000, ενιαίος χώρος, εξαιρετικής αισθητικής 1.800 €. React Real Estate
5. ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ, ενοικιάζεται γραφείο-ιατρείο , με διαμόρφωση για τέσσερις έδρες εργασίας, 2ου ορόφου 150 Μ2, με αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, κλιματιστικά, και συναγερμό. Βρίσκεται σε πολύ καλή θέση ,υψηλής εμπορικότητας, με άμεση πρόσβαση σε μέσα μεταφοράς(λεωφορεία και μετρό). Ενοικίαση, Γραφείο, Μπάνια: 1, WC: 1, Έτος κατασκευής: 1970, ανακαινισμένο Τιμή: 2.250 € Golden Home Real Estate

1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.3.1 Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

1.3.2 Μέθοδος

Σύμφωνα με τη μέθοδο εισοδήματος, η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από τη συσχέτιση των συγκριτικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εφαρμόζοντας τους κατάλληλους συντελεστές αναπροσαρμογής, οι οποίοι έχουν ως εξής:

- Αναγωγή λόγω μεγέθους: 1% ανά 10 Μ2,

- Αναγωγή λόγω παλαιότητας: 1% ανά έτος – ανακαινίσεις συνυπολογίζονται (θεωρούμε λειτουργική ηλικία εκτιμώμενου τα 27 έτη),
- Αναγωγή λόγω ορόφου: 2% ανά όροφο,
- Αναγωγή λόγω ποιότητας κατασκευής: κατά περίπτωση,
- Αναγωγή λόγω θέσης: 1,00 διότι όλα συγκριτικά βρίσκονται στην ίδια θέση ή σε παρόμοιες περιοχές,
- Μείωση λόγω διαπραγμάτευσης: -10% στα συγκριτικά ως περιθώριο διαπραγμάτευσης.

ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ										
Α/Α	**Επιφάνεια (Μ2)**	**Μηνιαίο Μίσθωμα €)**	**Τιμή μονάδας €/Μ2**	**Μέγεθος**	**Παλαιότητα κατασκευής**	**Όροφος**	**Ποιότητα κατασκευής**	**Θέση**	**Μείωση λόγω διαπρ/σης**	**Αναγμένη τιμή**
1	115	1.900	16,5	1,02	0,92	1,02	1,00	1,00	0,90	14,2
2	115	2.000	17,4	1,02	0,92	1,00	1,00	1,00	0,90	14,7
3	220	4.000	18,2	1,12	0,90	1,04	1,00	1,00	0,90	17,2
4	120	1.800	15,0	1,02	0,95	1,02	1,00	1,00	0,90	13,4
5	150	2.250	15,0	1,05	0,95	1,14	1,00	1,00	0,90	15,4
ΜΕΣΟΣ ΌΡΟΣ										**15,0**

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα υπολογισμών προκύπτει τιμή μονάδος μίσθωσης γραφείου Δ' ορόφου ίση με 15,0 €/Μ2/μήνα.

Με βάση την έρευνα αγοράς, θεωρούμε εύλογο συντελεστή κεφαλαιοποίησης 7,0% και προκύπτει αξία:

- «Δ' ΟΡΟΦΟΣ» Ο.Ι.: $A = \frac{15{,}0\ €/M2/μήνα}{7{,}0\%} \times 12 μήνες \times 97{,}66\ M2 = 251.126\ €$

1.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση τα παραπάνω η αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας υπολογίζεται κατά στρογγύλευση σε **Διακόσιες Πενήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ (251.000 €)** για την 18.10.2022.

Διαχωρισμός αξιών – σύνολο ακινήτου

Ο διαχωρισμός της αξίας γης και κτίσματος βασίζεται σε αξία γηπέδου 384.000 € και σε συνολική αξία ακινήτου 251.000 €, κατά στρογγύλευση. Βάσει της συντομευμένης υπολειμματικής μεθόδου, η τιμή μονάδας γηπέδου υπολογίζεται σε 1.330 €/Μ2.

Τα δεδομένα για τον υπολογισμό είναι:

Κόστος κατασκευής ανηγμένο σε επιφάνειες ανωδομής €/Μ2:	1.500,00
Συντελεστής δόμησης:	1,20
Συντελεστής καθαρών επιφανειών:	1,00
Μέση τιμή πώλησης €/Μ2:	3.000,00
Μικτό επιχειρηματικό όφελος:	15%
Τιμή μονάδας γηπέδου €/Μ2 =	**1.330**
Αξία γηπέδου 288,60 Μ2 σε € =	**384.000**

Η αξία του αναλογούντος οικοπέδου προσδιορίζεται σε 24.000 €
Το απαξιωμένο κόστος του κτίσματος υπολογίζεται σε 90.000 €.
Η υπεραξία που προκύπτει είναι 137.000 €, η οποία αν κατανεμηθεί αναλογικά, διαμοιράζεται σε 29.000 € στο οικόπεδο και σε 108.000 € στο κτίσμα.

Ήτοι, αξία γηπέδου: 53.000 € και αξία κτισμάτων 198.000 €.

Η υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή του κτίσματος υπολογίζεται σε 50 έτη.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

ΜΗΤΡΩΟΥ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ Α.Μ. 001 Ν. 4152/2013

.....

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001
Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)

rev TM Recognised European Valuer Ioannis Alexopoulos REV-GR/AVAG/2018/119 ΕΚΘΟΥΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

