Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.05.26 14:48:32 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: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,26/05/2023
Αριθ. Πρωτ.:2968489

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.** , το διακριτικό τίτλο **ΔΟ.Μ.Η.ΚΑΤ Ε.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004207501000**.

Την **26/05/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3623441**, η από 31/01/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Arbitrage
Real Estate Advisors

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟΥ,
ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ 18 & ΔΑΦΝΗΣ 28,
ΔΗΜΟΣ ΖΩΓΡΑΦΟΥ

31 Ιανουαρίου 2023

ΕΝΤΟΛΕΑΣ: Β ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ

ARE-PN- 2023/4506-3

RICS

Arbitrage
Real Estate Advisors

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατόπιν εντολής σας συντάχθηκε η παρούσα έκθεση εκτίμησης σχετικά με την Εύλογη Αξία μίας (1) οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφειακού χώρου ημιυπογείου ορόφου, η οποία εντοπίζεται εντός κτηρίου επί της συμβολής της συμβολής των οδών Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, στον Δήμο Ζωγράφου.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), ενώ για τον λογιστικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας, για τους σκοπούς της παρούσης στους λογαριασμούς 10 & 11 (γη & κτίσμα αντίστοιχα), χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost).

Κατάταξη σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.)

Με βάση την πληροφόρηση την οποία λάβαμε, η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς σύνταξης ετήσιων οικονομικών αποτελεσμάτων κατά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως υιοθετούνται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.)[1] . Σύμφωνα με την υφιστάμενη χρήση του, τους σκοπούς της ιδιοκτήτριας οικονομικής οντότητας και τα υφιστάμενα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.), το υπό εκτίμηση ακίνητο κατατάσσεται ως «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» κατά το Δ.Λ.Π. 16.

Σύμφωνα με το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων[2], η εν λόγω κατάταξη αναλύεται ως εξής:

Ενσώματες Ακινητοποιήσεις – Δ.Λ.Π. 16

Βάσει των οδηγιών του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16, κατόπιν αποτίμησης του κόστους των ενσώματων ακινητοποιήσεων κατά την αναγνώριση, εφ' όσον η εύλογη αξία δύναται να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, η οικονομική οντότητα δύναται να τηρεί όλα τα στοιχεία ενσώματων ακινητοποιήσεων στην αναπροσαρμοσμένη αξία, ήτοι στην εύλογη αξία των στοιχείων κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής, μειωμένη κατά τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Στη βάση της καλής πρακτικής οι αναπροσαρμοσμένες αξίες αποτιμώνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, προκειμένου να ελαχιστοποιούνται οι παρατηρούμενες διαφορές σε σχέση με την προσδιοριζόμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Ενσώματες Ακινητοποιήσεις είναι τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία (α) *κατέχονται για χρήση στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, για εκμίσθωση σε άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς*, και (β) *αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερο από μία λογιστική περίοδο*.

Το κόστος ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο εφόσον (α) *πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην οικονομική οντότητα* και (β) *το κόστος του στοιχείου μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία*.

Η κατηγορία Ενσώματες Ακινητοποιήσεις υπόκειται σε αποσβέσεις. Τα οικόπεδα και τα κτήρια αποτελούν περιουσιακά στοιχεία τα οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους και λογιστικοποιούνται χωριστά, έστω και αν αποκτώνται μαζί. Η γη έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένεται, ενώ τα κτίρια έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή και συνεπώς αποτελούν αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών[3], ο διαχωρισμός αξιών μεταξύ γης και κτηριακών εγκαταστάσεων δεν αποτελεί εκτίμηση και ως εκ τούτου το αποτέλεσμα δεν πρέπει να λογαριάζεται ως εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

[1] *ΦΕΚ 251Α'/24-11-2014/Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις*
[2] *International Accounting Standards Board/IASB*, Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), 2006
[3] TEGOVA, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, 9η έκδοση, 2020 *Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 4, Επιμερισμός της Αξίας σε Γη και Κτίσμα*

Προσδιορισμός Ωφέλιμης Ζωής Κτηριακών Εγκαταστάσεων

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16, ως Ωφέλιμη Ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου λογαριάζεται η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας το εν λόγω στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα.

Πραγματική ή Χρονολογική ηλικία ενός κτηρίου, είναι η προσδιοριζόμενη από τον αριθμό των ετών που μετράει ένα κτήριο κατόπιν αποπεράτωσής του και Αποτελεσματική ηλικία είναι αυτή η οποία προκύπτει από την κατάσταση και την χρησιμότητα της κατασκευής.

Δεδομένου ότι η βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., τα ακίνητα τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία Ενσώματες Ακινητοποιήσεις υπόκεινται σε αποσβέσεις αναφορικά με το κτηριακό τους σκέλος. Η Ωφέλιμη Ζωή ενός ακινήτου συνδέεται άρρηκτα με τον τύπο της κατασκευής, την κατάστασή του και την κατηγοριοποίησή του βάσει της χρήσης του, η οποία θεωρείται συνεχής εκ μέρους της ιδιοκτήτριας οικονομικής οντότητας. Όμοια κτήρια δεν υπόκεινται αναγκαστικά στην ίδια υποτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η πορεία κατασκευαστικής απαξίωσης ενός κτηρίου επηρεάζεται σημαντικά από τις συνθήκες συντήρησης. Ως εκ τούτου, ένα κτήριο το οποίο συντηρείται καλύτερα συγκριτικά με ένα όμοιο εντός της ίδιας αγοράς, επιτυγχάνει μικρότερη αποτελεσματική ηλικία σε σχέση με την πραγματική του και αντίστροφα. Σε περιπτώσεις κτηρίων τα οποία αποτελούνται από τμήματα με διαφορετικά υπολογιζόμενες ωφέλιμες ζωές - ως αποτέλεσμα είτε διαφορετικού τύπου κατασκευής, είτε διαφορετικού βαθμού συντήρησης – και εκτιμώνται για σκοπούς Δ.Π.Χ.Π., σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών συνηθίζεται η κατηγοριοποίηση των τμημάτων με βάση τους διαφορετικούς ρυθμούς απαξίωσής τους.

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης ως Ωφέλιμη Ζωή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το οποίο αφορά σε συμβατικής κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση οπτοπλινθοδομής, έχει υπολογιστεί η χρονική περίοδος των πενήντα (50) ετών από την ημερομηνία αποπεράτωσής του ή ολοκλήρωσης των εργασιών μίας ριζικής του ανακαίνισης.

Λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα κατασκευής και την κατάσταση συντήρησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, υιοθετήθηκε ετήσιος ρυθμός απαξίωσης της τάξης του 1,00% για το σύνολο των κτηριακών εγκαταστάσεων. Η υπολειπόμενη Ωφέλιμη Ζωή του κτηριακού σκέλους του υπό εξέταση ακινήτου αναλύεται στον παρακάτω πίνακα ως εξής:

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου						
Εύλογη Αξία για την 31.12.2022 | Θεωρητικός Διαχωρισμός | Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης						
#	Οριζόντια Ιδιοκτησία	Έτος Κατασκευής	Ηλικία (Έτη)	Ετήσιος Ρυθμός Απόσβεσης (%)	Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (Έτη)	Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (Έτη)
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1»	1980	43	1,00%	50	28,5

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, το υπό εξέταση ακίνητο υπόκειται σε αποσβέσεις, με αποτέλεσμα την ανάγκη επιμερισμού της Εύλογης Αξίας σε δύο σκέλη. Πιο συγκεκριμένα, στην αξία του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα και στο εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης του κτηριακού σκέλους.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία, για την υπό εξέταση οριζόντια ιδιοκτησία κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου				
Εύλογη Αξία (€) κατά την 31.12.2022				
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας				
#	Οριζόντια Ιδιοκτησία	Εύλογη Αξία (€)	Κόστος αντικατάστασης κτηριακού σκέλους (€)	Αξία οικοπεδικού σκέλους (€)
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1»	42.000	30.191,12	11.808,88

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 υπολογίστηκε στο ποσό των **€ 42.000 (Σαράντα-Δύο Χιλιάδες Ευρώ)**.

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων τα οποία έχουν ληφθεί υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, ενώ στο Παράρτημα 2 παρουσιάζονται οι αναλυτικοί υπολογισμοί. Στο Παράρτημα 3 επισυνάπτεται αναλυτικός πίνακας υπολογισμών του κόστους αντικατάστασης του κτηριακού σκέλους της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Για την Arbitrage Real Estate,

Χρήστος Μαντζουράτος MRICS, REV, MSc
Director, Commercial Advisory
Ορκωτός Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 6371042)
Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής
(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV-GR/AVAG/2021/32)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών
(Αρ. Μητρώου: 434)

Αριστοτέλης Δεμιρτζής, MSc
Senior Associate, Commercial Advisory

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ 5

ΕΝΤΟΛΕΑΣ 5

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 6

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 7

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 7

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 7

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ 8

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 8

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 9

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 11

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ 12

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 17

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 19

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 20

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 23

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από την Arbitrage Real Estate, η οποία αποτελεί εταιρεία πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 30).

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι η εταιρεία Β ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ, με ΑΦΜ: 093666893 και ΔΟΥ ΙΒ' Αθηνών, η οποία εδρεύει επί της οδού Δάφνης 28, του Δήμου Ζωγράφου.

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς μετατροπής εταιρείας.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων[4], σε πλήρη σύμπνοια με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2022[5] και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών[6].

Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία. Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Εύλογη Αξία

«Το τίμημα το οποίο θα ήταν δυνατό να εισπραχθεί κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου, ή τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, μεταξύ συναλλασσόμενων στην ελεύθερη αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης»[7].

[4] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS,* RICS Valuation-Professional Standards, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2022
[5] *International Valuation Standards Council/IVSC,* International Valuation Standards,2022
[6] *The European Group of Valuers' Associations/TEGoVA,* European, Valuation Standards, 9th Edition, 2020
[7] *International Accounting Standards Board/IASB, Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), 2006, παρ.6, σελ.756*

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο του έργου είναι η μελέτης εκτίμησης Εύλογης Αξίας μίας (1) οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφειακού χώρου ημιυπογείου ορόφου, η οποία εντοπίζεται εντός κτηρίου επί της συμβολής της των οδών Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, στον Δήμο Ζωγράφου.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία που αφορούν τόσο σε ποιοτικά όσο και ποσοτικά χαρακτηριστικά της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας.

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου							
Κτηριολογικό Πρόγραμμα							
#	Οριζόντια Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Συνολική Επιφάνεια (μ²)	Επιφάνεια Οικοπέδου (μ²)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας (‰)	Έτος Κατασκευής
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1»	-0,5	Κύρια	48,75	277,3	33	1980

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω αντίγραφα, όπως μας παρασχέθηκαν από τον Πελάτη.

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου					
Μητρώο Εγγράφων					
Α/Α	Τίτλος Εγγράφου	Είδος Εγγράφου	Συντάκτης / Εκδούσα Αρχή	Ημερομηνία Έκδοσης	Μορφή Προσκομισθέντος
1	Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας	Τίτλοι	Συμβολαιογράφος Σοφία Κωνσταντίνου - Ζωγράφου	22/01/2002	Ηλεκτρονικό αρχείο
2	Κάτοψη - Αρχική Άδεια Ανέγερσης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Αρχ/των Μηχ/κός Χρήστος Απ. Ευαγγελίδης	10/1977	Ηλεκτρονικό αρχείο
3	Κάτοψη Α2 - 100-94 | Διαρρύθμιση αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
4	Άδεια 100/94 | Διαρρύθμιση αποθήκης	Άδειες	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	14/10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
5	Άδεια 112/94 | Αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης	Άδειες	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	25/11/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
6	Κάτοψη Α2 - 112-94 | Αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης (48,75μ²)	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
7	Κάτοψη Α2 - 112-94 | Αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης (36,43μ²)	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
8	Τακτοποίηση αλλαγής χρήσης | Κλειστή θέση στάθμευσης και αποθήκη (36,43μ²)	Τακτοποιήσεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	25/05/2011	Ηλεκτρονικό αρχείο
9	Τοπογραφικό Διάγραμμα Α1	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
10	Κάτοψη Α1 - 112 - 94 | Αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
11	Όψη Α3 - 100 - 94 | Διαρρύθμιση αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
12	Όψη Α3 - 112 - 94 | Αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
13	Όψη Α4 - 100 - 94 | Αναθεώρηση διαρρύθμισης αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
14	Τομή Α5 - 100 - 94 | Διαρρύθμιση αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο
15	Τομή Α5 - 112 - 94 | Αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης	Σχεδιαγράμματα/ Κατόψεις	Μηχ/κός Κωνσταντίνα Καμποσιώρα	10/1994	Ηλεκτρονικό αρχείο

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31/12/2022.

ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με την οδηγία επιμέτρησης εύλογης αξίας του Δ.Π.Χ.Π. 13, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' αναλόγως του επιπέδου των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή της εκάστοτε εκτιμητικής μεθόδου ως εξής:

Στοιχεία Επιπέδου 1
Στοιχεία που προέρχονται από πραγματικές δικαιοπραξίες σε ενεργή αγορά για ακριβώς παρόμοια ακίνητα ή δικαιώματα επί ακινήτων.

Στοιχεία Επιπέδου 2
Στοιχεία διαφορετικά από τις πραγματικές δικαιοπραξίες που δεν περιλαμβάνονται στα Στοιχεία Επιπέδου 1, και προέρχονται για ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου με άμεσο ή έμμεσο τρόπο. Το υπό εξέταση επίπεδο στοιχείων περιλαμβάνει στοιχεία τιμών πώλησης παρόμοιων ακινήτων, τα οποία έχουν προκύψει κατόπιν προσαρμογών στα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Στοιχεία Επιπέδου 3
Στοιχεία που δεν αποτελούν παρατηρήσεις για ακίνητα ή δικαιώματα επί ακινήτων. Σημαντική χρήση του υπό εξέταση επιπέδου στοιχείων διαπιστώνεται σε ανενεργές αγορές ακινήτων, ενώ περιλαμβάνει στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς (π.χ. ζητούμενες τιμές πώλησης/μίσθωσης παρόμοιου ακινήτου, επιτόκια προεξόφλησης μελλοντικών εισοδημάτων ακινήτου κ.ά.)

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί σε Στοιχεία Επιπέδου 3.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Η επιθεώρηση στο υπό εκτίμηση ακίνητο διενεργήθηκε από τον εκτιμητή ακίνητης περιουσίας της Arbitrage RE, κ. Αριστοτέλη Δεμιρτζή, στις 19/01/2023.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Η εταιρεία μας βεβαιώνει ότι ανέλαβε την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώνουμε ότι δεν έχουμε προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο ή με τον Εντολέα και συνεπώς δεν θεωρούμε πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνουμε ότι κατέχουμε τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτουμε την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα προς την εταιρείας μας, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται από τον Εντολέα. Η εταιρεία μας δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια της εξεταζόμενης ιδιοκτησίας όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων κατά τη διάρκεια της αυτοψίας
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι η εκτιμώμενη ιδιοκτησία είναι ελεύθερη δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι η ιδιοκτησία είναι ελεύθερη υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση της ιδιοκτησίας
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης
- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν φέρει καμία σχέση, ούτε παρέχει εγγυήσεις για την ορθή μόνωση, τη στατική επάρκεια, την καλή λειτουργία των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και εν πάση περίπτωση της καλής λειτουργίας των κτηριακών εγκαταστάσεων
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από της εν λόγω ιδιοκτησίας ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας

Ειδικές Παραδοχές

- Σύμφωνα με την προσκομισθείσα άδεια αλλαγής χρήσης υπογείου αποθήκης υπ' αριθμό 112/94, για μέρος της συνολικής επιφάνειας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, ήτοι επιφάνεια 36,43μ² εκ της συνολικής 48,75μ², έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια. Ως εκ τούτου, για τους σκοπούς της παρούσης, η εκτιμώμενη ιδιοκτησία εκτιμάται ως γραφειακός χώρος ημιυπογείου στον οποίο συμπεριλαμβάνονται χώροι βοηθητικής χρήσης

- Κατά την επιτόπια εσωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκαν τροποποιήσεις επί της διαμόρφωσης των εσωτερικών χώρων της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας σε σχέση με τα προσκομισθέντα πιο πρόσφατα σχέδια. Για τους σκοπούς της παρούσης, θεωρούμε ενδεικτικό κόστος αποκατάστασης της διαρρύθμισης του εσωτερικού χώρου της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, ίσο με € 2.000, το οποίο αφαιρείται από την συνολική εύλογη αξία της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach).

Για το θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας στους Λογαριασμούς 10 και 11 (γη και κτίσμα αντίστοιχα) χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method), όπως περιγράφεται κάτωθι.

Παρακάτω περιγράφονται αναλυτικά οι εν λόγω τεχνικές αποτίμησης.

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η εν λόγω προσέγγιση βασίστηκε στα στοιχεία της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, κατά την εφαρμογή της μεθόδου συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά και τεχνικά χαρακτηριστικά της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας, ακολουθεί ανάλογη αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων. Η αξιοπιστία αυτής της μεθόδου εξαρτάται από το βαθμό ομοιότητας συγκρίσιμων ακινήτων και την αξιοπιστία των συγκρίσιμων στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης/μίσθωσης, επί των οποίων εφαρμόζονται οι κατάλληλοι συντελεστές απομείωσης.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας με τα συγκριτικά στοιχεία, οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη:

- Θέση / Τοποθεσία
- Βαθμός συντήρησης
- Υφιστάμενη χρήση
- Εμπορευσιμότητα
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Ποιότητα κατασκευής
- Παροχές / υποδομές
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Επιφάνεια
- Παλαιότητα

Στο πλαίσιο αξιολόγησης των συλλεχθέντων στοιχείων από την τοπική κτηματαγορά και για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης εκτίμησης, έχει χρησιμοποιηθεί πίνακας συγκριτικής αξιολόγησης ο οποίος αναλύει την εκτιμώμενη ιδιοκτησία με τα αντίστοιχα συγκριτικά, επικεντρώνοντας σε μία σειρά πεδίων ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών ως εξής:

1. **Επιφάνεια**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η επιφάνεια των κτηριακών εγκαταστάσεων, λογαριάζοντας χαμηλότερο συντελεστή για συγκριτικά στοιχεία μεγαλύτερης επιφάνειας σε σχέση με την εκτιμώμενη ιδιοκτησία και αντίστροφα.

2. **Ηλικία**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η ηλικία κατασκευής σε σχέση με τα συλλεχθέντα στοιχεία, λογαριάζοντας υψηλότερο συντελεστή σε περιπτώσεις αξιολόγησης κτηρίων τα οποία είναι παλαιότερα και αντίστροφα.

3. **Θέση - Προβολή**

Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η εγγύτητα των συλλεχθέντων στοιχείων από κεντρικές οδικές αρτηρίες και ΜΜΜ σε σχέση με την εκτιμώμενη ιδιοκτησία. Λογαριάζεται υψηλότερος συντελεστής σε περιπτώσεις συγκριτικών στοιχείων χαμηλότερης προβολής-ποιότητας πρόσβασης και αντίστροφα.

4. **Κατάσταση Συντήρησης**

Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται το επίπεδο συντήρησης της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας σε σύγκριση με τα συλλεχθέντα στοιχεία. Λογαριάζεται υψηλότερος συντελεστής σε περιπτώσεις αξιολόγησης ακινήτων με μέτριο βαθμό συντήρησης και αντίστροφα.

5. **Παραρτήματα**

Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται ο αριθμός και ο τύπος των παραρτημάτων της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας σε σχέση με τα συλλεχθέντα στοιχεία (π.χ. αποθήκη, θέση στάθμευσης κ.ά.), λογαριάζοντας υψηλότερο συντελεστή για συγκριτικά στοιχεία που διαθέτουν περιορισμένο αριθμό παραρτημάτων.

6. **Βαρύτητα**

Πρόκειται για συντελεστή ο οποίος αυξάνεται στις περιπτώσεις συγκριτικών στοιχείων με χαρακτηριστικά άμεσης ομοιότητας σε σχέση με την εκτιμώμενη ιδιοκτησία και αντίστροφα.

7. **Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**

Στις περιπτώσεις χρήσης συγκριτικών στοιχείων τα οποία στηρίζονται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης/μίσθωσης, εφαρμόζεται ένας συντελεστής εύλογης απομείωσης ο οποίος αντιπροσωπεύει την διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής πώλησης/μίσθωσης και τελικής συμφωνηθείσας σε μία συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή/μισθωτή.

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τα Πρότυπα Εκτίμησης του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και συγκεκριμένα με την Οδηγία Εκτιμητικής Πρακτικής No10[1], οι αγορές μπορούν να διαταραχθούν από διάφορους παράγοντες που μπορεί να προκύψουν λόγω οικονομικών, μακροοικονομικών, νομικών, πολιτικών ή και φυσικών γεγονότων. Εάν η ημερομηνία αποτίμησης συμπίπτει ή είναι αμέσως μετά από ένα τέτοιο συμβάν, ενδέχεται να υπάρχει μειωμένο επίπεδο βεβαιότητας λόγω ελλείψεως εμπειρικών-συγκριτικών δεδομένων της αγοράς. Σε τέτοιες καταστάσεις οι απαιτήσεις που υποβάλλονται στους εκτιμητές μπορούν να είναι ασυνήθιστα αυξημένες. Παρόλο που οι εκτιμητές θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να αποφανθούν, είναι σημαντικό να εκφραστεί σαφώς το πλαίσιο στο οποίο λήφθηκε η εν λόγω απόφαση.

[1] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS*, Δήλωση Πρακτικής 10, Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, §§2.3 & 2.4, ισχύοντα από 31.01.2022

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ

Ευρύτερη Περιοχή

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Δήμου Ζωγράφου, στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Ο Δήμος Ζωγράφου γειτνιάζει βόρεια με τους Δήμους Παπάγου – Χολαργού και Αθηναίων νότια με τη Καισαριανή και Αθηναίων, δυτικά με τον Δήμο Αθηναίων και ανατολικά με το όρος Υμηττός. Ο Δήμος έχει έκταση 8,5 χλμ² περίπου και σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής πληθυσμού (2021), έχει πληθυσμό περί τις 70.000 μόνιμους κατοίκους.



Ο Δήμος ζωγράφου σημείωσε οικιστική ανάπτυξη στα μέσα του 20ού αιώνα, με την πολεοδόμηση της Αθήνας, ενώ πρωτύτερα αποτελούσε κατά το πλείστων δασική περιοχή. Η εγγύτητα του Δήμου με το κέντρο προσδίδει παρόμοια χαρακτηριστικά δόμησης, ωστόσο οι χώροι πρασίνου είναι πολυάριθμοι και συγκεντρώνονται κυρίως στους πρόποδες του Υμηττού στη νοτιοανατολική και ανατολική πλευρά του Δήμου.

Η ευρύτερη περιοχή διακρίνεται από μεικτές χρήσεις και συγκεκριμένα αφορά σε αναπτύξεις κατοικιών και ακινήτων εμπορικού χαρακτήρα. Αναφορικά με το μείγμα των αναπτύξεων και εγκατεστημένων χρήσεων εντός των ορίων της ευρύτερης περιοχής, αυτό μπορεί να καθοριστεί με βάση την εγγύτητά τους στις κύριες οδικές αρτηρίες του Δήμου. Παρατηρείται υψηλή συγκέντρωση καταστημάτων εστίασης και λιανεμπορίου κατά μήκος της Λεωφόρου Συνταγματάρχου Παπάγου και της οδού Παπαδιαμαντοπούλου, οι οποίες χωροθετούνται 230 μ βόρεια και 1,3 χλμ δυτικά του ακινήτου αντίστοιχα. Επιπροσθέτως σημαντικός αριθμός αντίστοιχων χρήσεων παρατηρείται να είναι εγκατεστημένος διάσπαρτα σε όλη την έκταση του Δήμου. Επιπλέον αυτό που διακρίνει τον Δήμο είναι η ύπαρξη αρκετών Ιδρυμάτων ανώτατης εκπαίδευσης όπως το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Μέσω των οδικών αξόνων της Περιφερειακής Υμηττού και της Λεωφόρου Αλίμου Κατεχάκη, αλλά και τη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας, ο Δήμος Ζωγράφου διαθέτει άριστη σύνδεση με το ιστορικό κέντρο της

πόλης των Αθηνών αλλά και με τα βόρεια και νότια προάστια του λεκανοπεδίου. Επιπλέον ο Δήμος διαθέτει μεγάλο αριθμό τοπικών και υπερτοπικών λεωφορειακών γραμμών που διασχίζουν όλη την έκτασή του. Τέλος άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι στη περιοχή είναι υπό κατασκευή η γραμμή 4 μετρό της Αθήνας.

Άμεση Περιοχή

Το υπό εκτίμηση ακίνητο χωροθετείται επί της διασταύρωσης των οδών Χρυσανθέμων και Δάφνης 28, στη θέση «Άγιος Γεώργιος Ζωγράφου», του Δήμου Ζωγράφου. Το οικοδομικό τετράγωνο εντός του οποίου εντοπίζεται το εκτιμώμενο περιβάλλεται από τις οδούς Χρυσανθέμων, Δάφνης, Νικόλαου Καζαντζάκη και Χλόης. Η θέση «Άγιος Γεώργιος Ζωγράφου» γειτνιάζει βόρεια με τις θέσεις «Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και «Άγιος Θεράπων», ανατολικά με τη θέση «Άνω Ιλίσια», νότια με τις θέσεις «Αγία Μαρίνα Ζωγράφου» και «Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών». Το εκτιμώμενο απέχει περίπου 3,5 χλμ από το κέντρο της Αθήνας.

Η Εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου αφορά κυρίως σε οικιστικό χαρακτήρα, με την πλειοψηφία των αναπτύξεων να αποτελούν πολυώροφα κτήρια κατοικιών, ως επί το πλείστων άνω των 4 ορόφων, ηλικίας κυρίως άνω των 30 ετών. Οι χρήσεις εμπορικού χαρακτήρα περιορίζονται σε καταστήματα εστίασης και λιανεμπορίου τοπικού ενδιαφέροντος και εντοπίζονται στους ισόγειους ορόφους των κατοικιών. Υψηλή συγκέντρωση εμπορικών καταστημάτων παρατηρείται στην Λεωφόρο Συνταγματάρχου Παπάγου και στην οδό Γρηγορίου Κουσίδη, 230μ και 100μ βόρεια του εκτιμώμενου αντίστοιχα. Επιπροσθέτως, εντός ακτίνας 600 μέτρων εντοπίζονται το Εθνικό Μετσόβειο πολυτεχνείο, το Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, η Βίλα Ζωγράφου, καθώς και σημαντικός αριθμός χώρων πρασίνου και πάρκων.

Η πρόσβαση στο εκτιμώμενο ακίνητο κρίνεται εύκολη με ιδιωτικό μέσο μεταφοράς, μέσω της Λεωφόρου Αλίμου Κατεχάκη, της Περιφερειακής Υμηττού και των δευτερευόντων οδών. Επίσης, το ακίνητο διαθέτει καλή σύνδεση με Μέσα Μαζική Μεταφοράς, με τη στάση Λεωφορείου «9η Ζωγράφου» (γραμμή 235) σε απόσταση περίπου 170μ νότια του ακινήτου. Η ελεύθερη παρόδια στάθμευση στη περιοχή κρίνεται δύσκολη.

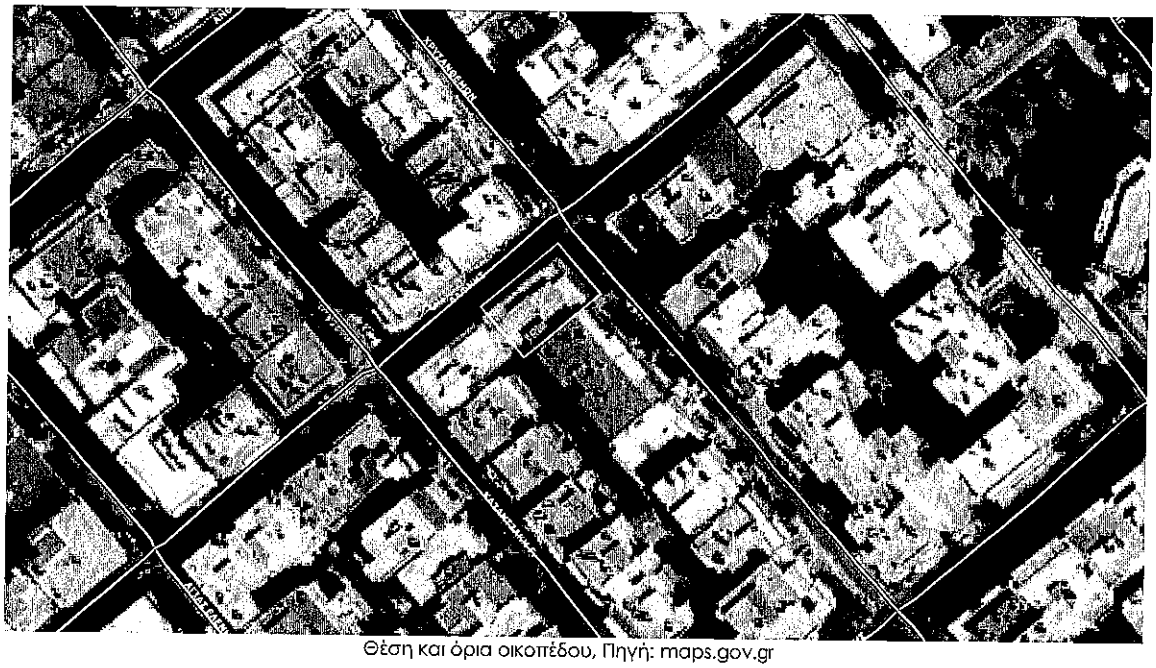
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οικοπεδικό Σκέλος

Σύμφωνα με τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν, το κτήριο στο οποίο εντοπίζεται το εκτιμώμενο ακίνητο χωροθετείται εντός του υπ' αριθμόν 165 Οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.) του Δήμου Ζωγράφου σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 277.30μ², το οποίο διαθέτει πρόσωπο επί της συμβολής των οδών Χρυσανθέμων και Δάφνης, όπου φέρει τον αριθμό 18 και 28 αντίστοιχα. Σύμφωνα με ανοικτές πηγές του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Υγείας (e-poleodomia.gov) το Οικοδομικό Τετράγωνο εντός του οποίου χωροθετείται το εξεταζόμενο είναι το Ο.Τ. 383

Σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας που συνέταξε η συμβολαιογράφος Σοφία Κωνσταντίνου – Ζωγράφου, το οικόπεδο συνορεύει βορειοανατολικά με την οδό Χρυσανθέμων επί πλευράς μήκους 13,30μ, βορειοδυτικά με την οδό Δάφνης επί πλευράς μήκους 20,90μ, νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία Σοφίας Κυρίτση επί πλευράς μήκους 20,90μ και νοτιοδυτικά με πολυκατοικία αγνώστων συνιδιοκτητών επί πλευράς μήκους 13,30μ. Η εν λόγω ιδιοκτησία εμπίπτει εντός περιοχής λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου και έχει ΚΑΕΚ 05050531119013 και σύμφωνα με αυτό το οικόπεδο έχει έκταση 275,63 μ².

Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου είναι ίσο με 33 χιλιοστά, το οποίο αντιστοιχεί σε επιφάνεια οικοπέδου ίση με 9.15μ².



Θέση και όρια οικοπέδου, Πηγή: maps.gov.gr

Πολεοδομικό Καθεστώς

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης οι οποίοι διέπουν την περιοχή καθορίζονται σύμφωνα με το Βασιλικό Διάταγμα της 12ης Αυγούστου 1951[8], το Προεδρικό Διάταγμα της 27ης Ιουνίου 1978 [9], τον Ν.Ο.Κ.[10], το ΦΕΚ 63/Δ/1989[11] και το ΦΕΚ 1222/Δ/1994[12], όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Συνεπώς, οι γενικοί όροι δόμησης που διέπουν το υπό εξέταση οικόπεδο είναι οι κάτωθι:

[8] *«Περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως, εις την περιοχή Δήμου Ζωγράφου Αττικής)»*, Β.Δ. 12.08.1951, Φ.Ε.Κ. 225/Α/12.08.1951

[9] *«Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Αθηνών»*, Π.Δ. 27.06.1978 Φ.Ε.Κ. 312/Δ/27.06.1978

[10] *«Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»*, Φ.Ε.Κ. 79/Α/09.04.2012.

[11] «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του δήμου Ζωγράφου Ν. Αττικής» ΦΕΚ 63/Δ/06.02.1989

[12] « Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Ζωγράφου Νομ. Αττικής» ΦΕΚ 1222/Δ/23.11.1994

Όροι Δόμησης

Αρτιότητα κατά κανόνα:	Πρόσωπο: 8μ. Βάθος: 15μ. Εμβαδό: 250μ²
Τομέας Συντελεστή Δόμησης:	12
Συντελεστής Δόμησης:	2,5
Ποσοστό Κάλυψης:	60%
Χρήσεις Γης:	Γενική Κατοικία

Κτηριακό Σκέλος

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά σε οριζόντια ιδιοκτησία γραφειακού χώρου ημιυπογείου, με συνολική επιφάνεια 48,75μ².

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία που αφορούν τόσο σε ποιοτικά όσο και ποσοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου							
Κτηριολογικό Πρόγραμμα							
#	Οριζόντια Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση	Συνολική Επιφάνεια (μ²)	Επιφάνεια Οικοπέδου (μ²)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας (‰)	Έτος Κατασκευής
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1»	-0,5	Κύρια	48,75	277,3	33	1980

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τιμές Πώλησης Γραφειακών Χώρων

Κατά την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, διαπιστώθηκε ότι οι τιμές πώλησης συγκρίσιμων γραφειακών χώρων αντίστοιχων προδιαγραφών στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ €750/μ² και €1.100/μ², αναλόγως επιφάνειας, θέσης, ηλικίας και κατάστασης συντήρησης. Παρακάτω παρατίθενται τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, όπως συλλέχθηκαν από το μεσιτικό τμήμα της εταιρείας μας.

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων								
#	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Έτος Κατασκευής	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Είδος Συγκριτικού	Πηγή Πληροφόρησης
1	Ημιυπόγειος Γραφειακός Χώρος, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, πολύ καλή τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	-0,5	43	1978	45.000	1.047	Ζητούμενη	Κωνσταντοπούλου Φωτεινή - Ερατώ RE, τηλ. 6977706019
2	Ισόγειο Κατάστημα - Γραφειακός Χώρος, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, τυπική τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	0,0	36	1970	28.800	800	Ζητούμενη	Aspis RE Αμπελόκηποι-Ψυχικό τηλ. 2111084220
3	Ισόγειο Κατάστημα, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, καλή τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	0,0	70	1970	75.000	1.071	Ζητούμενη	Elevents RE τηλ. 2105224198
4	Ημιυπόγειος Γραφειακός Χώρος, Ζωγράφου - κεντρικό σημείο, σε πολύ καλή κατάσταση (ανακαίνιση 2017)	-0,5	28	-	22.000	786	Ζητούμενη	Ιδιώτης, τηλ. 6989272535
5	Ισόγειο Κατάστημα - Γραφειακός Χώρος, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, καλή τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	0,0	41	-	45.000	1.098	Ζητούμενη	Utopia RE τηλ. 2160701958
6	Ισόγειος Γραφειακός Χώρος, Άνω Ιλίσια - Ζωγράφου, καλή προβολή, σε πολύ καλή κατάσταση (ανακαίνιση 2017)	0,0	70	1975	58.500	836	Ζητούμενη	Ιδιώτης, τηλ. 6985022140

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Για την ολοκληρωμένη τεκμηρίωση της παρούσας εκτίμησης και την έγκυρη παροχή συμβουλών προς τον Πελάτη ως προς την Εύλογη Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς και αναγνωρίστηκαν συγκρίσιμες ενδείξεις, τοπική ζήτηση και προσφορά, διάταξη ακινήτων και εν δυνάμει κατηγορία επενδυτών. Λαμβάνοντας υπόψη το είδος του ακινήτου, καθώς και τη μεθοδολογία εκτίμησης που επιλέχθηκε, η έρευνα αγοράς εστιάζει σε γραφειακούς χώρους προς πώληση, οι οποίοι χωροθετούνται στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου. Συγκρίσιμες ενδείξεις συγκεντρώθηκαν μετά από αναλυτική έρευνα, σε συνδυασμό και με την παροχή πληροφόρησης μέσω ειδικών περί της αγοράς ακινήτων (μεσίτες, επενδυτές, εργολάβοι κλπ.).

Υπολογισμός Εύλογης Αξίας

Λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν από την τοπική κτηματαγορά, καθώς επίσης τα φυσικά χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου και τη διαθεσιμότητα παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση ως προς τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακίνητου, υιοθετώντας εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 900/μ².

Πιο συγκεκριμένα, λήφθηκαν υπόψιν η θέση, η προβολή, η ηλικία και η κατάσταση συντήρησης του ακινήτου.

Πιο αναλυτικά :

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου						
		Εύλογη Αξία				
#	Είδος Ακινήτου	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Κόστος Αποκατάστασης Διαρρύθμισης (€)	Εύλογη Αξία (€)	Στρογγυλοποίηση (€)
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1»	48,75	900,00	2.000,00	41.875,00	42.000,00

Βάσει των παραπάνω, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, η Εύλογη Αξία της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 42.000 (Σαράντα-Δύο Χιλιάδες Ευρώ)**,

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων τα οποία έχουν ληφθεί υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης.

Λογιστικός Διαχωρισμός Εύλογης Αξίας σε Κτηριακό και Οικοπεδικό Σκέλος

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο υπόκειται σε αποσβέσεις, με αποτέλεσμα την ανάγκη επιμερισμού της Εύλογης Αξίας σε δύο σκέλη. Πιο συγκεκριμένα, στην αξία του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί τα κτίσμα και στο εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης του κτηριακού σκέλους.

Ο υπολογισμός της αξίας του κτηριακού σκέλους του εκτιμώμενου ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την χρήση της Μεθόδου Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC – Depreciated Replacement Cost Method), όπως αυτή παρουσιάστηκε στην παράγραφο «Μεθοδολογία Εκτίμησης».

Λαμβάνοντας υπόψη τα επιμέρους χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου (π.χ. ποιότητα κατασκευής, κατάσταση συντήρησης κ.α.) υιοθετήθηκε ως τιμή μονάδας κόστους κατασκευής ποσό της τάξης των € 950/μ². Επίσης, ως ετήσιος ρυθμός απαξίωσης των κτηριακών εγκαταστάσεων υιοθετήθηκε ποσοστό της τάξης του 1,00%. Τέλος, η αξία του οικοπεδικού σκέλους υπολογίστηκε κατόπιν αφαίρεσης του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την Εύλογη Αξία.

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου				
Εύλογη Αξία (€) κατά την 31.12.2022				
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας				
#	Οριζόντια Ιδιοκτησία	Εύλογη Αξία (€)	Κόστος αντικατάστασης κτηριακού σκέλους (€)	Αξία οικοπεδικού σκέλους (€)
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1»	42.000	30.191,12	11.808,88

Στο Παράρτημα 2 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται αναλυτικός πίνακας υπολογισμών του κόστους αντικατάστασης του κτηριακού σκέλους του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων Γραφειακών Χώρων

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων									Πεδίο Συγκριτικής Αξιολόγησης	Αναγωγές								
#	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Έτος Κατασκευής	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Είδος Συγκριτικού	Πηγή Πληροφόρησης		Επιφάνεια	Επίπεδο	Ηλικία	Θέση/ Προβολή	Παραρτήματα	Κατάσταση Συντήρησης	Βαρύτητα	Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης	Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²)
1	Ημιυπόγειος Γραφειακός Χώρος, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, πολύ καλή τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	-0,5	43	1978	45.000	1.047	Ζητούμενη	Κωνσταντοπούλου Φωτεινή - Ερατώ RE, τηλ. 6977706019		-1%	0%	-	-10%	0%	0%	25%	5%	220,83
3	Ισόγειο Κατάστημα, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, καλή τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	0,0	70	1970	75.000	1.071	Ζητούμενη	Elevents RE τηλ. 2105224198		4%	-1%	-	-5%	0%	0%	25%	5%	250,01
5	Ισόγειο Κατάστημα - Γραφειακός Χώρος, Άγιος Θωμάς - Αθήνα, καλή τοποθεσία - προβολή, σε τυπική κατάσταση	0,0	41	-	45.000	1.098	Ζητούμενη	Utopia RE τηλ. 2160701958		-2%	-1%	-	-5%	0%	0%	25%	5%	240,99
6	Ισόγειος Γραφειακός Χώρος, Ανω Ιλίσια - Ζωγράφου, καλή προβολή, σε πολύ καλή κατάσταση (ανακαίνιση 2017)	0,0	70	1975	58.500	836	Ζητούμενη	Ιδιώτης, τηλ. 6985022140		4%	-1%	-	-5%	0%	-5%	25%	5%	185,08
									Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²)									900,00

Σημειώσεις Πίνακα

1. Τα συγκριτικά στοιχεία υπ' αριθμόν 1, 3, 5 και 6 θεωρήθηκαν ως τα πιο άμεσα συγκρίσιμα εκ των συλλεχθέντων στοιχείων.
2. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή. Στις περιπτώσεις πραγματοποιημένων συναλλαγών υιοθετείται τιμή μηδέν.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

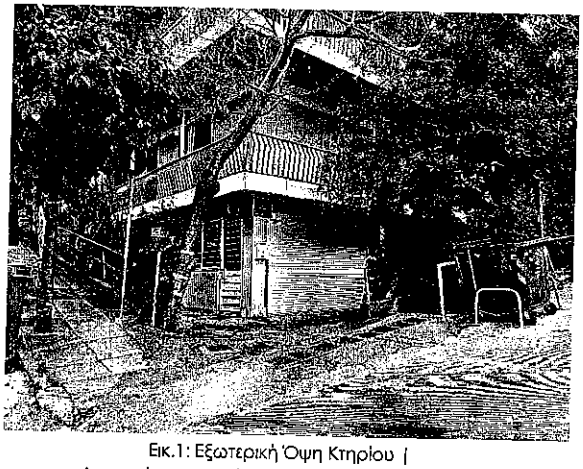
Πίνακας Υπολογισμού Κόστους Αντικατάστασης Κτηριακού Σκέλους

Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου | Χρυσανθέμων 18 & Δάφνης 28, Ζωγράφου | Δήμος Ζωγράφου																	
Εύλογη Αξία για την 31.12.2022 | Θεωρητικός Διαχωρισμός | Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης																	
#	Οριζόντια Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (μ²)	Οικοδομική Άδεια	Ποσοστό Αποπεράτωσης (%)	Τύπος Κατασκευής Ακινήτου	Έτος Κατασκευής	Έτος Ανακαίνισης	Κατασκευαστικό Κόστος Καινούριου (€/μ²)	Κόστος Κατασκευής (€)	Έτος Εκτίμησης	Ηλικία (Έτη)	Ετήσιος Ρυθμός Απόσβεσης (%)	Συντελεστής Απόσβεσης	Αποσβεσμένο Κατασκευαστικό Κόστος (€/μ²)	Αποσβεσμένο Κόστος Κατασκευής (€)	Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (Έτη)	Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (Έτη)
1	Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου, "ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1"	48,75	1978	100%	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1980	-	950,00	46.312,50	2023	43	1,00%	0,65	619,30	30.191,12	50	28,5

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

Φωτογραφική Απεικόνιση Ακινήτου

Κτίριο Εκτιμώμενης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας



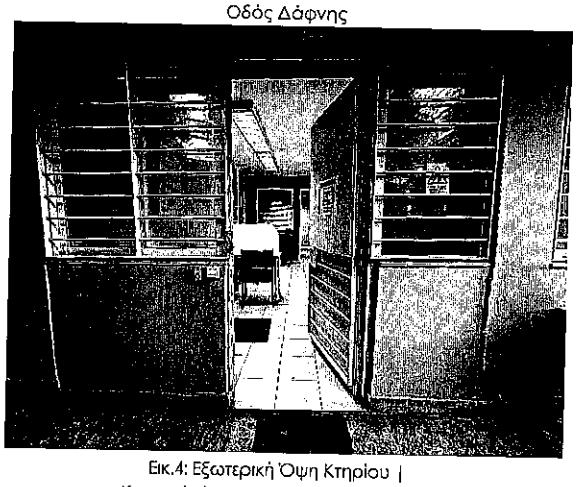
Εικ.1: Εξωτερική Όψη Κτηρίου | Διασταύρωση οδών Χρυσανθέμων & Δάφνης



Εικ.2: Εξωτερική Όψη Κτηρίου | Οδός Δάφνης



Εικ.3: Εξωτερική Όψη Κτηρίου | Οδός Χρυσανθέμων

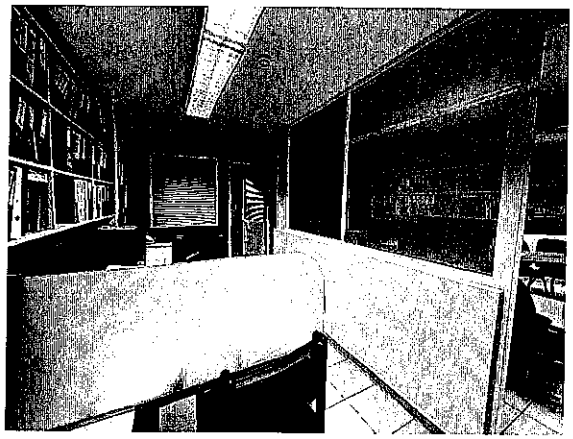


Εικ.4: Εξωτερική Όψη Κτηρίου | Κεντρική Είσοδος Γραφειακού Χώρου

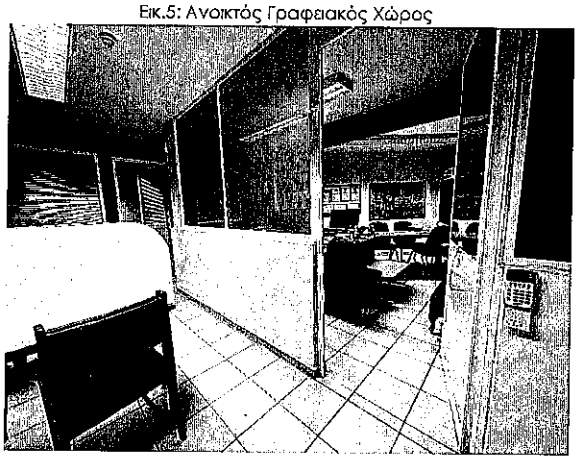
Εκτιμώμενη Οριζόντια Ιδιοκτησία - Γραφειακός Χώρος Ημιυπογείου



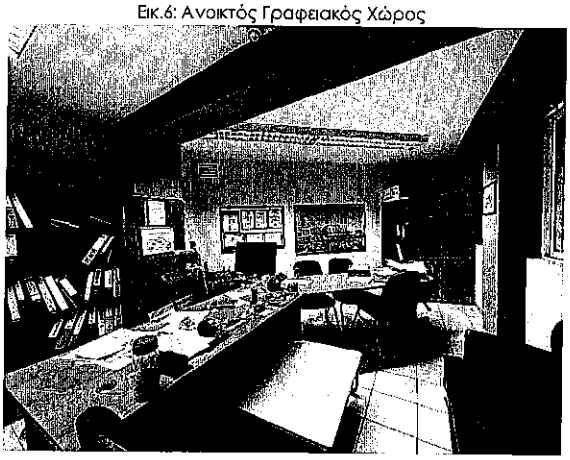
Εικ.5: Ανοικτός Γραφειακός Χώρος



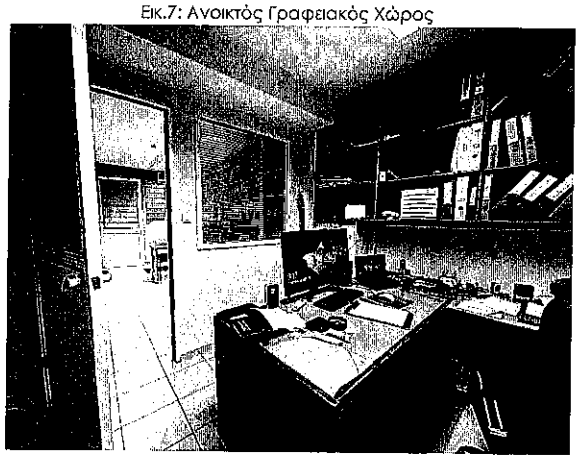
Εικ.6: Ανοικτός Γραφειακός Χώρος



Εικ.7: Ανοικτός Γραφειακός Χώρος



Εικ.8: Ανοικτός Γραφειακός Χώρος



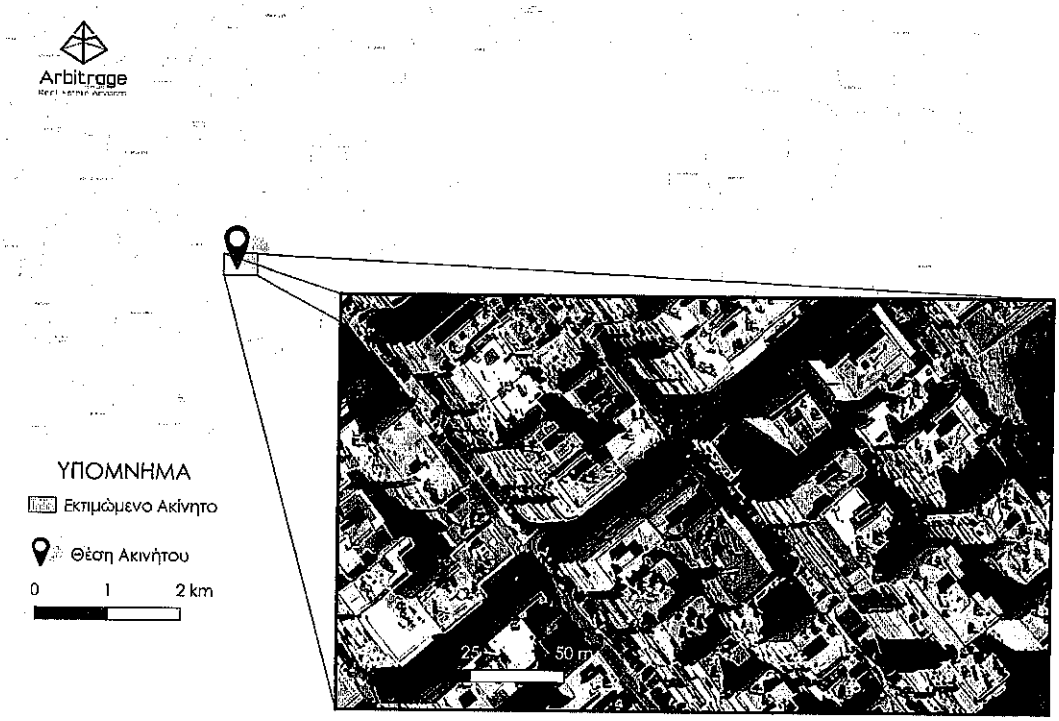
Εικ.9: Κλειστός Γραφειακός Χώρος



Εικ.10: Χώρος Κουζίνας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτης Περιοχής Ακινήτου



Γεωγραφικές Συντεταγμένες Ακινήτου: 37.974175, 23.776307
Πηγή: CartoDB, ESRI Satellite.
Επεξεργασία: Arbitrage RE