

**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, 11/09/2023
Αριθ. Πρωτ.:3034361

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΙΓΙΣΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007993001000**.

Την **11/09/2023** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3755639**, η από 14/07/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

Ε Κ Θ Ε Σ Η

για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των περιουσιακών
στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου
«εκμετάλλευση ακινήτων και συμμετοχών» κατά την 30η Ιουνίου
2023 της εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ ΑΕ», προκειμένου να
εισφερθούν σε νέα υπό σύσταση εταιρεία, σύμφωνα με τις
διατάξεις του ν.4601/2019, του άρθρου 54 του ν.4172/2013 και
του άρθρου 17 του Ν.4548/2018

Αθήνα
2023
Ιούλιος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	2
2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ.....	2
3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	3
4. ΔΗΛΩΣΕΙΣ.....	4
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
6. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.06.2023 ΤΟΥ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	8
7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	9
Α. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ.....	9
Β. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	13
Γ. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	15
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	15
ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ	17

Προς
τη Διοίκηση
της εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.»

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2023

1. Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε ύστερα από την 01.07.2023 εντολή της Διοίκησης της εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.» (στο εξής «η Διασπώμενη»), με την οποία ορισθήκαμε για την εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν.4548/2018, της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της «εκμετάλλευση ακινήτων και συμμετοχών» (στο εξής «ο Κλάδος») κατά την 30.06.2023, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του άρθρου 54 του ν.4172/2013 και του άρθρου 61 του ν.4438/2016, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η διαδικασία μερικής διάσπασης του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας και η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου σε νέα υπό σύσταση εταιρεία (στο εξής «η Επωφελούμενη»).

Η νομική μορφή της νέας υπό σύσταση εταιρείας «Επωφελούμενη» θα πρέπει να λάβει την μορφή της Ανώνυμης Εταιρείας του ν.4548/2018 και οι μετοχές που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη εταιρεία θα διατεθούν στο σύνολο τους στους μετόχους της Διασπώμενης εταιρείας. Ειδικότερα, στην νέα υπό σύσταση εταιρεία «Επωφελούμενη» θα μεταβιβασθεί το σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του διασπώμενου κλάδου έναντι απόδοσης, στους μετόχους της διασπώμενης, μετοχών της Επωφελούμενης εταιρείας.

2. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή της διοίκησης της Διασπώμενης εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.». Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο την αποτίμηση του Ενεργητικού, του Παθητικού και τον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.» κατά την 30.06.2023 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του άρθρου 54 του ν.4172/2013 και του άρθρου 17 του ν.4548/2018, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η διαδικασία μερικής διάσπασης του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας και η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου σε νέα υπό σύσταση εταιρεία (στο εξής «η Επωφελούμενη»).

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας (Ενεργητικού και Παθητικού) καθώς και τον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού της ήτοι την 30.06.2023.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τη διοίκηση της διασπώμενης Εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.» και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο. Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο 6 της παρούσας έκθεσης παραθέτουμε την αποτίμηση της αξίας των επιμέρους στοιχείων της λογιστικής κατάστασης του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού της ήτοι την 30.06.2023.

3. Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η Αποτίμηση - Μεθοδολογία

Προκειμένου να αποτιμήσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.» κατά την 30.06.2023 βασιστήκαμε στα κάτωθι στοιχεία:

- Στην Λογιστική Κατάσταση της 30.06.2023 του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας με το αντίστοιχο Μητρώο Παγίων.
- Το Αναλυτικό Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023.

- Λοιπά αρχεία και στοιχεία καθώς και πληροφορίες που μας δόθηκαν από την Διοίκηση και το Λογιστήριο της διασπώμενης εταιρείας.
- Την από 14.07.2023 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας των ακινήτων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας από τον πιστοποιημένο εκτιμητή (Αρ. Μητρώου Εκτιμητών 16) κ. Ξυλά Ιωάννη.

Κατόπιν, προκειμένου να αποτιμήσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και για να προσδιορίσουμε την καθαρή θέση του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας κατά την 30.06.2023, προβήκαμε στις ακόλουθες διαδικασίες:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών που είναι καταχωρημένα στην Λογιστική Κατάσταση της 30.06.2023 του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά αρχεία και λοιπά στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας.
- Λήφθηκαν όλες οι απαιτούμενες, για το σκοπό της παρούσας έκθεσης, πληροφορίες από τη διοίκηση της εταιρείας και το λογιστήριό της.
- Πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και υποχρεώσεων (Παθητικό) βάσει χρονολογίας απόκτησης, εμπορευσιμότητας και συνθηκών αγοράς κατά την 30.06.2023.
- Για την αποτίμηση του ακινήτου επί της Λ. Αλίμου 44, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματορροών (DCF) καθώς είναι εκμισθωμένο με ισχυρό και εξυπηρετούμενο μισθωτήριο και για το ακίνητο επί της οδού Μιχαλακοπούλου 99 εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος καθώς υπήρχαν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία για ανάλογα ακίνητα.
- Προσδιορίστηκε η Καθαρή Θέση του κλάδου ως διαφορά μεταξύ των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού του κλάδου λαμβάνοντας υπόψη τις νέες αξίες αποτίμησης των στοιχείων αυτών.

Κατά την αποτίμηση των στοιχείων του κλάδου λάβαμε υπόψη μας κάθε στοιχείο που τέθηκε σε γνώση μας, το οποίο θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας κατά την 30.06.2023.

4. Δηλώσεις

Η εταιρεία συντάσσει τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014). Η Διοίκηση της διασπώμενης εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας κατά την 30.06.2023 (ημερομηνία μετασχηματισμού) στη λογιστική τους αξία, όπως και αποτυπώθηκε στον Ισολογισμό - Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου.

Ο Ισολογισμός-Λογιστική Κατάσταση της 30.06.2023 του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας έχει συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Δική μας ευθύνη είναι να εκτελέσουμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες που περιγράφονται στη σχετική παράγραφο 2 της Έκθεσής μας και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Τέλος βεβαιώνουμε ότι για εμάς τους υπογράφοντες την παρούσα έκθεση Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ. Κοτσιλάρα κ. Παναγιώτη και κ. Σταράκη Ν. Γεώργιο και για την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ», της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα που θα απέκλειαν την διενέργεια τακτικού ελέγχου από εμάς, ούτε έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ ΑΕ» ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014, κατά την τελευταία τριετία.

5. Πληροφοριακά στοιχεία Διασπώμενης εταιρείας

5.1 Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός)

Η Διασπώμενη εταιρεία συστάθηκε την 07/01/2008 και δυνάμει του τελευταίου τροποποιημένου καταστατικού της που δημοσιεύτηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την 22/04/2021 με κωδικό αριθμό καταχώρησης : 2534103 καθορίστηκαν τα κάτωθι:

Η επωνυμία της εταιρείας ορίζεται σε «ΑΙΓΙΣΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος σε «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.».

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων επί της οδού ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 99.

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται τριακονταετής (30 έτη).

Οι κυριότεροι σκοποί της εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι 1) Η εταιρεία μπορεί να συμμετέχει σε ανώνυμες εταιρείες με σκοπό τις υπηρεσίες συσκευασίας, τυποποίησης και αποθήκευσης αγροτικών προϊόντων, την καλλιέργεια ακτινιδίων, την καλλιέργεια επιτραπέζιων ελιών και την καλλιέργεια ελιών και τυποποίηση ελαιολάδου, 2) Η ανάληψη και εκτέλεση χωματουργικών εργασιών, 3) Η εκμετάλλευση φορτηγών Ι.Χ. και μηχανημάτων έργων, 4) Η αντιπροσώπευση φυσικών ή νομικών προσώπων που έχουν το ίδιο αντικείμενο δραστηριότητας, 5) Η συνεργασία με ομοειδείς επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και στο εξωτερικό 6) Η από κοινού εκμετάλλευση φορτηγών Ι.Χ. και μηχανημάτων έργων με φυσικά ή νομικά πρόσωπα, 7) Η εμπορία οικοδομικών, υλικών με την δημιουργία μάνδρας οικοδομικών υλικών και η δημιουργία μονάδων παραγωγής οικοδομικών και

συναφών υλικών, 8) Η λήψη και η εκτέλεση Δημοσίων έργων, 9) Η ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, ξενοδοχείων και τουριστικών και οικοδομικών επιχειρήσεων εν γένει, 10) Η κατασκευή αυτοκινητόδρομων, εθνικών, επαρχιακών ή διαδημοτικών οδών, δρόμων εντός οικισμών και άλλων αμαξιών οδών ή πεζόδρομων και διαδρόμων αεροδρομίων 11) Οι κατασκευαστικές εργασίες στηθαίων, χαμηλών διαχωριστικών τοιχίων, σήμανσης κλπ οδών, 12) Η κατασκευή ή αποκατάσταση οδικών επιφανειών με άσφαλτο ή σκυρόδεμα κλπ, 13) Η κατασκευή πεζόδρομων, ποδηλατοδρόμων κλπ, 14) Οι κατασκευαστικές εργασίες στον εξορυκτικό και μεταποιητικό τομέα, 15) Οι κατασκευαστικές εργασίες για κατασκευές πολιτικού μηχανικού π.δ.κ.α. και άλλες κατασκευές πολιτικού μηχανικού π.δ.κ.α., 16) Οι υπηρεσίες μεταφοράς επιβατών σε εσωτερικές υδάτινες οδούς με κρουαζιερόπλοια. 17) Οι υπηρεσίες εκπόνησης μελετών φυτοτεχνικής διαμόρφωσης περιβάλλοντος και έργων πρασίνου, 18) Οι υπηρεσίες σχεδιασμού και επιβλέψεις χώρων πρασίνου, πεζοδρομίων, πεζοδρόμων, περιφράξεων και χώρων στάθμευσης και 19) Το χονδρικό εμπόριο μηχανολογικού εξοπλισμού για την βιομηχανία, βιοτεχνία μονάδας συντήρησης και τυποποίησης οπωροκηπευτικών προϊόντων, τροφίμων, ποτών, καπνού, λιπών, και ελαίων. 20) Συλλογή μη επικίνδυνων απορριμμάτων 21) Υπηρεσίες συλλογής μη επικίνδυνων ανακυκλώσιμων απορριμμάτων 22) Υπηρεσίες συλλογής μη επικίνδυνων ανακυκλώσιμων απορριμμάτων, δημοτικών 23) Υπηρεσίες συλλογής μη επικίνδυνων ανακυκλώσιμων απορριμμάτων, άλλων 24) Υπηρεσίες συλλογής μη επικίνδυνων μη ανακυκλώσιμων απορριμμάτων 25) Υπηρεσίες συλλογής μη επικίνδυνων μη ανακυκλώσιμων απορριμμάτων, δημοτικών 26) Η ίδρυση, κατασκευή, εγκατάσταση, διαχείριση, λειτουργία και εν γένει εκμετάλλευση πρατηρίων πώλησης και διανομής πάσης φύσεως καυσίμων (στερεών, υγρών και αερίων) και η αποθήκευση, διακίνηση, μεταφορά, και εμπορία κάθε είδους καυσίμου.

Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί: α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου και κοινοπραξίες, β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, γ) Να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα ή πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή και δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

5.2 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στο ποσό των (200.000,00) διακοσίων χιλιάδων ευρώ και διαιρείται σε 5.000 (πέντε χιλιάδες) μετοχές, ονομαστικής αξίας 40 (σαράντα) ευρώ. Αναλυτικότερα στο κεφάλαιο αυτό μετέχουν:

α) ΣΒΩΛΟΣ ΑΡΗΣ, κάτοικος Αθηνών, οδός Σοφοκλέους και Πινδάρου Αμαρούσιο, με 4.900 μετοχές και ψήφους

- β) ΚΩΛΕΤΣΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ, κάτοικος Αθηνών, οδός Σοφοκλέους και Πινδάρου Αμαρούσιο Αττικής, με 50 μετοχές και ψήφους
γ) ΠΑΠΑΠΟΣΤΟΛΗ ΔΗΜΗΤΡΑ, κάτοικος Αθηνών, οδός Λ. Κατσώνη 29 Αθήνα, με 50 μετοχές και ψήφους.

5.3 Διαχείριση, Εκπροσώπηση και Εκκαθάριση της εταιρείας

Η εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται στον Πρόεδρο και Διευθύνων Σύμβουλο κ. Σβώλο Άρη, ο οποίος ενεργεί δεσμεύοντας την εταιρεία με την υπογραφή του κάτω από την εταιρική επωνυμία.

Στη συνέχεια της παρούσας έκθεσης, παραθέτουμε την αποτίμηση της αξίας των επιμέρους στοιχείων της Λογιστικής Κατάστασης κατά την 30.06.2023 του Κλάδου της διασπώμενης εταιρείας.

6. Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση κατά την 30.06.2023 του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	30.06.2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	1.208.537,53
Σύνολο	1.208.537,53
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.020.000,00
Σύνολο	1.020.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	2.228.537,53
Σύνολο ενεργητικού	2.228.537,53
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Καθαρή θέση	
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	391.148,64
Σύνολο	391.148,64
Σύνολο καθαρής θέσης	391.148,64
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	1.823.425,96
Σύνολο	1.823.425,96
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιποί φόροι και τέλη	13.962,93
Σύνολο	13.962,93
Σύνολο υποχρεώσεων	1.837.388,89
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	2.228.537,53

7. Εκτίμηση της αγοραίας αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των Υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας

A. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 30.06.2023
1.	Ακίνητα	1.208.537,53

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνεται η λογιστικά αξία των ακινήτων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας, η οποία αναλύεται στον ακόλουθο πίνακα ως εξής:

Λογ/σμός	Περιγραφή Λογαριασμού	Αξία κτήσης	Σύνολο Αποσβέσεων	Λογιστικό υπόλοιπο την 30.06.2023
10	Γήπεδα-Οικόπεδα	1.188.493,74	0,00	1.188.493,74
11	Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων	1.592.394,51	1.572.350,72	20.043,79
	ΣΥΝΟΛΑ	2.780.888,25	1.572.350,72	1.208.537,53

Γήπεδα-Οικόπεδα

Ο Λογαριασμός «Γήπεδα-Οικόπεδα», λογιστικής αξίας κατά την 30.06.2023 ποσού 1.188.493,74 €, αφορά οικόπεδο επιφάνειας 1.035,50 τ.μ. επι της Λεωφόρου Αλίου 44, Δήμου Αλίου, Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, που περιήλθε στην κυριότητα της εταιρείας με το υπ' αριθμ.8672/14-12-2009 συμβολαιογραφικό έγγραφο της συμβολαιογράφου Αγγελικής Σ. Μιχαλοπούλου.

Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων

Ο Λογαριασμός «Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων», λογιστικής αξίας κατά την 30.06.2023 ποσού 20.043,79 €, αφορά: α) ανεγειρόμενο κτίριο, σε τέσσερα επίπεδα συνολικής επιφάνειας 1.510,60 τ.μ., στο ανωτέρω οικόπεδο επι της Λεωφόρου Αλίου 44, το οποίο εκμισθώνεται ως χώρος γραφείων. Η λογιστική αξία του ανωτέρω κτιρίου ανέρχεται κατά την 30.06.2023 σε 0,01€ καθώς έχει αποσβεστεί πλήρως, σύμφωνα με τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της εταιρείας. β) οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα Α ορόφου, επιφάνειας 70,85 τ.μ. επι της οδού Μιχαλακοπούλου 99, στον Δήμο Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής, το οποίο περιήλθε

στην κυριότητα της εταιρείας με το υπ' αριθμ.10884/10-07-2013 συμβολαιογραφικό έγγραφο της συμβολαιογράφου Αγγελικής Σ. Μιχαλοπούλου, το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται. Η Λογιστική αξία του ανωτέρω κτιρίου ανέρχεται κατά την 30.06.2023 σε 20.043,78 € σύμφωνα με τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της εταιρείας

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ανωτέρω ακινήτων λάβαμε υπόψη την από 14.07.2023 έκθεση εκτίμησης του πιστοποιημένου εκτιμητή (Αρ. Μητρώου Εκτιμητών 16) κ. Ξυλά Ιωάννη, με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023. Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης (η οποία επισυνάπτεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης ως αναπόσπαστο μέρος), η αγοραία αξία των ακινήτων αναλύεται ως εξής:

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (κόστος χάρου, βοηθ. χώροι) (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (ευρώ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (ευρώ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ευρώ)
1	Λ. ΑΛΙΜΟΥ 44, ΑΛΙΜΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ - ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - ΕΚΜΕΣΘΩΜΕΝΟ	1.035,93	1.035,50	1.510,50	1.965.523	1.785.529	3.751.052
2	ΜΙΚΑΛΑ-ΚΟΠΟΥΛΟΥ 99	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ- ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΩΣ ΓΡΑΦΕΙΟ	476,65	21,73	70,85	54.098	54.027	108.125

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ: 3.859.177

Σημειώνεται ότι για το ακίνητο με α/α 1 επι της Λ. Αλίμου 44, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) καθώς είναι εκμισθωμένο με ισχυρό και εξυπηρετούμενο μισθωτήριο και το ακίνητο με α/α 2 επι της οδού Μιχαλακοπούλου 99 εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος καθώς υπήρχαν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία για ανάλογα ακίνητα.

Επομένως, η αγοραία αξία του κονδυλίου «ακίνητα» του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 30.06.2023 αποτιμάται από εμάς σε **3.859.177,00 ευρώ** ως εξής :

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 30.06.2023	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.06.2023
Ακίνητα	1.208.537,53 €	2.650.639,47 €	3.859.177,00 €

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 30.06.2023
2.	Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.020.000,00

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνεται η λογιστικά αξία των συμμετοχών του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας, οι οποίες αναλύονται εξής:

A/A	Επωνυμία	Αξία κτήσης	Αξία Απομειώσεων	Λογιστικό υπόλοιπο την 30.06.2023
1.	ΣΒΩΛΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΑΣΙΝΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ Α.Ε.	170.000,00	0,00	170.000,00
2.	WAVES ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ε.Ε.	850.000,00	0,00	850.000,00
	ΣΥΝΟΛΑ	1.020.000,00	0,00	1.020.000,00

ΣΒΩΛΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΑΣΙΝΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ Α.Ε.

Η ανωτέρω συμμετοχή λογιστικής αξίας κατά την 30.06.2023 ποσού 170.000,00€ αφορά το κόστος συμμετοχής στο κεφάλαιο της εταιρείας «ΣΒΩΛΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΑΣΙΝΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ Α.Ε.», κατά ποσοστό 42,50% και συμφωνεί με τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της εταιρείας. Η ανωτέρω εταιρεία έχει συσταθεί με το υπ' αριθμ.12521/07-02-2017 καταστατικό της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Σ. Μιχαλοπούλου.

WAVES ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ε.Ε.

Η ανωτέρω συμμετοχή λογιστικής αξίας κατά την 30.06.2023 ποσού 850.000,00€ αφορά το κόστος συμμετοχής στο κεφάλαιο της εταιρείας «WAVES ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ε.Ε.», κατά ποσοστό 85,00% και συμφωνεί με τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της εταιρείας. Η ανωτέρω εταιρεία έχει συσταθεί την 13.10.2022, σύμφωνα με το ισχύον καταστατικό της (Ιδιωτικό Συμφωνητικό) που καταχωρήθηκε με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 2838338/01.12.2022 στο ΓΕΜΗ.

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της συμμετοχή «ΣΒΩΛΟΣ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΑΣΙΝΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ Α.Ε.», δεν τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία σχετικά με την εύλογη αξία των μετοχών της και ως εκ τούτου αποτιμάται σε μηδενική αξία. Για την συμμετοχή «WAVES ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Ε.Ε.», τέθηκαν υπόψη μας πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία της εταιρείας και διαπιστώσαμε ότι δεν συντρέχει περίπτωση απομείωσης της. Θεωρούμε ότι η λογιστική αξία της συμμετοχής συμπίπτει με την αντίστοιχη αγοραία αξία αποτίμησης.

Επομένως η αγοραία αξία του κονδυλίου «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες», του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 30.06.2023, αφού λάβαμε υπόψη μας τα πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία τους, αποτιμάται από εμάς σε **850.000,00 ευρώ** ως εξής :

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 30.06.2023	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.06.2023
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.020.000,00€	-170.000,00 €	850.000,00€

Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 30.06.2023
Σύνολο ενεργητικού	4.709.177,00

Β. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 30.06.2023
1.	Δάνεια	1.823.425,96

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνεται η λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας, κατά την 30.06.2023, οι οποίες αναλύονται εξής:

A/A	Τραπεζικό Ίδρυμα	Λογαριασμός Δανείου	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.06.2023
1.	ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	8870110000000091	1.512.774,83
2.	ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	90706602200000043	310.651,13
ΣΥΝΟΛΑ			1.823.425,96

Τα ανωτέρω υπόλοιπα των τραπεζικών δανείων είναι καταχωρημένα αναλυτικά και συγκεντρωτικά στα τηρούμενα βιβλία της εταιρείας. Επιπροσθέτως για τα ανωτέρω δάνεια πραγματοποιήθηκε συμφωνία του λογιστικού υπολοίπου τους με τα αντίστοιχα extraif των τραπεζών και δεν προέκυψαν διαφορές.

Επομένως, η αξία του κονδυλίου «Δάνεια», αφού λάβαμε υπόψη μας τα υπόλοιπα των δανείων και τον λογισμό των αντίστοιχων δεδουλευμένων τόκων, αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 30.06.2023	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.06.2023
Δάνεια	1.823.425,96 €	0,00 €	1.823.425,96 €

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 30.06.2023
-----	-----------	-------------------------------------

1. Λοιποί φόροι και τέλη 13.962,93

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνεται η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων φορολογικών υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας, κατά την 30.06.2023. Αναλυτικότερα αφορά τις ανεξόφλητες δόσεις του ΕΝΦΙΑ των ακινήτων του διασπώμενου κλάδου του έτους 2023 (ποσό 8.936,28 €) πλέον του έτους 2022 (ποσό 5.026,65 €) που έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση.

Τα ανωτέρω υπόλοιπα των βραχυπρόθεσμων φορολογικών υποχρεώσεων έχουν καταχωρηθεί στα τηρούμενα βιβλία της εταιρείας και συμφωνούν με τα ποσά των εκδοθέντων από την ΑΑΔΕ λογαριασμών ΕΝΦΙΑ.

Επομένως, η αξία του κονδυλίου «Λοιποί φόροι και τέλη», , αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 30.06.2023	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.06.2023
Λοιποί φόροι και τέλη	13.962,93 €	0,00 €	13.962,93 €

Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 30.06.2023
Σύνολο υποχρεώσεων	1.837.388,89

C. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Εκ των όσων παραθέσαμε ανωτέρω, το σύνολο του ενεργητικού του διασπώμενου κλάδου ανέρχεται σε **ευρώ 4.709.177,00** και το σύνολο των υποχρεώσεων σε **ευρώ 1.837.388,89**. Επομένως η Καθαρή Θέση του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε **ευρώ 2.871.788,11** και προκύπτει ως εξής:

Περιγραφή	Ποσά την 30.06.2023
Σύνολο Ενεργητικού	4.709.177,00
μείον: Σύνολο υποχρεώσεων	-1.837.388,89
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	2.871.788,11

8. Συμπέρασμα

Εκ των όσων παραθέσαμε ανωτέρω, ο Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου της 30^{ης} Ιουνίου 2023 της εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.» που συντάχθηκε από την Διοίκηση και υπεύθυνο λογιστή της εταιρείας και παρατίθεται στην παρ.6 της παρούσας έκθεσής μας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την εταιρεία βάσει του ν.4308/2014 λογιστικά αρχεία και απεικονίζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου κατά την 30.06.2023.

Τα κονδύλια του Ισολογισμού - Λογιστικής Κατάστασης του διασπώμενου κλάδου αναλύονται στα ποσά που αναφέρονται στο κεφάλαιο 7 της παρούσας έκθεσής μας και στο σύνολό τους προκύπτουν αναλυτικά από τα λογιστικά αρχεία (βιβλία και στοιχεία) της εταιρείας που τέθηκαν υπόψη μας.

Οπότε τα επιμέρους σύνολα του Ενεργητικού, των Προβλέψεων και των Υποχρεώσεων, έπειτα της προσαρμογής τους σύμφωνα με την παρούσα έκθεση αποτίμησης, καθώς και το σύνολο της Καθαρής Θέσης διαμορφώνονται ως κάτωθι:

Περιγραφή	Ποσά την 30.06.2023
Σύνολο Ενεργητικού	4.709.177,00
μείον: Σύνολο υποχρεώσεων	-1.837.388,89
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	2.871.788,11

Άρα, γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι η καθαρή θέση του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας «ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τον Ισολογισμό - Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου της 30.06.2023 και βάσει των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, ανέρχεται σε Δύο Εκατομμύρια Οχτακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Εφτακόσια Ογδόντα Οχτώ ευρώ και Έντεκα λεπτά ήτοι # 2.871.788,11 #.

Από την 30.06.2023 μέχρι και σήμερα δε συνέβησαν έκτακτα σημαντικά οικονομικά γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας (Ενεργητικού και Παθητικού) και τον προσδιορισμό της Καθαρής θέσης του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 30.06.2023.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς την διοίκηση και τους μετόχους της εταιρείας καθώς και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε οποιαδήποτε επιπλέον διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετική με τα θέματα στα οποία αναφέρεται η έκθεσή μας.

Με εκτίμηση,
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Γεώργιος Ν. Σταράκης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291

Παναγιώτης Κ. Κοτσιλάρας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 48941

Συνημμένα:

- Έκθεση αποτίμησης ακινήτων ανεξάρτητου ειδικού εμπειρογνώμονα.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ @ 30-06-2023

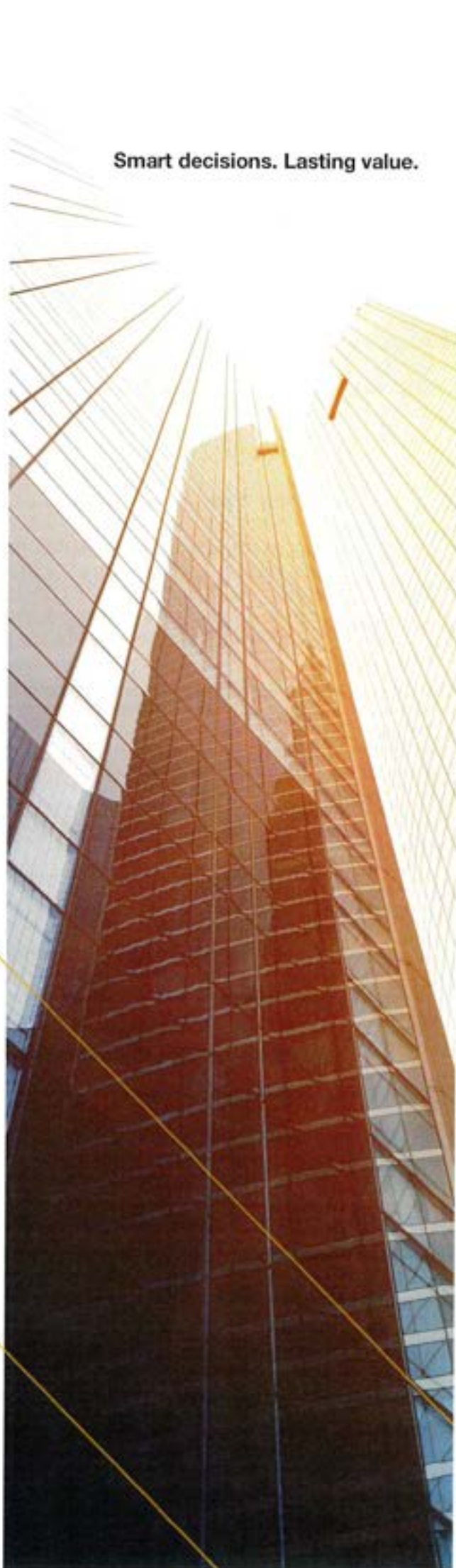
14/07/2023

Προς:
ΑΙΓΙΣΤΟΣ ΑΕ
Μιχαλακοπούλου 99
Αθήνα

Υπόψη κ. Στρακαντούνα Δημήτρη
Λογιστή

Από:
ΣΟΛ Συμβουλευτική Α.Ε.
Μέλος της Crowde Global

Καρνεάδου 25 - 29,
106 75, Αθήνα
Main: +30 210 72 56 900
Fax: +30 210 72 34 583
advisory@solcrowe.gr





ΣΟΛ Συμβουλευτική Α.Ε.
Μέλος της CroweGlobal

Καρντάδου 25 - 29,
106 75 , Αθήνα
Main: +30 210 72 56 900
Fax : +30 210 72 34 583
advisory@solcrowe.gr
www.solcrowe.gr

14/07/2023

Αξιότιμε Κύριε Στρακαντούνα,

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο και της σχετικής έγγραφης εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε την πλήρη έκθεση της εκτίμησής μας. Η ΣΟΛ Συμβουλευτική ΑΕ διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο και τεχνογνωσία για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης.

Για τα συγκεκριμένα ακίνητα έχουμε ήδη διενεργήσει μία εκτίμηση στο παρελθόν, με κρίσιμη ημερομηνία 31-12-2017.

Με βάση την μελέτη που επισυνάπτεται παρακάτω, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Αγοραία Αξία των δύο ακινήτων σε Άλιμο και Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30^η Ιουνίου 2023, ανέρχεται σε **3.859.177 €** (Τρία Εκατομμύρια Οκτακόσιες Πενήντα Εννιά Χιλιάδες Εκατόν Εβδομήντα Επτά €).

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Γιάννη Ξυλά, ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Επιβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με τα εκτιμώμενα ακίνητα.

Με εκτίμηση,

Για την ΣΟΛ Συμβουλευτική ΑΕ,

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος TEE 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece

Περιεχόμενα

1. Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης.....σελ.04	
Συγκεντρωτικός Πίνακας.....σελ. 08	
2. Περιγραφές Ακινήτων & Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας.....σελ.10	
α/α 1. Ακίνητο Λ. Αλίου 44, Άλιμος.....σελ. 11	
α/α 2. Ακίνητο οδού Μιχαλακοπούλου 99, Αθήνα.....σελ.26	
Παράρτημα.....σελ.36	
• Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων	
• Πηγές πληροφοριών	

1.0 Συνοπτική Περίληψη & Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς απόσχισης κλάδου (δημιουργία νέας εταιρίας).

Αντικείμενο Εκτίμησης

Επιβεβαιώνουμε ότι η έκθεση εκτίμησης αφορά στα κάτωθι ακίνητα :

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (κύριοι χώροι, βοηθ.χώροι) (τμ)
1	Λ.ΑΛΙΜΟΥ 44, ΑΛΙΜΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ - ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	1.035,93	1.035,50	1.510,60
2	ΜΙΧΑΛΑ-ΚΟΠΟΥΛΟΥ 99	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ- ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΩΣ ΓΡΑΦΕΙΟ	476,65	21,73	70,85

Ο αύξων αριθμός αφορά στις ανάγκες εκτίμησης και μόνο.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

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

Τύπος Ακινήτων

Ελεύθερα ακίνητα σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Πρότυπα του RICS(1) ορίζεται ως: 'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό'.

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

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

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 30^η Ιουνίου 2023.

Ταυτότητα Εκτιμητή & Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Γιάννη Ξυλά, ATM, Dipl, MSc, FRICS ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της εκτίμησης και λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής. Η ομάδα έργου συμπεριέλαβε τον κ. Βασίλη Παπασωτηρίου, Πολιτικό Μηχανικό – Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων.

Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, εκτός από την πιθανή ιδιότητα του ως ανεξάρτητου εξωτερικού εκτιμητή στο παρελθόν τόσο για το ίδιο, όσο και για λοιπά ακίνητα δικά σας ή Εταιρίας σας.

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι μας προσκομίσθηκαν) είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση. Όλες οι επιφανείες γηπέδων και κτιρίων που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο της Εταιρίας σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.

β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπετηγμένα δίκτυα στα κτίρια καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.

γ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τα κτίρια επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.

δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και τα κτίρια δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).

ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στα ακίνητα που να επιδρούν αρνητικά στην αξία τους.

στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο α/α 1 είναι εκμισθωμένο, καθώς υπάρχει ισχυρή και πλήρως εξυπηρετούμενη μίσθωση προς την εταιρεία DHL EXPRESS (Ελλάς) σύμφωνα με το προσκομισθέν ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, ενώ το ακίνητο α/α 2 είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο (ελεύθερο μισθώσεως).

ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν από εσάς.

η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης των ακινήτων.

θ) Από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβασθεί χωρίς κώλυμα.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες.

Αυτοψία

Πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία στα ακίνητα στις 6 Ιουλίου 2023.

Πηγές Πληροφοριών

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

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

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

Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Για το ακίνητο με α/α 1 στη Λ. Αλίου, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) καθώς είναι εκμισθωμένο με ισχυρό και εξυπηρετούμενο μισθωτήριο και για το ακίνητο α/α 2 στην οδό Μιχαλακοπούλου εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος καθώς υπήρξαν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία για ανάλογα ακίνητα στην αγορά. Η εφαρμογή των εκτιμητικών μεθόδων αναφέρεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και σε αξία κτιρίων πραγματοποιήθηκε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτιρίων από την αγοραία αξία εκάστου ακινήτου. Σημειώνουμε ότι ο διαχωρισμός της αξίας λειτουργεί ως μια λογιστική διαδικασία για τον προσδιορισμό των αποσβέσεων των κτιρίων, δεν αποτελεί εκτίμηση και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τέτοια για τα επιμέρους συστατικά του ακινήτου (γήπεδο-κτίριο).

Συγκεντρωτικός Πίνακας

Είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Αγοραία Αξία των δύο ακινήτων σε Άλιμο και Αθήνα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 30^η Ιουνίου 2023, ανέρχεται σε **3.859.177 €** (Τρία Εκατομμύρια Οκτακόσιες Πενήντα Εννιά Χιλιάδες Εκατόν Εβδομήντα Επτά €) και αναλύεται ως εξής:

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (κύριοι χώροι, βοηθ. χώροι) (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (euro)
1	Λ. ΑΛΙΜΟΥ 44, ΑΛΙΜΟΣ	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ - ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ - ΕΚΜΙΣΘΩΜΕΝΟ	1.035,93	1.035,50	1.510,60	1.965.523	1.785.529	3.751.052
2	ΜΙΧΑΛΑ- ΚΟΠΟΥΛΟΥ 99	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ- ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΩΣ ΓΡΑΦΕΙΟ	476,65	21,73	70,85	54.098	54.027	108.125

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ: 3.859.177

Αλλαγές σε σχέση με την εκτίμηση της 31-12-2017

α/α 1. Λ. Αλίμου

Προσκομίσθηκε δήλωση ένταξης στον Ν.4495/2017 καθώς και τα σχέδια που την συνοδεύουν της Μηχανικού Κας Παναγέα ημερομηνίας 11-2021. Η δήλωση αφορούσε σε αλλαγή χρήσης υπογείου και τακτοποίησης υπερβάσεων δόμησης / κάλυψης. Με βάση τα σχέδια, όλα τα επίπεδα αναφέρονται ως χώροι γραφείων και ως έτσι εκτιμήθηκαν. Κατά την εκτίμηση της 31-12-2017 είχαν εκτιμηθεί ως χώροι καταστήματος όπως αναφέρονταν στην αρχική οικοδομική άδεια και στο συμφωνητικό μίσθωσης.

Καταγράφηκε αύξηση +249,40τμ στο σύνολο του κτιρίου (1.510,60τμ σήμερα, όταν κατά την 31-12-2017 ήταν 1.261,20τμ). Κατά την εκτίμηση της 31-12-2017 οι εκτιμώμενες επιφάνειες αφορούσαν σε αυτές που αναφέρονταν στο συμφωνητικό μίσθωσης.

Τον Μάρτιο 2022 ολοκληρώθηκε ριζική ανακαίνιση στο ακίνητο.

α/α 2. Μιχαλακοπούλου

Δεν προέκυψε κάποια αλλαγή.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών

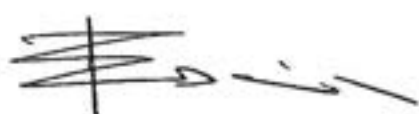
Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την ΣΟΛ Συμβουλευτική ΑΕ δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Εμπιστευτικότητα Περιεχομένων & Πνευματική Ιδιοκτησία

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

Με εκτίμηση,

Για την ΣΟΛ Συμβουλευτική ΑΕ,



Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS

Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 16)

Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)

Ορκωτός Πραγματογνώμονας Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)

Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece

2.0 Περιγραφές Ακινήτων & Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

α/α 1. Ακίνητο Λ. Αλίμου 44, Άλιμος

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Αλίμου Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

Εντοπίζεται επί της Λεωφόρου Αλίμου στον αρ. 44, στο ρεύμα ανόδου προς Λ. Βουλιαγμένης. Απέχει περί το 1χλμ από την Λεωφόρο Ποσειδώνος και το θαλάσσιο μέτωπο, 1,4χλμ από την Λεωφόρο Βουλιαγμένης και 500μ από το συγκρότημα των εγκαταστάσεων του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού όπου πραγματοποιείται η μεγάλη ανάπτυξη.

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου παρουσιάζει μέση πυκνότητα δόμησης. Η βασική χρήση των κτιρίων επί των κεντρικών Λεωφόρων Βουλιαγμένης, Ποσειδώνος και Αλίμου είναι οι επαγγελματικοί χώροι (γραφεία-καταστήματα). Το εσωτερικό δίκτυο χαρακτηρίζεται από ήπιες οικιστικές χρήσεις με ως επί το πλείστον μονοκατοικίες υψηλών προδιαγραφών και πολυκατοικίες μέσης και νέας ηλικίας κατασκευής.

Η θέση πλεονεκτεί τόσο λόγω της γειννίας με τις εγκαταστάσεις του Ελληνικού όσο και λόγω της διέλευσης της Λ. Αλίμου που εξασφαλίζει αναγνωρισιμότητα στους εγκατεστημένους χρήστες. Η Λ. Αλίμου αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία που συνδέει τις δύο κεντρικότερες οδικές αρτηρίες των Νοτίων Προαστίων τη Λ. Βουλιαγμένης με την Λ. Ποσειδώνος. Καταγράφει υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους κατά τις ώρες αιχμής.

Η πρόσβαση είναι εύκολη τόσο με ΙΧ μέσω απευθείας της Λ. Αλίμου όσο και με Μ.Μ.Μ. καθώς η περιοχή εξυπηρετείται άριστα από πλήθος γραμμών αστικών λεωφορείων (στάσεις επί της Λ. Αλίμου).

Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται ως επιβαρυνόμενο από τους υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους της Λ. Αλίμου, κυρίως κατά τις ώρες αιχμής. Το φυσικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής αναμένεται να αναβαθμιστεί σημαντικά με την δημιουργία του Πάρκου στο Ελληνικό.

Μελλοντικά Έργα στην ευρύτερη θέση: Ανάπλαση Ελληνικού Με κίτρινο βέλος η θέση του εκτιμώμενου

- Residential
 - Hospitality
 - Commercial - Retail
 - Commercial - Office
 - Education / R&D / Alternative Residential
 - Healthcare
 - Sports
 - Park
1. Metro Station
 2. Commercial District (Primarily Office)
 3. Voulagmenis Office Tower
 4. Mixed Use Tower (Hotel & Office)
 5. The Ellinikon Commercial Hub (Retail & Office)
 6. The Ellinikon Commercial Hub (Retail Park)
 7. Education, R&D, Alternative Residential
 8. Residential by The Park
 9. Sports
 10. The Ellinikon Park
 11. Multifunction Arena & Observation Tower
 12. Healthcare / Medical
 13. Integrated Resort Casino
 14. Mixed Use Tower by the Promenade
 15. The Cove Villas (1st Row)
 16. The Cove Villas (2nd Row)
 17. The Cove Residences
 18. Beach Hotel & Branded Residences
 19. The Beach
 20. Riviera Tower
 21. Extended Stay Apartments
 22. Sales Centre by the Marina
 23. Riviera Galleria
 24. Marina Hotel & Branded Residences
 25. Marina
 26. Beach Club
 27. Glyfada Beach
 28. Experience Centres
 29. Pissodinos Avenue
 30. Voulagmenis Avenue
 31. Residences/ Apartments at Little Athens



Το Έργο αφορά στη μεγαλύτερη αστική ανάπτυξη στην Ευρώπη, η οποία έχει σχεδιαστεί, ώστε να προσθέσει σημαντικές νέες επενδύσεις και χρήσεις στους τομείς του τουρισμού, του πολιτισμού, της επιχειρηματικότητας, της καινοτομίας και του περιβάλλοντος, που αναμένεται να συνδράμουν θετικά όχι μόνο στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής αλλά σε ολόκληρη τη χώρα. Την ανάπτυξη για την έκταση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, έχει αναλάβει η LAMDA Development με κυρίαρχο στοιχείο τη δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου διεθνούς εμβέλειας, συνολικής έκτασης 2.000.000τμ, καθώς και την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με ελεύθερη πρόσβαση σε όλους. Το έργο αποτελεί ένα πρότυπο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, το οποίο θα συνδυάζει τη φυσική ομορφιά της περιοχής και τα μοναδικά χαρακτηριστικά της, με κτίρια τοπόσημα μοναδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Ο αειφόρος σχεδιασμός που προσεγγίζει το έργο, θα παρέχει παγκόσμιας εμβέλειας υπηρεσίες και υποδομές, ενώ θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των πολιτών της Αττικής. Η επένδυση περιλαμβάνει οικιστικές αναπτύξεις, ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικές δραστηριότητες, χώρους οικογενειακής απασχόλησης – διασκέδασης, μουσεία, κέντρα πολιτισμού, κέντρα υγείας και ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρους αναψυχής, ένα πρότυπο επιχειρηματικό πάρκο εκπαίδευσης, έρευνας και επιχειρηματικότητας, όπως επίσης και την πλήρη διαμόρφωση της ήδη υπάρχουσας μαρίνας καθώς και την αναβάθμιση και ανάδειξη ολόκληρου του παραλιακού μετώπου, που μαζί με το πάρκο θα αποτελέσουν τον μεγαλύτερο πόλο έλξης του έργου.

Επιπροσθέτως η αξιοποίηση αναμένεται να συμβάλλει ουσιαστικά στην ανάδειξη της Αθήνας ως ενός εκ των σημαντικών τουριστικών προορισμών παγκοσμίως καθώς θα προσφέρει σημαντικό αριθμό νέων καταλυμάτων, αρχιτεκτονικών «τοποσημάτων» καθώς και θεματικού τουρισμού, τα οποία αναμένεται να προσελκύσουν 1 εκατ. νέους τουρίστες μειώνοντας σημαντικά την εποχικότητα και αυξάνοντας παράλληλα σημαντικά τη μέση διάρκεια παραμονής και τη δαπάνη των τουριστών στην Αθήνα. Η επένδυση του Ελληνικού, ύψους €8 δισ., αναμένεται να συμβάλει κατά 2,4% στο ΑΕΠ της χώρας στον ορίζοντα ολοκλήρωσης της ανάπτυξης, ενώ παράλληλα θα συνεισφέρει συνολικά πάνω από €14 δισ. έσοδα σε φόρους στο κράτος στον ίδιο χρονικό ορίζοντα.

Γενική Περιγραφή



Το ακίνητο αποτελεί ένα προβεβλημένο αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.510,60τμ που είναι εκμισθωμένο στη DHL EXPRESS (Ελλάς). Το κτίριο χωροθετείται εντός οικοπέδου επιφάνειας 1.035,50τμ πολυγωνικού σχήματος με πρόσωπο 23,90μ Βόρεια επί της Λεωφόρου Αλίου και 10,60μ Νοτιοδυτικά επί της οδού Ρώμα. Το οικοπέδο παρουσιάζει κλίση από Βορρά προς Νότο.

Το κτίριο αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα ανωδομής και ένα υπόγειο το οποίο είναι κύριας χρήσης ωφελούμενο από φυσικό φωτισμό. Φιλοξενεί σε όλα τα επίπεδα γραφεία της DHL. Σε τμήμα του Β ορόφου λειτουργεί εστιατόριο ενώ υπάρχει και διαμορφωμένος υπαίθριος χώρος. Χαρακτηρίζεται από πολύ καλή προβολή, πολύ καλό φυσικό φωτισμό λόγω και διαμπερούς θέσης, θέας από τους υψηλότερους ορόφους ενώ είναι σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης μετά την ριζική ανακαίνιση που ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2022. Στον περιβάλλον χώρο υπάρχουν 11 υπαίθριες θ.σ., σε 7 εκ των οποίων υπάρχει και σύστημα φόρτισης οχημάτων καθώς και 11 αντίστοιχες θέσεις μηχανών. Στο ακίνητο υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά επίπεδο.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες ανά στάθμη παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ Ν.4495.2017 (τμ)
1288/1986	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ (Υ-1)	DHL EXPRESS ΕΛΛΑΣ ΑΕ	345,25
	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ (Ι- 1)		356,05
	ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ (Α-1)		239,06
	Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ (Α-1)		345,25
	Β' ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ (Β-1)		224,99
ΣΥΝΟΛΟ :				1.510,60

Προσκομίσθηκε η δήλωση ένταξης στον Ν.4495/2017 σε κατάσταση αρχικής υποβολής με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 13-07-2023 καθώς και τα σχέδια που την συνοδεύουν της Μηχανικού Κας Παναγέα ημερομηνίας 11-2021. Η δήλωση αφορούσε σε αλλαγή χρήσης υπογείου και τακτοποίησης υπερβάσεων δόμησης / κάλυψης.

Με βάση τα σχέδια όλα τα επίπεδα αναφέρονται ως χώροι γραφείων.

Σε σχέση με την προηγούμενη εκτίμηση καταγράφηκε αύξηση +249,40τμ τμ στο σύνολο του κτιρίου (1.510,60τμ σήμερα όταν κατά την 31-12-2017 ήταν 1.261,20τμ).

Περιγραφή Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης

Προμηθευθήκαμε το παρακάτω ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης :

- Συμβαλλόμενοι : α) ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε. (εκμισθωτής) και β) DHL EXPRESS (Ελλάς) (μισθωτής).
- Ημερομηνία σύνταξης: 10/06/2015.
- Περιεχόμενο : Εκμίσθωση κτιρίου αποτελούμενο από υπόγειο ισόγειο, ημιώροφο και δύο ορόφους επί της Λεωφόρου Αλίου 44 με σκοπό τη χρήση του ως γραφεία.
- Διάρκεια : 12 έτη αρχόμενη από 01/04/2015 έως 31/03/2026.
- Μηνιαίο μίσθωμα :
 - i) Από 01-04-17 έως 31-03-19 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 13.650ευρο/μήνα.
 - ii) Από 01-04-19 έως 31-03-21 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 14.200ευρο/μήνα.
 - iii) Από 01-04-21 έως 31-03-23 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 14.700ευρο/μήνα.
 - iv) Από 01-04-23 έως 31-03-25 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 15.200ευρο/μήνα.
 - v) Από 01-04-25 έως 31-03-26 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 15.700ευρο/μήνα.
- Καταβολή: Προκαταβάλλεται εντός του πρώτου 10ήμερου κάθε μήνα.
- Αναπροσαρμογή : Ως ανωτέρω
- Υπομίσθωση : Επιλεκτική και κατόπιν συναίνεσης της εκμισθώτριας.
- Τρέχον Μηνιαίο μίσθωμα : 15.200 euro άνευ Φ.Π.Α.

Πολυεδαφικό καθεστώς

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και χωροθετείται σε περιοχή εντός σχεδίου πόλης όπου οι γενικοί όροι δόμησης που ισχύουν σύμφωνα με το ΦΕΚ 618/Δ/1979 έχουν ως εξής:

- Συντελεστής Δόμησης: 0,8.
- Ποσοστό Κάλυψης: 60%
- Χρήσεις Γης: Γενική Κατοικία

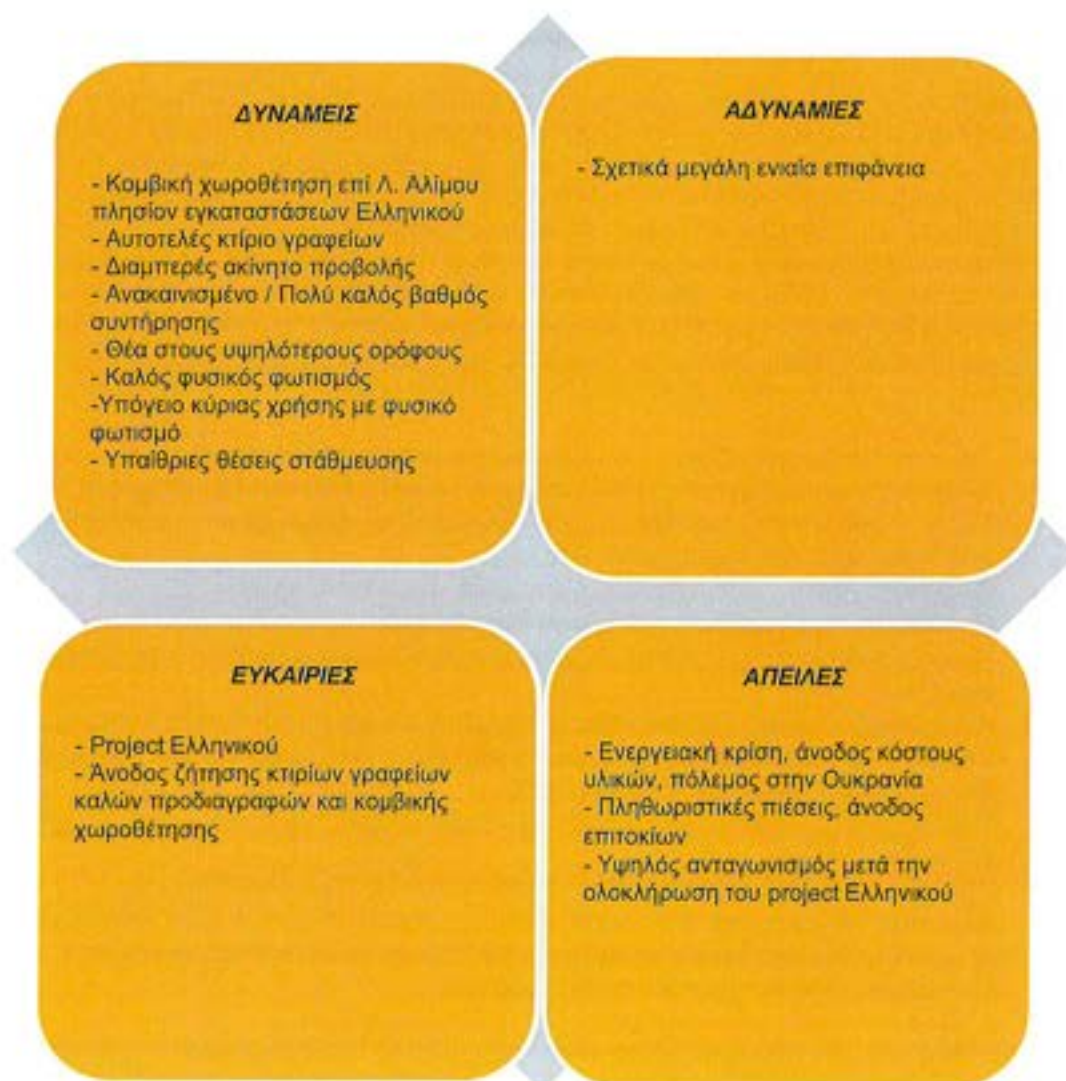
Δεν υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο.

Η ανάλυση του πολυεδαφικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και αφορά μονάχα στις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

Εκτιμώμενο Ακίνητο– SWOT analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές).

Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



Έρευνα Αγοράς

Μισθώσεις Αυτοτελών Κτιρίων Γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή, επί και πλησίον της Λεωφόρου Αλίου, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης αυτοτελών κτιρίων γραφείων, διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας 1.663τμ κυμαίνονται στα 11,86 ευρώ/τμ ανηγμένης επιφάνειας/μήνα. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 10,08 ευρώ/τμ ανηγμένης επιφάνειας/μήνα.

Μισθώσεις Καταστημάτων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο ακίνητο συνολικής επιφάνειας 1.510,60τμ και ανηγμένης επιφάνειας 1.441τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με συντελεστή αναγωγής 0,8 στο υπόγειο και πρόσθεσης του στην ανωδομή. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή μίσθωσης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Ζητούμενη/πραγματική τιμή : Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 15%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση : Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με σε σχέση με βασικές οδικές αρτηρίες της περιοχής (Λ. Αλίου).
- Προβολή : Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στο ακίνητο
- Ηλικία/Κατάσταση/Ανακαίνιση : Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου.
- Ανηγμένη Επιφάνεια : Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας τη μεγάλη επιφάνεια ως αρνητικό στοιχείο για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτου και την δεδομένη χρονική στιγμή (1% ανά 50τμ).
- Προδιαγραφές: Αξιολογούνται θετικά οι προδιαγραφές του εκτιμώμενου για χρήση γραφείων.
- Πρόσθετες Παροχές : Αξιολογείται θετικά η ύπαρξη θέσεων στάθμευσης.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδας (ευρώ/τμ ανηγμένης/μήνα) για τον ακίνητο ανηγμένης επιφάνειας 1.441τμ ανέρχεται σε **15,50ευρώ/τμ ανηγμένης επιφάνειας/μήνα**.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία του ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία 30^η Ιουνίου 2023, ανέρχεται σε **3.751.052 €** (Τρία Εκατομμύρια Επτακόσιες Πενήντα Μία Χιλιάδες Πενήντα Δύο €) ή 2.602€/τμ ανηγμένης επιφάνειας.

Η αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

- Εκτιμώμενη Αξία Κτιρίου: 1.785.529 €
- Εκτιμώμενη Αξία Γης: 1.965.523 €

Σχολιασμός σε σχέση με προηγούμενη εκτίμηση

Σε σχέση με την προ 5,5 ετών εκτίμηση με κρίσιμη ημερομηνία 31-12-2017 (ΣΟΛ 02-2018), όπου η εκτιμώμενη εύλογη αξία ήταν 1.991.948 ευρώ, η παρούσα εκτίμηση καταγράφει σημαντική αύξηση (κατά 1,76εκ€ περίπου) γεγονός το οποίο οφείλεται πρωτίστως στην πολύ μεγάλη αύξηση των αξιών που κατέγραψε η κτηματαγορά κυρίως στα Νότια Προάστια με την έναρξη της επένδυσης του Ελληνικού. Επίσης, στην αύξηση της αξίας συντέλεσαν και η ριζική ανακαίνιση που πραγματοποιήθηκε στο κτίριο το έτος 2022, στη χρήση του πια που εμφανίζεται ως γραφεία σε όλους τους χώρους και στην αύξηση της επιφάνειας του κατά 249τμ περίπου σύμφωνα με τα νέα σχέδια που μας προμηθεύσατε.

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

1. ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε. - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Αυτοτελές κτίριο (Οριζόντιες Ιδιοκτησίες-Καταστήματα)

Περιοχή / Θέση: Α. Αλίμου 44, Άλιμος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-2023

1	3	4	5	7	8	9	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΡΙΣ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
1288/1986	1986	2022	1.510,60	1.035,93	3.751.062	1.785.529	1.965.523
Διαχωρισμός Αξιών						1.785.529	1.965.523
						Κτίριο	Γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτίριου διενεργήθηκε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτίριου από την αγοραία αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτίριου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδας 1.200ευρώ/τμ με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 2022 που ανακαινίστηκε ριζικά μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτίριου από την αγοραία αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη Ωφέλιμης Ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτίριου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής. Οποιαδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδόσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Άρα τα υπολειπόμενα έτη για το εκτιμώμενο υπολογίζονται σε **65 έτη**. (58 έτη=2022+66-2023).

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ**

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΦΗ	ΔΕΥΤΕΡΗ	ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ	ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ	ΑΝΩΤΕΡΗ	ΟΡΘΟΤΗΤΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ	ΠΡΟΣ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
1	ΑΛΜΟΣ Α. ΑΛΜΟΥ 23	ΔΙΑΜΕΤΡΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 780μ², ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ 3 Θ.Σ., ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2008.	17	ΥΠΟΓΕΙΟ: 440 ΕΔΩΓΕΙΟ: 340	428	6.500	15,19	24/3/2023	GOUTOS PROPERTIES 2109715711	
2	ΑΛΜΟΣ ΠΑΝΔΙΟΝ Α. ΑΛΜΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.305μ², ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΠΑΜΠΑ ΦΩΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1992.	31	ΥΠΟΓΕΙΟ: 700 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.600	1.740	22.000	12,64	5/4/2023	PLAIS REAL ESTATE 2109601609	
3	ΑΛΜΟΣ ΠΑΝΔΙΟΝ Α. ΑΛΜΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.000μ², ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ.	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 500 ΕΔΩΓΕΙΟ: 500 ΗΜΕΡΟΦΩΣ: 500 Α ΟΡΟΦΟΣ: 500	1.600	19.000	11,88	28/6/2023	PBS REAL ESTATE 2111826879	
4	ΑΛΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΩΝ ΠΑΝΔΙΟΝ Α. ΑΛΜΟΥ	ΔΙΑΜΕΤΡΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.850μ², ΑΝΕΛΑ, ΦΩΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΤΡΙΦ ΡΕΥΜΑ, ΑΝΑΚΑΙΣΗ 2008.	15	ΥΠΟΓΕΙΟ: 480 ΕΔΩΓΕΙΟ: 480 Α ΟΡΟΦΟΣ: 345 Β ΟΡΟΦΟΣ: 345	1.266	15.000	11,85	3/7/2023	REAL ESTATE LEVEL UP AGENTS 2111990960	
5	ΑΛΜΟΣ ΘΕΣΗ ΤΡΑΧΩΝΕΣ	ΔΙΑΜΕΤΡΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.055μ², ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ.	-	ΥΠΟΓΕΙΟ: 411 ΑΝΩΔΟΜΗ: 1.644	1.726	18.000	10,43	17/5/2023	GLOBAL REAL ESTATE SERVICES 2121057500	
6	ΑΛΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΩΝ ΠΑΝΔΙΟΝ Α. ΑΛΜΟΥ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.700μ², ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΑ, ΔΙΠΛΑ ΤΖΑΜΑ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1998.	27	ΑΝΩΔΟΜΗ: 2.700	2.700	25.000	9,26	23/6/2023	GREEK HOME 2110168600	
ΔΙΑΜΕΤΡΕΙΣ:					1.663		11,86			

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **10,08**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρούνται), 0,5 για τους γραφειακούς χώρους υπογείου και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανώδομης.

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

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δεδομένες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρούμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποσκοπούμενοι αποσπασμένοι ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Φωτογραφίες Ακινήτου



Εξωτερική άποψη ακινήτου από Λ. Αλίου



Εξωτερική άποψη ακινήτου από οδό Ρώμα



Άποψη ισόγειου επιπέδου



Άποψη ημιωρόφου



Άποψη Α ορόφου



Άποψη Β ορόφου

α/α 2. Ακίνητο οδού Μιχαλακοπούλου 99, Αθήνα

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών Περιφέρειας Αττικής.

Εντοπίζεται επί της οδού Μιχαλακοπούλου στον αρ. 99. Χωροθετείται σε απόσταση περίπου 150μ από το Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας, 300μ από το Μέγαρο Μουσικής Αθηνών και 700μ από τον κόμβο της Μιχαλακοπούλου με τη Λ. Μεσογείων.

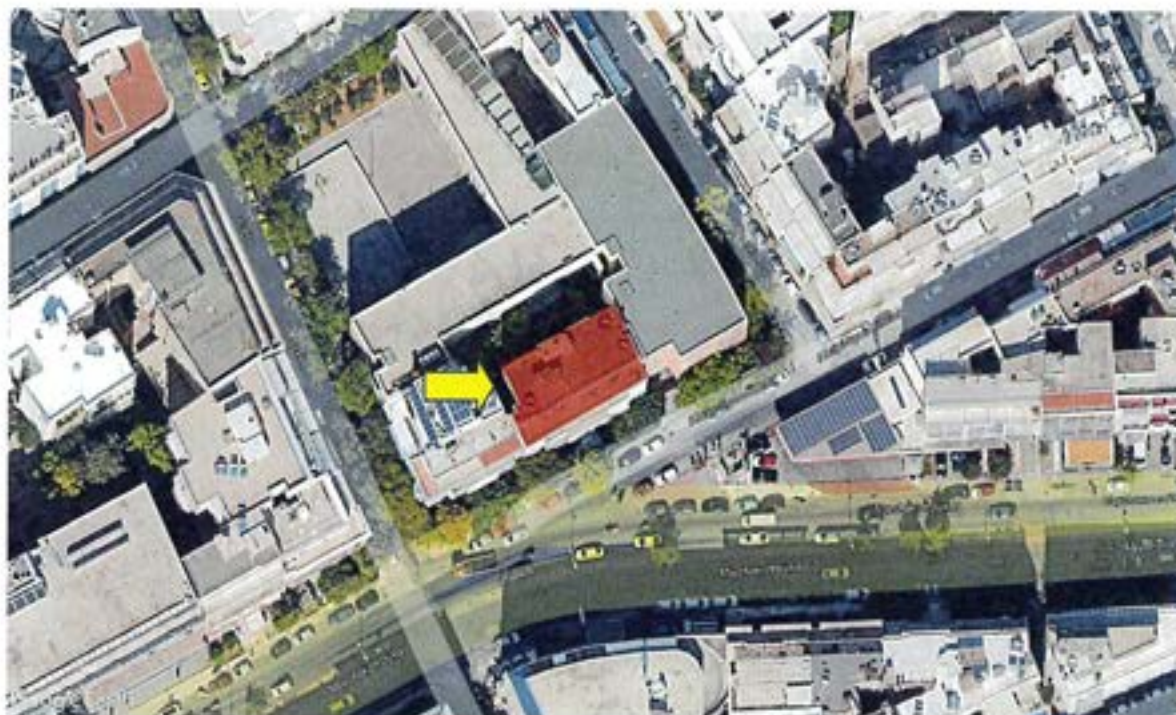
Η οδός Μιχαλακοπούλου αποτελεί κεντρική οδική αρτηρία της Αθήνας με έντονους κυκλοφοριακούς φόρτους καθώς διαδραματίζει ιδιαίτερο ρόλο στο κυκλοφοριακό ιστό της πρωτεύουσας λόγω της θέσης της στα όρια του δακτυλίου και της διαδρομής της συνδέοντας τα Βόρειο-Ανατολικά προάστια με το κέντρο και τα Νότια προάστια.

Η περιοχή έχει καθαρά αστικό χαρακτήρα και είναι πλήρως αξιοποιημένη εδώ και δεκαετίες, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν σήμερα αδόμητα οικόπεδα. Ως εκ τούτου οι δυνατότητες νέων κατασκευών είναι εξαιρετικά περιορισμένες. Το κτιριακό απόθεμα είναι μέσης και μεγάλης ηλικίας κατασκευής με κυρίαρχη χρήση τα διαμερίσματα τα οποία πολλά εξ'αυτών λειτουργούν ως γραφεία ιδιωτών. Όσον αφορά στον εμπορικό χαρακτήρα της, σημειώνει πτωτική πορεία τα τελευταία χρόνια καθώς αυτά καθαυτά τα χαρακτηριστικά της (δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά) έχει οδηγήσει σε αύξηση των κενών ακινήτων επί της οδού.

Η πρόσβαση με Ι.Χ. επιτυγχάνεται πάρα πολύ εύκολα μέσω της οδού Μιχαλακοπούλου. Η πρόσβαση με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (Μ.Μ.Μ.) επιτυγχάνεται μέσω λεωφορειακών γραμμών, που διασχίζουν τη Λεωφόρο Μιχαλακοπούλου.

Το φυσικό περιβάλλον είναι τυπικό αστικό, με οξύ κυκλοφοριακό πρόβλημα, ηχορύπανση και έντονο πρόβλημα στάθμευσης.

Γενική Περιγραφή



Πρόκειται για μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα Α' ορόφου επιφάνειας 70,85τμ που ιδιοχρησιμοποιείται ως γραφείο της Εταιρίας.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά επίπεδο φαίνονται στον κάτωθι πίνακα :

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ/ΣΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
-	9	1983	2016	Α' ΟΡΟΦΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ	70,85

Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία για την οικοδομική άδεια βάσει της οποίας ανεγέρθηκε το κτίριο.

Το ακίνητο σήμερα καταγράφει πολύ καλό βαθμό συντήρησης, καθώς ανακαινίστηκε μερικώς σε ένα στάδιο 50% περί το έτος 2016 σύμφωνα με δική σας πληροφόρηση. Επιπλέον, μας ενημερώσατε, ότι πρόκειται να ξεκινήσει άμεσα ριζική ανακαίνιση στο εκτιμώμενο.

Αποτελεί τυπική κατασκευή από σκελετό με οπλισμένο σκυρόδεμα και τοίχους πλήρωσης από τοιχοποιία της δεκαετίας του 1970. Εσωτερικά, υπάρχουν τοπικά κινητά χωρίσματα, ενώ τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με ξύλο και τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά κρύσταλλα. Η θύρα εισόδου έχει αντικατασταθεί με θύρα ασφαλείας, ενώ επίσης έχουν αλλαχθεί τα είδη υγιεινής σε λουτρό και κουζίνα. Ωφελείται από καλό φυσικό φωτισμό καθώς έχει πρόσοψη επί της οδού Μιχαλακοπούλου.

Έρευνα Αγοράς

Εκτιμώμενο Ακίνητο – SWOT analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές).

Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



Πωλήσεις Διαμερισμάτων κατάλληλων για γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων κατάλληλων για γραφεία επί και πλησίον του άξονα της Μιχαλακοπούλου διάμεσης επιφανείας 68τμ είναι στα 1.189ευρο/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.070ευρο/τμ.

Πωλήσεις Διαμερισμάτων κατάλληλων για γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο ακίνητο. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το προς εκτίμηση ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο ακίνητο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες :

- Ζητούμενη/πραγματική τιμή : Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 15%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η θέση σε σχέση με τις βασικές οδούς της περιοχής.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή του ακινήτου.
- Ηλικία / Κατάσταση/Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία και ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου
- Όροφος: Αξιολογείται θετικά η χωροθέτηση σε ψηλότερο όροφο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια θεωρώντας την μεγάλη επιφάνεια ως αρνητικό για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτου (1% ανά 20τμ).
- Πρόσθετες Παροχές (αποθήκες/θέσεις στάθμευσης): Αξιολογείται θετικά η ύπαρξη αποθηκών ή/και θέσεων στάθμευσης.
- Βαρύτητα : Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (ευρο/τμ) για το εκτιμώμενο ακίνητο είναι **1.526 ευρο/τμ**.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς, και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου κατά την 30η Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε **108.125€** (Εκατόν Οκτώ Χιλιάδες Εκατόν Είκοσι Πέντε €).

Η αξία λογιστικά διαχωρίζεται ως εξής:

- Εκτίμηση Αξίας Κτιρίου = 54.027 €
- Εκτίμηση Αξίας Γης = 54.098 €

Σχολιασμός σε σχέση με προηγούμενη εκτίμηση

Σε σχέση με την προ 5,5 ετών εκτίμηση με κρίσιμη ημερομηνία 31-12-2017 (ΣΟΛ 02-2018), όπου η εκτιμώμενη αξία ήταν 66.292 euro, η παρούσα εκτίμηση καταγράφει σημαντική αύξηση (κατά 42.000€ περίπου) γεγονός το οποίο οφείλεται αποκλειστικά στην ιδιαίτερη ανοδική τάση που κατέγραψαν τα διαμερίσματα, κατά την τελευταία 5ετία.

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

2. ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε. - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία-Διαμέρισμα

Περιοχή / Θέση: Μιχαλακοπούλου 99, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ	ΑΡ. ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚ/ΣΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
-	9	1963	2016	Α ΟΡΟΦΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΓΡΑΦΕΙΟ	70,85	1.526	108.125

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (euro): 108.125**Επεξηγήσεις Πίνακα:**

- Δεν γνωρίζουμε τον αριθμό αδειας με βάση την οποία κατασκευάστηκε το κτίριο.
- Η αρίθμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτει από τον προσκομισθέντα τίτλο με αρ. 10.884/2013.
- Το έτος ολοκλήρωσης κατασκευής προκύπτει από τα αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας και στο χορηγηθέν πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.
- Τμηματική μερική ανακαίνιση πραγματοποιήθηκε το 2016 σύμφωνα με δική σας πληροφόρηση. Επιπλέον, μας ενημερώσατε, ότι πρόκειται να ξεκινήσει άμεσα ριζική ανακαίνιση στο εκτιμώμενο.
- 5,6,7. Το επίπεδο, η νόμιμη χρήση και η επιφάνεια προκύπτουν από δική σας ενημέρωση, ενώ η υφιστάμενη χρήση από την αυτοψία μας.
8. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή για διαμερίσματα κατάλληλα και για επαγγελματική χρήση προς πώληση και την ανάλυση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων όπως φαίνεται και στο σχετικό πίνακα.
9. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης αγοραίας αξίας μονάδας (στήλη 8) με την επιφάνεια (στήλη 7).

Παρατηρήσεις:

Καθώς δεν προμηθευθήκαμε την οικοδομική άδεια και τα εγκεκριμένα σχέδια αυτής δεν πραγματοποιείται τεχνική ταύτιση. Σε κάθε περίπτωση από παλεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιοσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το ακίνητο να μεταβιβαστεί κανονικά.

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αξία συμπεριλαμβάνεται η αξία γης. Η επιφάνεια του οικοπέδου βάσει συμβολαίου είναι 476,65τμ και και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι 45,59/1000 ήτοι 21,73τμ γης.

2. ΑΙΓΙΣΤΟΣ Α.Ε. - ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΩΝ

Είδος: Οριζόντια Ιδιοκτησία-Διαμέρισμα

Περιοχή / Θέση: Μιχαλακοπούλου 99, Αμπελόκηποι, Αθήνα

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 30-06-2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9		
ΑΡ. ΟΡΙΣ. ΙΔΙΟΚΤ.	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤ.	ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΙΝΣΗΣ	ΗΛΙΚΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΜΕΡΙΚΗ ΑΝΑΚΑΙΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ²)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΗΝ ΟΡΙΣ. ΙΔΙΟΚΤ. (τμ²)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΓΗ + ΚΤΙΡΙΟ)	ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ (euro)
9	ΓΡΑΦΕΙΟ	1963	2016	30	70,85	476,65	21,73	106.125	54.027	54.098
Διαχωρισμός Αξιών									54.027	54.098
									Κτίριο	Γη

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτίριου διενεργήθηκε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτίριου από την αγοραία αξία ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χρέισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Η αξία κτίριου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει κόστος κατασκευής μονάδος 1.200ευρώ/τμ με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος 1963 που κατασκευάστηκε μέχρι το έτος 2023 (κρίσιμο έτος εκτίμησης). Η αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτίριου από την αγοραία αξία ακινήτου.

Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτίριου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτίριου τα 66 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης. Οποιαδήποτε, ριζικές ανακαίνισης σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαίνισης. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 50%, υπολογίζουμε τα εξής: Έτος κατασκευής 1963 δηλαδή ηλικίας 2023-1963= 60 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 50%. Άρα νέα παλαιότητα 60 έτη * 50% = 30 έτη. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 1963+30=1993. Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 1993+66-2023=36 χρόνια.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΔΕΥΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ιούλιος 2023

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Α' ΟΡΟΦΟΥ 70,85% ΜΕΡΚΟΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΜΕΣΑΛΛΟΚΟΠΟΥΛΟΥ 99 ΣΤΟΥΣ ΑΙΓΙΝΕΑΚΟΥΤΟΥΣ ΑΘΗΝΑΣ																
ΠΡΟΣΔΕΥΜΟΤΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ																
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΟΔΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΑΚΡΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΓΟΝΙΜΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΤΙΜΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕΤΩΣΤΗ	ΟΔΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΑΚΡΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΜΟΙΚΗΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²) επί 20%	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΑΡΤΗΣΕΙΣ (ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ 0.1)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΜΕΝ ΤΙΜΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΡΟΣΑΝΕΩΣ	ΒΑΡΗ- ΤΗΤΑ	ΕΣΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΝΤΙΣΤΗΤΙΚΟΝ ΠΡΟΣΔΕΥΜΟΤΗ
1	ΜΕΣΑΛΛΟΚΟΠΟΥΛΟΥ 163	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 109% x 2 ΥΠΟ ΚΕΝΤΡΙΚΗΝ ΘΕΡΜΑΙΩΣΗ ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ ΤΕΝΤΕΣ	52 (ΑΝΑΜ. 2013)	1	108	195.000	-10%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1.640,80	50%	820,40
2	ΟΔΟΣ ΜΗΡΩΣ ΑΣΙΑΣ ΠΛΕΘΟΝ ΜΕΣΑΛΛΟΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 89% x 1 ΥΠΟ ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΕΦΕΤΕΡΟ	88	1	88	88.000	-10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	1.423,28	28%	365,52
3	ΟΔΟΣ ΚΑΡΤΙΛΗΝ ΠΥΛΕΩΝ ΜΕΣΑΛΛΟΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΕΓΧΩΡΙΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 39% x 2 ΥΠΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ	47	1	76	90.000	-10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	1.386,55	25%	349,59
Σύνολο σε απόλυτοι επί 100%																
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρώ/m²) : 1.526																

Επεξηγήσεις πίνακα:

Επιλεγμένα εφελκυστικά συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεγμένα εφελκυστικά συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς τίμους συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των δεδομένων χαρακτηριστικών τους αποκλείουν το πλύν εφελκυστικό δείγμα συγκριτικών στοιχείων προς το εκτιμώμενο δείγμα.

Προσαρμογή μετράο Διακοπής/Ζητήματος/Τμή: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενης τιμής και όχι πραγματικής διακοπής, θεωρούμε μετωπικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

Λογιστική Προσαρμογής (Μέση, κερφαία, ημεσία / κατάσταση, όροφος, επιφάνεια, πρόσδεση παροχής): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει συντελεστή (μέση πρόβλεψη) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο δείγμα υπερισχύει ως μετωπικό συντελεστή (κατά την πρόβλεψη) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο δείγμα υπερισχύει ως ορόφος, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρασέρχεται τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα όλα τα τίμους επιζητήσης αριθμητικών προσαρμογών.

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

Εξορισμένο Αριθμητικόν Προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκδοσης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βεβαιότητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο.

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως αθροισμα των επί μέρους τίμων εξορισμένων αριθμητικών προσαρμογών.

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΚΑΙ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Α (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ Η ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (ευρώ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρώ/τμ)	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 163	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 109τμ, 2 ΥΠΔ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΤΕΝΤΕΣ.	52 (ΑΝΑΚ. 2013)	1	109	195.000	1.789	ΚΟΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΑ 2106220389	
2	ΟΔΟΣ ΜΙΚΡΑΣ ΑΣΙΑΣ ΓΛΗΨΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 68τμ, 1 ΥΠΔ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΠΡΟΣΦΩΡΕΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ.	53	1	68	89.000	1.309	Marinos Real Estate & Development 2107773021	
3	ΟΔΟΣ ΚΑΡΤΑΛΗ ΓΛΗΨΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΓΩΝΙΑΚΟ, ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 70τμ, 2 ΥΠΔ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΦΥΣΙΚΟ ΑΕΡΙΟ.	47	1	70	90.000	1.286	ΡΕΒΥΘΗΔΗ ΙΩΑΝΝΗΣ 2103211459	
4	ΟΔΟΣ ΚΕΡΑΣΙΟΥΝΤΟΣ ΓΛΗΨΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 60τμ, ΣΕ ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΔΡΥΓΙΑ ΠΑΤΩΜΑΤΑ.	58	0	60	73.000	1.217	AlfaMestiki Real Estate 2109590052	
5	ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ & ΣΕΝΙΑΣ 150μ ΑΠΟ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 68τμ, 3 ΥΠΔ, ΚΟΥζίνα, ΜΠΑΝΟ, ΣΑΛΟΝΙ.	50 (ΑΝΑΚ. 2013)	0	68	79.000	1.162	Relaxia Real Estate 2107481888	
6	ΓΛΗΨΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 55τμ, 1 ΥΠΔ, ΧΩΡΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ.	48	1	55	55.000	1.000	Golden Home Real Estate 2111541105	
7	ΓΛΗΨΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 75τμ, 2 ΥΠΔ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΣΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΚΑΤΗΛΕΤ.	53	0	75	72.000	960	MULTIPOT REAL ESTATE 2111885264	
8	ΓΛΗΨΙΩΝ ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50τμ, 1 ΥΠΔ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.	43 (ΑΝΑΚ. 2020)	1	50	45.000	900	Melch 6967849090	

ΔΙΑΜΕΣΟΙ : 53 1 68 1.189

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.070**

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

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

Φωτογραφίες ακινήτου



Εξωτερική άποψη κτιρίου από οδό Μιχαλακοπούλου



Εσωτερική Άποψη

Παράρτημα

- Εφαρμογή εκτιμητικών μεθόδων
- Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής
- Πηγές πληροφοριών

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

α/α 1. Α. Αλίμου

Εφαρμογή Μεθόδου Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών

Με δεδομένο ότι υπάρχει εν ισχύ ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης και καταβάλλονται κανονικά τα μισθώματα, υιοθετήσαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας τη Μέθοδο Εισοδήματος (Income Method) με προεξόφληση μελλοντικών προσδοκώμενων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow- DCF).

Η μέθοδος αυτή υπολογίζει αναλυτικά τη μελλοντική ταμειακή ροή για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (συνήθως για δέκα χρόνια) λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό καθαρό έσοδο (passing rent), την αναπροσαρμογή του, το αγοραίο μίσθωμα (Market Rent) και όλες τις πιθανές αλλαγές στην αγορά. Κατόπιν με παραδοχές για το συντελεστή προεξόφλησης των μελλοντικών ροών και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης της αξίας του ακινήτου στο τέλος της προς εξέταση περιόδου, εκτιμά την πραγματική σημερινή αξία του ακινήτου. Η μέθοδος υπολογίζει την τερματική αξία με βάση το αγοραίο ενοίκιο, θεωρώντας ότι υπάρχει ετήσια αύξηση με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.

Η μεθοδολογία βασίζεται στα παρακάτω τέσσερα βασικά στάδια:

1. Ανάλυση μελλοντικών εσόδων και εξόδων, ώστε να προκύψουν οι κατάλληλες χρηματοροές,
2. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) των χρηματοροών, που να αποδίδει με σωστό τρόπο το ρίσκο που θα ήταν διατεθειμένος να αναλάβει κάποιος επενδυτής/αγοραστής για το εκτιμώμενο ακίνητο,
3. Επιλογή κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) της αξίας του ακινήτου στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, που να αποδίδει με σωστό τρόπο την ζητούμενη κεφαλαιουχική απόδοση,
4. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Βασικές Παραδοχές Μοντέλου Προεξόφλησης Χρηματοροών (DCF Model)

Διάρκεια

Το μοντέλο προεξόφλησης χρηματοροών αφορά στην περίοδο 01/07/2023 μέχρι 30/06/2033. Είναι δεκαετής καθώς αντανακλά τον συνηθισμένο επενδυτικό ορίζοντα ενός επενδυτή. Έχουμε συμπεριλάβει τα αποτελέσματα για ένα έτος μετά την λήξη της 10ετούς μελέτης ώστε να υπολογίσουμε την τερματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου μελέτης.

Ετήσια αναπροσαρμογή

Έχουμε θεωρήσει αναπροσαρμογή του βασικού μισθώματος βάσει του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ως εξής:

Από 01-04-23 έως 31-03-25 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 15.200euro/μήνα.

Από 01-04-25 έως 31-03-26 καταβαλλόμενο μίσθωμα στα 15.700euro/μήνα.

Αναπροσαρμογή Αγοραίου Μισθώματος

Όσον αφορά στο ρυθμό αύξησης του αγοραίου μισθώματος κατά την 10ετή περίοδο έχουμε θεωρήσει ρυθμό αύξησης μεσοσταθμικά στο 2,0%.

Ελλείπει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματαγορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιας μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) (Απρίλιος 2023), την ελεγκτική εταιρεία PWC την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (Νοέμβριος 2022) και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Year	2023	2024	2025	2026	2027
IMF	2,60	1,50	1,40	1,40	1,30
PWC	1,70	2,00	1,80	1,80	1,80
Statista	1,81	2,18	1,81	1,61	1,36
European Commission	1,20	2,20			
Average	1,83	1,97	1,67	1,60	1,49
Total Average	1,71				
Εκτίμηση Geoaxis :	2,00				

Πληρότητα

Έχουμε θεωρήσει πληρότητα 100% μέχρι το τέλος της μίσθωσης (31/03/2026) και στο ακριβώς επόμενο έτος 75% δεχόμενοι ότι θα χρειαστούν 3 μήνες για την ανεύρεση νέου μισθωτή.

Άλλα Λειτουργικά έσοδα

Δεν έχουμε θεωρήσει ότι από το εκτιμώμενο θα εισπραχθούν άλλα έσοδα.

Λειτουργικές εκροές

Στους υπολογισμούς έχουμε συμπεριλάβει έκτακτα λειτουργικά έξοδα στο επίπεδο του 1% επί του αγοραίου μισθώματος σταθερά σε όλη την περίοδο.

Έξοδα Πώλησης

Έχουμε υπολογίσει πώλησης στο 3,0% επί της Υπολειμματικής Αξίας (Exit value).

Προεξοφλητικό Επιτόκιο (discount rate)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίστηκε σε **8,50%** και χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των καθαρών λειτουργικών χρηματορροών ώστε να υπολογιστεί η καθαρή παρούσα αξία του ακινήτου. Για τον καθορισμό του ποσοστού προεξόφλησης έχουμε χρησιμοποιήσει σαν βάση την παρακάτω σχέση (Μοντέλο Gordon):

Discount Rate = ARY + i + q + G - D όπου:

ARY = συντελεστής απόδοσης (7,0%)

i = ποιότητα μισθωτή (0,0%),

q = κίνδυνος λόγω υπομίσθωσης ή υπερμίσθωσης (0,00%),

G: ρυθμός αύξησης αξιών ακινήτων (2,00%),

D: συντελεστής απαξίωσης (0,5%).

Εκτίμηση Υπολειμματικής Αξίας Κτιρίου στο τέλος της μελέτης

Έχουμε υποθέσει ότι η πώληση του κτιρίου θα επιτευχθεί στο τέλος της 10ετούς μελέτης.

Η τιμή πώλησης υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο αγοραίο ενοίκιο του 11^{ου} έτους προεξοφλημένο σε καθαρή παρούσα αξία με επιτόκιο προεξόφλησης 8,50% και κεφαλαιοποίησή του με επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (capitalisation rate / exit yield) της τάξης του **6,75%**.

α/α 2. Μιχαλακοπούλου**Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου**

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

Προσδιορισμός Υπολειπόμενων Ετών Ωφέλιμης Ζωής

Η Ωφέλιμη Ζωή ορίζεται ως 'Η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα' (ΔΛΠ 16.6).

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και στα ακίνητα επένδυσης (εάν έχει εφαρμοστεί σε αυτά η προσέγγιση του κόστους) δύναται να διενεργούνται αποσβέσεις στα κτίρια. Ως εκ τούτου, οι μελέτες εκτίμησης πληροφορούν επιπρόσθετα και για την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων. Υπό την προϋπόθεση της συνήθους χρήσης θεωρούμε την ωφέλιμη ζωή σε κάθε κτίριο ανάλογη της κατασκευής του. Σε περιπτώσεις όπου ένα κτίριο έχει μικτή χρήση, θεωρούμε ενιαία απαξίωση με βάση την κυρίαρχη (από πλευράς επιφανειών) χρήση. Είναι συχνά δύσκολο, εάν όχι αδύνατο, να προσδιορίσουμε μια ακριβή διάρκεια ζωής σε ένα κτίριο ή μια ομάδα κτιρίων, με αποτέλεσμα να πρέπει να προσφύγουμε σε μια μίξη υπολογιζόμενων ζωών. Έτσι, σε περιπτώσεις όπου οι εγκαταστάσεις μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν διάφορα χωριστά και διαφορετικού τύπου κτίρια, είναι αποδεκτό να ομαδοποιηθούν και μια ενιαία ζωή να αποδοθεί σε όλα τα κτίρια του προς εκτίμηση ακινήτου. Η αιτιολόγηση για αυτή την προσέγγιση είναι ότι η ζωή ενός μεμονωμένου κτιρίου μπορεί κανονικά να επεκταθεί μέσα σε λογικά όρια από υψηλότερα πρότυπα συντήρησης ή βελτίωσης. Συγχρόνως είναι κανονικά αντισυμβατικό να πραγματοποιηθεί μια αποσπασματική αναμόρφωση ή ανακαίνιση (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της TEGoVA, Ε.Ε.Ε.3: Κατανομή μεταξύ Γηπέδων και Κτιρίων).

Τα έτη της ωφέλιμης ζωής για το εκτιμώμενο έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε για το εκτιμώμενο, ωφέλιμη ζωή 66 έτη. Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις.

Αναφορικά με τα εκτιμώμενα τα υπολειπόμενα έτη υπολογίζονται ως εξής:

- α/α 1. Ακίνητο Λ. Αλίμου 44, Άλιμος: **65 έτη** = 2022 (έτος ριζικής ανακαίνισης) + 66 (έτη ωφέλιμης ζωής) - 2023 (έτος εκτίμησης).
- α/α 2. Ακίνητο οδού Μιχαλακοπούλου 99, Αθήνα: **36 έτη**. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, λόγω ανακαίνισης η οποία θεωρείται σε ποσοστό 50%, υπολογίζουμε τα εξής: Έτος κατασκευής 1963 δηλαδή ηλικίας 2023-1963= 60 έτη. Βαθμός ανακαίνισης 50%. Άρα νέα παλαιότητα 60 έτη * 50% = 30 έτη. Άρα προσαρμοσμένη ηλικία 1963+30=1993. Άρα τα υπολειπόμενα έτη ωφέλιμης ζωής είναι 1993+66-2023=36 χρόνια.

Πηγές Πληροφοριών

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

α/α 1. Ακίνητο Λ. Αλίμου 44, Άλιμος

- Ιδιωτικό Συμφωνητικό Εμπορικής Μισθώσεως 10.06.2015
- Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών με αριθμό 8672/14-12-2009 της Συμβολαιογράφου κ. Α. Μιχαλοπούλου
- Αντίγραφο στελέχους οικοδομικής αδείας με αριθμό 1288/1986 της Νομαρχίας Αττικής/Διαμέρισμα Αργυρούπολης
- Αντίγραφο εγκεκριμένων σχεδίων (Διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου- ισογείου- μεσοπατώματος-ορόφων με ημερομηνία Απρίλιος 1986
- Υπ. αρ. 2498635 Δήλωση Υπαγωγής στο Ν.4178/2013
- Αντίγραφο κατασκευαστικών σχεδίων περγκολών ημερομηνίας Ιανουαρίου 2015
- Υπ. αρ. 108169/2013 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης
- Υπ. αρ. 05013000100972281 Αποδεικτικό υποβολής Δήλωσης ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο
- Αντίγραφο δήλωσης στο Ν.4178/2013 με α/α δήλωσης 2498635 σε κατάσταση υπαγωγής
- Δήλωση Ν. 4495/2017 σε στάδιο αρχικής υποβολής με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 13-07-2023 με τα σχέδια που τη συνοδεύουν.

α/α 2. Ακίνητο οδού Μιχαλακοπούλου 99, Αθήνα

- Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζόντιας ιδιοκτησίας με αριθμό 10884/10-7-2013 της Συμβολαιογράφου κ. Α. Μιχαλοπούλου,
- Υπ. αρ. 78835/2013 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης,
- Υπ. αρ. 050009000101280974 Αποδεικτικό υποβολής Δήλωσης ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο,
- Αντίγραφο πράξης εξόφλησης με αριθμό 11237/12-05-2014,
- Αντίγραφο μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο ημερομηνίας 12/05/2013.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.