Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.11.24 14:35:01 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,24/11/2023
Αριθ. Πρωτ.:3160741

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ, ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ Α.Β.Ε.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **009381201000**.

Την **24/11/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3913383**, η από 15/11/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

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

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ ΑΝΩΝΥΜΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ και ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ» κατά την 31/10/2013 προκειμένου να εισφερθεί με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του άρθρου 54 του Ν.4987/2022, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, όπως ισχύουν

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 15 Νοεμβρίου 2023

Προς:
το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας
«ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ ΑΝΩΝΥΜΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ και ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ»

Από:
Αναστάσιο Μπέγιογλου
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Αναστάσιο Λυμπερτάτο
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

AUDIRE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ
ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε.
Λεωφ. Ειρήνης 35, Τ.Κ.16345
Ηλιούπολη, Αττικής

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΕΡΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 5
5. Μετοχικό Κεφάλαιο 6
6. Διοίκηση - Διαχείριση 6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 9
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου 10
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 11
IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ 12
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 14

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΠΕΓΙΟΓΛΟΥ - Α.Μ. ΣΟΕΛ 25981
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΛΥΜΠΕΡΤΑΤΟΣ - Α.Μ. ΣΟΕΛ 33201

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ ΑΝΩΝΥΜΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ και ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ» κατά την 31/10/2023 προκειμένου να εισφερθεί με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του άρθρου 54 του Ν.4987/2022, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, όπως ισχύουν

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ ΑΝΩΝΥΜΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ και ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ» κατά την 31/10/2023, με σκοπό να εισφερθεί με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 3, 58 έως 74 και 89 έως 91 του Ν.4601/2019 και 54 του Ν.4987/2022, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 όπως ισχύουν.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η σύνταξη της παρούσας Έκθεσης, μας ανατέθηκε με την από 20/09/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ ΑΝΩΝΥΜΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ και ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ», με την οποία οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ ΑΝΩΝΥΜΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ και ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΦΙΚΩΝ ΤΕΧΝΩΝ», όπως αυτά εμφανίζονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31/10/2023, προκειμένου να εισφερθεί με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 3, 58 έως 74 και 89 έως 91 του Ν.4601/2019 και 54 του Ν.4987/2022 όπως ισχύουν.
Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως αυτά περιλαμβάνονται στη

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31ης Οκτωβρίου 2023, όπου περιλαμβάνονται τα οικονομικά στοιχεία του κλάδου και αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία του εισφερόμενου κλάδου.

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

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

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων την 31/10/2023. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

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

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

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

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

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΕΡΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με το υπ' αριθμ. 7670/7.11.1996 Συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΖΕΡΒΑ (ΦΕΚ 7539/18.11.1996). Η εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 9381201000 και Α.Φ.Μ. 094507241.

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Μοσχάτου της Περιφέρειας Αττικής και ειδικότερα επί της οδού Κοντονή 10.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού, η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε σε πενήντα (50) έτη και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους δύο χιλιάδες σαράντα έξι (2046).

4. Σκοπός

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

1. Η παροχή υπηρεσιών ψηφιακής εκτύπωσης, μεταξοτυπίας, ετικετών, πινακίδων, εκτύπωσης υφασμάτων, και άλλων βοηθητικών υπηρεσιών συναφών με την εκτύπωση.

2. Η τοποθέτηση και προώθηση προϊόντων μέσα σε καταστήματα (merchandising).

3. Ο σχεδιασμός και υλοποίηση κάθε είδους διαφημιστικών πινάκων (πανό),αφισών, επιγραφών και κατασκευών (ή ειδικών κατασκευών).

4. Η τοποθέτηση, εγκατάσταση και συντήρηση όλων των κατασκευών, επιγραφών, φωτεινών επιγραφών, γραφικών και πάσης φύσεως προϊόντων που παράγει η εμπορεύεται η εταιρεία.

5. Η παροχή υπηρεσιών προεκτύπωσης.

6. Η προετοιμασία ψηφιακών δεδομένων συναφών με την εκτύπωση.

7. Η κατασκευή ηλεκτρονικών γραφικών σε όλους τους χρωματισμούς και διαστάσεις, δηλαδή η κατασκευή διαφημιστικών αφισών και γιγαντοαφισών από χαρτί, βινύλιο, φιλμ και από πάσης φύσεως σχετικών υλικών επεξεργασμένα για λογαριασμό της εταιρείας ή και για λογαριασμό τρίτων στις εγκαταστάσεις της εταιρείας ή σε εγκαταστάσεις που έχουν παραχωρηθεί για χρήση στην εταιρεία με οποιοδήποτε τρόπο.

8. Η πάσης φύσεως ηλεκτρονικών γραφικών και γενικά γραφικών προϊόντων (όπως αφίσες, επιδαπέδιες διαφημίσεις, φωτεινές επιγραφές, εξωτερική διαφήμιση, αυτοκινητοεπιγραφές κ.α.).

9. Η εισαγωγή από το εξωτερικό για λογαριασμό της εταιρείας των ως άνω προϊόντων και η διάθεσή τους στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό είτε όπως εισάγονται είτε επεξεργασμένα.

10. Η αντιπροσώπευση ξένων ή ελληνικών εργοστασίων, οίκων, ή άλλων ομοειδών επιχειρήσεων, στην Ελλάδα ή το εξωτερικό και η διενέργεια γενικά οποιασδήποτε εμπορικής δραστηριότητας που έχει σχέση με την διάθεση των άνω ειδών και προϊόντων.

11. Η εισαγωγή και εμπορία μηχανημάτων, εξαρτημάτων, ανταλλακτικών και εξοπλισμού γενικώς που έχουν σχέση με τις δραστηριότητες της εταιρείας.

12. Η εκμετάλλευση ακινήτων.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού, ανέρχεται σε 894.500,00 ευρώ και διαιρείται σε 89.450 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 10 ευρώ εκάστης. Το μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

Μέτοχοι	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
	Ευρώ	Ποσοστό
ΕΛΕΝΗ ΜΙΧΑΛΟΥ	768.100,00	85,87%
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ	126.400,00	14,13%
	894.500,00	**100,00%**

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας έχει ανατεθεί, όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και το άρθρο 20 του καταστατικού, στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και εκπροσωπεί την εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού. Οι πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου, που ενεργούνται υπό την εταιρική επωνυμία και για λογαριασμό της Εταιρείας, την δεσμεύουν εφόσον ευρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τον εταιρικό σκοπό.

Το τελευταίο Δ.Σ. της εταιρείας εκλέχθηκε από τη Γ.Σ. των μετόχων της 1/6/2020 για πενταετή θητεία (μέχρι την 1/6/2025). Το Διοικητικό Συμβούλιο μετά την από 01/08/2023 έγγραφη παραίτηση του κου Ηλία Αντωνιάδη από μέλος του ΔΣ, αποφάσισε ομόφωνα τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας, για το υπόλοιπο της θητείας του, ήτοι έως τις

01/06/2025, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους, σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της εταιρείας, καθώς ο αριθμός των υπολοίπων μελών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών ως έχουν εκλεγεί από τη ΓΣ της εταιρείας. Έτσι τελικά το Δ.Σ. της εταιρείας, από 20/09/2023 και μετά, αποτελείται από τους:

α) Παναγιώτης Αντωνιάδης του Γεωργίου	Πρόεδρος Δ.Σ.
β) Ελένη Μίχαλου του Αθανασίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος
γ) Ερμιόνη-Ερμίνα Μίχαλου του Αθανασίου	Μέλος Δ.Σ.
δ) Κωνσταντίνος Μίχαλος του Αθανασίου	Μέλος Δ.Σ.

Την Εταιρεία εκπροσωπούν και δεσμεύουν (ο καθένας χωριστά ή και οι δυο μαζί) ο Πρόεδρος του Δ.Σ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ και η Διευθύνουσα Σύμβουλος ΕΛΕΝΗ ΜΙΧΑΛΟΥ.

Η Δημοσίευση της εκλογής του Δ.Σ. από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 1/6/2020, έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2148108/9.6.2020. Η Δημοσίευση της παραίτησης και μη αντικατάστασης του μέλους του Δ.Σ., έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 3778719/ 27.09.23.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η Εταιρεία με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ», εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες». Η Εταιρεία τηρεί το προβλεπόμενο από την παράγραφο 10 του άρθρου 3 του Ν.4308/2014 διπλογραφικό λογιστικό σύστημα. Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού, κατάστασης αποτελεσμάτων και προσαρτήματος και η εταιρική διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12 κάθε έτους.
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/10/2023 του εισφερόμενου κλάδου, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν.4308/2014 (Ε.Λ.Π.) αποκλειστικά για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης κλάδου με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού, απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων την ημερομηνία αυτή.

Επίσης, δεν απαιτείται η σύνταξη λεπτομερούς γραπτής έκθεσης επί του σχεδίου μερικής διάσπασης δεδομένου ότι όλοι οι μέτοχοι, που μετέχουν στη διάσπαση, συμφωνούν εγγράφως επ' αυτών των θεμάτων τα οποία ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 61 του Ν.4601/2019. Το σχετικό έγγραφο συμφωνίας όλων των μετόχων, έχει θεωρηθεί από δικηγόρο.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 31/10/2023, όπως αυτές προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
του Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων της 31ης Οκτωβρίου 2023

	Ποσά σε ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	191.422,47
Σύνολο	**191.422,47**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**191.422,47**
Σύνολο ενεργητικού	**191.422,47**
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	191.422,47
Σύνολο	**191.422,47**
Σύνολο καθαρής θέσης	**191.422,47**

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Το αρχικό καταστατικό της Εταιρείας (συμβόλαιο με αριθ. 7670/7.11.1996 Συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΖΕΡΒΑ) και όλες τις τροποποιήσεις του.
- Την από 20/9/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μερική διάσπαση της Εταιρείας με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας, που θα απορροφήσει τον κλάδο εκμετάλλευσης ακινήτων.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων την 31/10/2023, υπογεγραμμένη από την Διευθύνουσα Σύμβουλο και τον Λογιστή της Εταιρείας.
- Αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου.
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.
- Τίτλοι κτήσης του ακινήτου που εισφέρεται, καθώς και έκθεση ελέγχου του ακινήτου από δικηγόρο, για την εξακρίβωση ύπαρξης βαρών επί του ακινήτου.
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ των ακινήτων που εισφέρονται.
- Οικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας, καθώς και πρόσφατο πρακτικό Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.
- Πρακτικά Δ.Σ. και Γ.Σ.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία του εισφερόμενου κλάδου, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού», ενώ ελήφθη υπόψιν η ειδική μελέτη από ειδικούς ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων, προκειμένου να προσδιοριστεί η τρέχουσα αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Η έκθεσή μας παραθέτει περιγραφή των εισφερόμενων στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του εισφερόμενου κλάδου και των μεθόδων αποτίμησης που εφαρμόστηκαν.

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης διάσπασης εκτιμήθηκε η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών του στοιχείων και υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας.

Για την εκτίμηση των ιδίων κεφαλαίων του εισφερόμενου κλάδου ακολουθήθηκε η προσέγγιση της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Συγκεκριμένα, οι αξίες των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του κλάδου αναπροσαρμόστηκαν, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, προκειμένου να προσεγγίσουν την εύλογη αξία. Οι αναπροσαρμογές αφορούν κυρίως τις αξίες κονδυλίων που αποτυπώνονται στο ιστορικό κόστος.

Όσον αφορά τα ενσώματα πάγια αρχικά τα αναγνωρίζει στο κόστος και στη συνέχεια τα επιμετρά στο αποσβέσιμο κόστος. Ωστόσο στο πλαίσιο της παρούσας αποτίμησης και σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, τα ενσώματα πάγια αποτιμήθηκαν από τους Πιστοποιημένους Εκτιμητές κ. Ιωάννη Ξυλά (Αριθμός Μητρώου Εκτιμητών Υπ.Οικ. 16) και κ. Χάρη Καρτσαγκούλη (Αριθμός Μητρώου Εκτιμητών Υπ.Οικ. 227), με την από 1/6/2021 έκθεσή τους. Πιο συγκεκριμένα για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία πώλησης κτιρίων. Με την από 6/11/2023 έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή κ. Ιωάννη Αλεξόπουλου πραγματοποιήθηκε επικαιροποίηση της παραπάνω έκθεσης της 1/6/2021.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του από 20/9/2023 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στο οποίο αποφασίστηκε μερική διάσπαση της Εταιρείας με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας, που θα απορροφήσει τον κλάδο εκμετάλλευσης ακινήτων.
2. Εξέταση του Καταστατικού της Εταιρείας.
3. Επισκόπηση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.
4. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από την Εταιρεία, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία), καθώς και των στοιχείων, των πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.
5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Ενσώματα πάγια** 1. <u>Ακίνητα</u> <u>Ανάλυση</u>:		
1.1 <u>Οικόπεδα</u> Αφορά οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 289,08 τ.μ. που βρίσκεται στην Καλλιθέα Αττικής στη θέση «Πηλός ή Παλαιά Περόνια», επί των οδών Σωκράτους αρ. 229 & Ταγματάρχου Πλέσσα αρ. 20 στο Ο.Τ. 305, εντός σχεδίου πόλεως. ✓ Αποκτήθηκε με την υπ' αριθ. 11.275/22.5.2018 συμβολαιογραφική πράξη α) δήλωσης λήξης της υπ' αριθ. 72026/2001 σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων του Συμβολαιογράφου ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΠΑΥΛΙΝΗ και β) αγοραπωλησίας (εξαγοράς) μισθίων ακινήτων κατά τον Ν.1665/1986 της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΑΘΑΝΑΣΙΑ-ΑΝΤΩΝΙΑ ΔΑΒΙΛΑ-ΜΑΝΔΡΕΚΑ και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Καλλιθέας. ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου. ✓ Από την Έκθεση Ελέγχου Ακινήτου του Δικηγόρου Γιάννη Τασινόπουλου και το σχετικό πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου, προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών. ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό € 259.287,42 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, όπως σχετικά προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Βάσει αυτής η αξία της υφιστάμενης κατάστασης του οικοπέδου προσδιορίζεται σε ποσό € 352.250,00. **Η συνολική αξία του ανωτέρω οικοπέδου εκτιμάται στο ποσό € 352.250,00**	€ 191.422,46	€ 352.250,00
1.2 <u>Κτίρια</u> Αφορά κτίριο συνολικής επιφάνειας 663,96 τ.μ. το οποίο κατασκευάστηκε επί του ανωτέρω αναφερομένου οικοπέδου, μεταξύ των ετών 2001 – 2005 σύμφωνα με την υπ' αριθ. 19/1990 οικοδομική άδεια, η οποία προέβλεπε την ανέγερση τετραώροφης οικοδομής με ισόγειο κατάστημα και τρείς ορόφους γραφείων. ✓ Αποκτήθηκε με την υπ' αριθ. 11.275/22.5.2018 συμβολαιογραφική πράξη α) δήλωσης λήξης της υπ' αριθ. 72026/2001 σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων του Συμβολαιογράφου ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΠΑΥΛΙΝΗ και β) αγοραπωλησίας (εξαγοράς) μισθίων ακινήτων κατά τον Ν.1665/1986 της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΑΘΑΝΑΣΙΑ-ΑΝΤΩΝΙΑ ΔΑΒΙΛΑ-ΜΑΝΔΡΕΚΑ και μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Καλλιθέας.	€ 0,01	€ 701.750,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης

✓ Στο ακίνητο έχουν συσταθεί 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες με την υπ' αριθμόν 3914/1994 πράξη όπως αυτή τροποποιήθηκε με την 11.094/2017. Έχουν συντελεστεί υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών (δόμησης, κάλυψης) και μικρές πολεοδομικές παραβάσεις οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α δήλωσης 3096603. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αναλύονται ως κατωτέρω:

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
19/1990 ΟΑ & ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ Α/Α 3096603 Ν.4178/2013	2001	-	ΙΣΟΓΕΙΟ-ΔΩΜΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗ-ΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟ-ΣΤΑΣΙΟ)	85,2	18,50	103,70
	2005		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	110,66	0,86	111,52
			ΠΑΤΑΡΙ		-	66,16	66,16
	2001		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	108,00	0,86	108,86
			Β ΟΡΟΦΟΣ		108,00	0,86	108,86
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		108,00	0,86	108,86
			ΔΩΜΑ		-	56,00	56,00
				ΣΥΝΟΛΑ:	519,86	144,10	663,96

✓ Έχει καταχωρηθεί:
- στο μητρώο παγίων και
- στην αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου με τις ακόλουθες αξίες:

Αξία κτήσεως	€ 2,93
Σωρευμένες αποσβέσεις	€ 2,92
Αναπόσβεστη αξία	€ 0,01

✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 συνολική επιφάνεια κτισμάτων και βοηθητικών χώρων 596,14 τ.μ. στην οποία επιβάλλεται και ΕΝΦΙΑ

✓ Από την Έκθεση Ελέγχου Ακινήτου του Δικηγόρου Γιάννη Τασινόπουλου και το σχετικό πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου, προκύπτει ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών.

✓ Η αντικειμενική αξία του κτιρίου ανέρχεται συνολικά σε ποσό € 516.639,99.

✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, όπως σχετικά προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018. Βάσει αυτής η αξία της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου, το οποίο χρήζει εργασιών ανακαίνισης, προσδιορίζεται σε ποσό ευρώ € 701.750,00.

Η συνολική αξία του ανωτέρω κτιρίου εκτιμάται στο ποσό € 701.750,00

Συνολική αξία εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων	**€ 191.422,47**	**€ 1.054.000,00**

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων, εκτιμούμε ότι η καθαρή θέση του εισφερόμενου με μερική διάσπαση κλάδου κατά την 31/10/2023 ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου και πενήντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (€ 1.054.000,00).

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω όπως συμφωνήθηκαν στη σχετική Επιστολή Ανάθεσης. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 20/9/2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο

της εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της μερικής διάσπασης.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της μερικής διάσπασης με σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρείας και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018 και του Ν.4601/2019.

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

Αθήνα, 15 Νοεμβρίου 2023

Αναστάριος Μπέγιογλου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25981

Αναστάσιος Λυμπερτάτος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 33201

AUDIRE
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

AUDIRE ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε.
Λεωφ. Ειρήνης 35, 16345, Ηλιούπολη Αττικής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 178

Συνημμένα: 1. Λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού 31.10.2023
2. Εκτίμηση πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων 01.06.2021
3. Επικαιροποίηση έκθεσης εκτιμητή στις 06.11.23

ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
του Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων της 31ης Οκτωβρίου 2023

	Ποσά σε Ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	191.422,47
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	191.422,47
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	0,00
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	191.422,47
Καθαρή Θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	191.422,47
Σύνολο καθαρής θέσης	191.422,47
Υποχρεώσεις	0,00
Σύνολο Καθαρής Θέσης & Υποχρεώσεων	191.422,47

Αθήνα, 3/11/2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ049387

Η Διευθύνων Σύμβουλος
ΕΛΕΝΗ ΜΙΧΑΛΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΕ104351

Η Λογιστική Εταιρία
MELO Λογιστική Εταιρία
ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΚΟΪΜΑΣ
ΑΔΤ ΑΝ.611825
Α' ΤΑΞΕΩΣ - Αρ. Αδείας
ΟΕΕ 100186
MELO

ΜΕΛΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΚΕ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
38 ΧΛΜ ΛΕΩΦ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ - Π. ΡΑΦΤΗ 19023
ΑΦΜ: 801116426 - ΔΟΥ: ΚΟΡΩΠΙΟΥ
ΤΗΛ.: 22990 74842 - www.melogroup.gr
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 149481101000



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΚΑΛΛΙΘΕΑ

DIASTASIS

Ιούνιος 2022

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Interamerican 32677366
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR000293
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2021 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 62 / 2021

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

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. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντοπέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

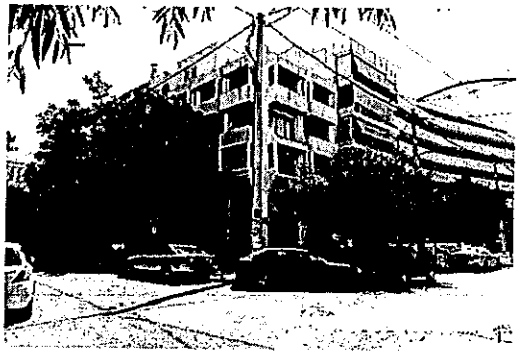
Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης....06
Ταυτότητα Εκτιμητή....07

1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης....08
2. Τοποθεσία....10
3. Περιγραφή Ακινήτου....13
4. Έρευνα Αγοράς....17
5. SWOT Analysis....24
6. Μεθοδολογίες Εκτίμησης....25
7. Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας....26
   Σενάριο 1, Υφιστάμενη Κατάσταση....27
   Σενάριο 2, Ανακατασκευή / Αλλαγή Χρήσης....31

Δηλώσεις....40
Παράρτημα....41

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	DIASTASIS
Υπόψη:	Κας Ελένης Μίχαλου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αυτοτελές κτίριο επαγγελματικών χώρων
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Σωκράτους 229 & Ταγ/χου Πλέσσα 20, Καλλιθέα
Σκοπός Εκτίμησης:	Λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων
Βάση Εκτίμησης:	Αγοραία Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	25 Μαΐου 2021
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	01 Μαΐου 2021
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	01 Ιουνίου 2021
Σενάριο 1. Υφιστάμενη Κατάσταση Εκτιμώμενη Αξία:	**969.854€** (Εννιακόσιες Εξήντα Εννιά Χιλιάδες Οκτακόσια Πενήντα Τέσσερα €)
Σενάριο 2. Ανακατασκευή / Αλλαγή Χρήσης Εκτιμώμενη Αξία :	**1.201.424€** (Ενα Εκατομμύριο Διακόσιες Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Είκοσι Τέσσερα €)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. 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 2020 (RICS Valuation - Global Standards, 2020) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση 2020. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ό,τι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στο ακίνητο και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι δεν έχουμε διενεργήσει στο παρελθόν καμία εκτίμηση για το συγκεκριμένο ακίνητο, ούτε και για άλλα ακίνητα που ανήκουν σε εσάς ή εταιρείες σας. Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS 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 ιδιότητά του ως εκτιμητής. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς δεν υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, δεν τίθεται ούτε ζήτημα εναλλαγής εκτιμητή.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services 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.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανόρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (https://www.geoaxis.gr). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (https://web.tee.gr), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (http://www.synigoroskatanaloti.gr). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 21 Μαΐου 2021, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν μέσω email στις 27 Μάιου 2021, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα αυτοτελές κτίριο επιφανείας 663,96τμ σε οικόπεδο 289,08τμ που χωροθετείται επί των οδών Σωκράτους 229 & Ταγ/χου Πλέσσα 20, στο Ο.Τ. 305, στις Τζιτζιφιές Καλλιθέας. Το ακίνητο στην υφιστάμενη χρήση φιλοξενεί κατάστημα στο ισόγειο και γραφεία στους ορόφους, είναι κενό και χρήζει εργασιών ανακαίνισης. Μας πληροφορήσατε ότι έχει ήδη εκδοθεί άδεια μικρής κλίμακας για ανακαίνιση και μετατροπή των γραφείων σε κατοικίες με ύψος επένδυσης 400.000€. Έχει επίσης πραγματοποιηθεί και νόμιμη αλλαγή χρήσης.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αφορά στο δικαίωμα 100% πλήρους κυριότητας.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο ακίνητο σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

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

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

(1) RICS Valuation – Global Standards, January 2020.

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.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Μετά από υπόδειξή σας, η εκτίμηση βασίστηκε σε δύο διακριτά και ανεξάρτητα σενάρια. Αναλυτικότερα:

- Σενάριο 1 – Αξία ακινήτου στην υφιστάμενη κατάσταση
- Σενάριο 2 – Αξία ακινήτου με σενάριο ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης

Για το σενάριο 1 εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος. Για το σενάριο 2 εφαρμόστηκε η Υπολειμματική Μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη το σενάριο ανακατασκευής / αλλαγής χρήσης που μας πληροφορήσατε. Αναλυτική περιγραφή των Μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Εκτιμητική Αβεβαιότητα

Η εξάπλωση του Κορωναϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει και συνεχίζει να επηρεάζει πολλές πτυχές της καθημερινής ζωής και της παγκόσμιας οικονομίας με αποτέλεσμα ορισμένες αγορές ακινήτων να καταγράφουν σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα δραστηριότητας και ρευστότητας. Απαγορεύσεις στα ταξίδια και στην μετακίνηση έχουν ήδη εφαρμοστεί σε διαφορετικούς βαθμούς σε πολλές χώρες.

Η πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του Κορωναϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε ολόκληρο τον πλανήτη. Παρόλα αυτά, κατά την ημερομηνία εκτίμησης οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά, με όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία που μπορούν να υποστηρίξουν ένα ικανοποιητικό επίπεδο πληροφορίας για να βασιστεί μια γνώμη εκτίμησης. Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η μελέτη μας **δεν** πραγματοποιείται σε περιβάλλον «Εκτιμητικής Αβεβαιότητας» όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020).

Για την αποφυγή αμφιβολιών, αυτή η επεξηγηματική σημείωση έχει συμπεριληφθεί για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να τροποποιούνται τακτικά προκειμένου να ελεγχθεί η εξάπλωση του COVID-19, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

(Ενημέρωση 27.10.20, Supplement to the RICS Practice Alert, Global information for RICS-regulated members)

Αυτοψία

Διενεργήθηκε πλήρης αυτοψία. Σας διαβεβαιώνουμε ότι η GEOAXIS έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα και προφυλάξεις λόγω COVID-19. Η αυτοψία διενεργήθηκε με συγκεκριμένο πρωτόκολλο που αφορούσε τόσο στην μετάβαση, όσο και στην παραμονή μας στο χώρο. Η ασφάλεια των μελών της εκτιμητικής ομάδας αλλά και των συνεργατών μας αποτελεί βασική προτεραιότητά μας.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Χρήστες / Πρόσβαση



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



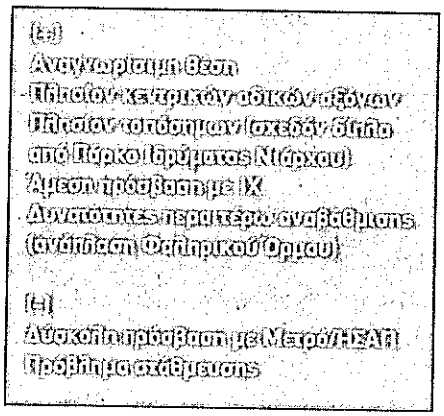
Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth
Γεωγραφικό Πλάτος: 37°56'38.49"Β
Γεωγραφικό Μήκος: 23°41'49.20"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στο Δήμο Καλλιθέας, της Π.Ε. Νότιου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί των οδών Σωκράτους 229 & Ταγ/χου Πλέσσα 20, στο Ο.Τ. 305 στη συνοικία Τζιτζιφιές Καλλιθέας.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Το Ο.Τ. περικλείεται πέραν των προαναφερθεισών οδών και από τις οδούς Δοϊράνης και Αχιλλέως. Το εκτιμώμενο χωροθετείται σε σχεδόν όμορη θέση (παρεμβάλλεται μια πολυκατοικία) με το εντυπωσιακό συγκρότημα γραφείων AGEMAR του ομίλου Αγγελικούση. Επίσης απέχει 600μ Βορειοδυτικά του κόμβου της Λ. Συγγρού με την Ποσειδώνος, 180μ Δυτικά της Λ. Συγγρού και 700μ Ανατολικά της Θησέως. Επίσης, βρίσκεται σε εξαιρετικά κοντινή απόσταση από τοπόσημα του λεκανοπεδίου όπως: το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (Κ.Π.Ι.Σ.Ν.) (μόλις 200μ απόσταση) και το "ΩΝΑΣΕΙΟ" Καρδ/κό Κέντρο, το Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου και τη Μαρίνα Φλοίσβου το Στάδιο Ειρήνης & Φιλίας (Σ.Ε.Φ.) και το Στάδιο «Γεώργιος Καραϊσκάκης».



Ευρύτερη Περιοχή: Η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μια πρωτεύουσα αγορά (prime market) για εγκατάσταση κυρίως γραφειακών χρήσεων επί των κεντρικών αξόνων της Συγγρού και της Ποσειδώνος. Σε αυτό συμβάλλει σημαντικά το καλό φυσικό περιβάλλον λόγω της εγγύτητας με το παραλιακό μέτωπο, παράλληλα με τα έργα αναπλάσεων που έχουν ήδη δρομολογηθεί και βρίσκονται σε εξέλιξη στο Φαληρικό όρμο. Η γραμμική διέλευση της Λ. Συγγρού και Ποσειδώνος εξασφαλίζει στην περιοχή αναγνωρισιμότητα παράλληλα με εύκολη και άμεση πρόσβαση από το κέντρο της πρωτεύουσας και από τον Πειραιά. Οι χρήσεις στην περιοχή είναι μεικτές με κυρίαρχες τις εμπορικές / επαγγελματικές κυρίως επί των κεντρικών οδικών αξόνων. Οι οικιστικές χρήσεις εντοπίζονται εσωτερικά σε πολυκατοικίες με ισόγεια καταστήματα τοπικού χαρακτήρα. Το κτιριακό απόθεμα είναι μέσης ηλικίας κατασκευής. Παρόλα αυτά καταγράφεται μια σημαντική τάση ανάπτυξης νέων οικοδομών κατοικιών, σημάδι ότι υπάρχει περιθώριο αναβάθμισης του οικιστικού κτιριακού αποθέματος και ανάπτυξης της τοπικής κτηματαγοράς κατοικιών.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Οι οδοί Σωκράτους και Ταγ/χου Πλέσσα αν και εσωτερικές κατέχουν σημαντικό ρόλο στο οδικό δίκτυο της περιοχής καθώς η μεν Σωκράτους ξεκινάει από το κέντρο της Καλλιθέας καταλήγοντας στην είσοδο του Πάρκου Ιδρύματος Νιάρχου, η δε Πλέσσα συνδέει τη Λ. Συγγρού με την Λ. Θησέως. Κατά μήκος του άξονά τους, φιλοξενούνται κατά κύριο λόγο οικιστικές χρήσεις με πολυκατοικίες μέσης ηλικίας κατασκευής που σε κάποιες εξ 'αυτών φιλοξενούνται ισόγεια καταστήματα τοπικού χαρακτήρα ή και υγειονομικού ενδιαφέροντος (μικρά καφέ κ.λπ.).

Οι κυριότεροι χρήστες πέριξ του εκτιμώμενου - τοπόσημα της ευρύτερης περιοχής είναι το εντυπωσιακό συγκρότημα γραφείων AGEMAR του ομίλου Αγγελικούση, το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (Κ.Π.Ι.Σ.Ν.), το "ΩΝΑΣΕΙΟ" Καρδ/κό Κέντρο, το Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου, η Μαρίνα Φλοίσβου, το Στάδιο Ειρήνης&Φιλίας (Σ.Ε.Φ.) και το Στάδιο «Γεώργιος Καραϊσκάκης». Επί της Συγγρού στο ύψος του εκτιμώμενου καταγράφονται και πολλά κτίρια γραφείων σημαντικών εταιρειών.

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινη σήμανση η θέση του εκτιμώμενου):

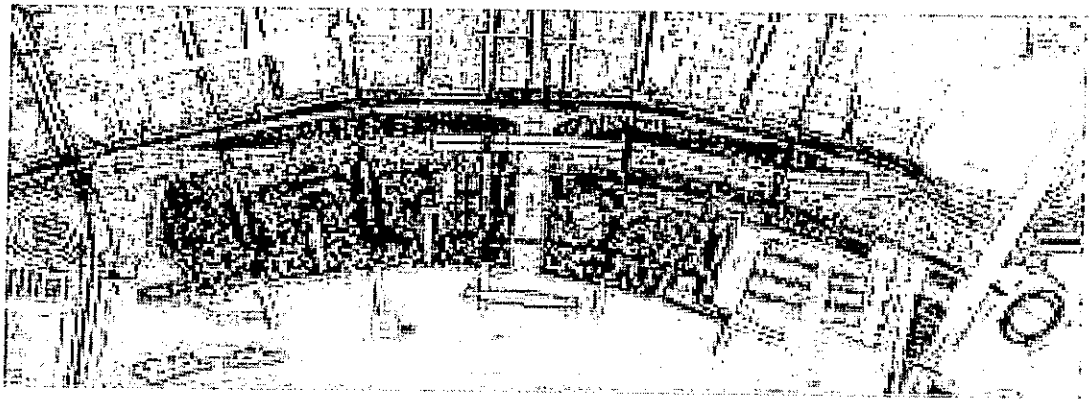


Πρόσβαση: Η πρόσβαση στο ακίνητο με Ι.Χ. κρίνεται εύκολη μέσω των Λ. Συγγρού και Ποσειδώνος και εν συνεχεία των οδών Σωκράτους και Ταγ/χου. Πλέσσα. Σημειώνεται παρόλα αυτά ότι η περιοχή λόγω της εγγύτητας με τη Λ. Συγγρού καταγράφει πρόβλημα στάθμευσης. Σχετικά με τη χρήση μέσων μαζικής μεταφοράς, η πρόσβαση στην περιοχή του ακινήτου επιτυγχάνεται πολύ εύκολα μέσω του πυκνού δικτύου των Αστικών Συγκοινωνιών (λεωφορεία και τραμ) που διέρχονται τόσο από τη Λ. Ποσειδώνος όσο και από τη Λ. Συγγρού στο ύψος του ιδρύματος Νιάρχου. Δεν υπάρχει άμεση πρόσβαση με μετρό.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον κρίνεται ως καλό, παρόλο του αστικού χαρακτήρα της περιοχής, λόγω της γειτνίασης με το πάρκο Ιδρύματος Νιάρχου και τον Φαληρικό όρμο.

Μελλοντικά Έργα:

Ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου



Αποτελεί αναμφισβήτητα το πλέον φιλόδοξο και στρατηγικής σημασίας δημόσιο έργο υποδομής που είναι υπό εξέλιξη και που πρόκειται να αναβαθμίσει σημαντικά το προφίλ της περιοχής και να επηρεάσει θετικά τη ζήτηση για καλούς και ποιοτικούς χώρους.

Η περιοχή του Φαληρικού Όρμου καταλαμβάνει έκταση 800στρεμμάτων κατά μήκος ακτογραμμής μήκους περίπου 2χλμ και περιλαμβάνει την παραλιακή ζώνη πέριξ των αστικών περιοχών Μοσχάτου, Καλλιθέας και Παλαιού Φαλήρου, από την εκβολή του Κηφισού Ποταμού μέχρι το Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο (ΔΑΚ) του Δήμου Παλαιού Φαλήρου. Το εν λόγω έργο με την ολοκλήρωσή του θα ενοποιήσει το κομμάτι από το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας (ΣΕΦ) μέχρι και τον Άλιμο, καθιστώντας πλέον την παράκτια περιοχή πιο εύκολα προσβάσιμη.

Το συγκεκριμένο έργο είναι από τις μεγαλύτερες παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται σε όλη τη χώρα με προϋπολογισμό 150 εκατ. € της πρώτης φάσης, ενώ η δεύτερη φάση, σύμφωνα με ανακοίνωση της Περιφέρειας, θα είναι πάνω από 180 εκατ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένου και του πολυαναμενόμενου πάρκου 600 στρεμμάτων αλλάζοντας ουσιαστικά όλο το παραλιακό το μέτωπο.

Το ζήτημα ωστόσο που παραμένει είναι οι καθυστερήσεις στο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, που με βάση τον αρχικό προγραμματισμό, επρόκειτο να μπει σε τροχιά υλοποίησης από το 2019. Σημειώνεται ότι έχει περάσει ήδη μία δεκαετία από όταν πρωτοπαρουσιάστηκε το πλάνο για την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου, με βάση και το masterplan του διάσημου αρχιτέκτονα Renzo Piano. Ο κορωνοϊός και οι καθυστερήσεις που έχει επιφέρει παντού είναι μία από τις αιτίες για την καθυστέρηση, ωστόσο ακόμη μεγαλύτερη αιτία είναι ως γνωστόν το θέμα της εξασφάλισης των απαραίτητων κεφαλαίων για το έργο αλλά και οι μελέτες. Ο νέος στόχος που έχει θέσει τώρα η Περιφέρεια είναι να γίνει η δημοπράτηση για το πάρκο εντός της φετινής χρονιάς, τέλος του 2021 ή αρχές 2022, αν και ακόμη κι αυτό φαίνεται να τίθεται εν αμφιβόλω. Καλώς εχόντων των πραγμάτων, η Α΄ Φάση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τα τέλη Σεπτεμβρίου του 2021.

Στο αντικείμενο της Α΄ φάσης του έργου περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων συγκοινωνιακά οδικά, τεχνικά έργα, έργα αποστράγγισης οδοστρωμάτων, αντιπλημμυρικά έργα, έργα αποχέτευσης όμβριων, έργα αποκατάστασης και μετακίνησης δικτύων ΟΚΩ (αγωγοί φυσικού αερίου, ύδρευσης κλπ.) καθώς και ορισμένα υδραυλικά έργα εκτός περιοχής, όπως αντλιοστάσια και αγωγοί για τη μόχλευση των νερών του Κηφισού ποταμού, το Κέντρο Ανάκτησης Νερού στον Ελαιώνα, για την άρδευση του μελλοντικού Πάρκου. Στη Β΄φάση περιλαμβάνεται η δημιουργία του πάρκου που θα διασφαλίζει την απρόσκοπτη προσβασιμότητα στο παραλιακό μέτωπο της περιοχής και την περιβαλλοντική αναβάθμιση της (σε έκταση περίπου 600 στρεμμάτων θα δημιουργηθεί ένα μεγάλο πάρκο με περισσότερα από 22.000 δέντρα και θάμνους), η κατασκευή δικτύων άρδευσης, ύδρευσης, πυρόσβεσης, φωτισμού, καθώς και διαδρομών για πεζούς και ποδήλατα, πάρκινγκ 900 θέσεων καθώς και την κατασκευή γραμμικών κτιρίων συνολικής έκτασης 3.500 τετραγωνικών, με πρόβλεψη χρήσεων εμπορικές, εστίασης, και αναψυχής.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Γενική Περιγραφή Υφιστάμενης Κατάστασης

- **Είδος**
  Αυτοτελές κτίριο μικτής χρήσης αποτελούμενο από 4 ορόφους ανωδομής, πατάρι και δώμα. Στο ακίνητο έχουν συσταθεί 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες με την υπ' αριθμόν 3914/1994 πράξη όπως αυτή τροποποιήθηκε με την 11.094/2017.
- **Επιφάνεια Οικοπέδου (τμ)**
  289,08
- **Συνολική Επιφάνεια Κτιρίου (τμ)**
  663,96
- **Επί μέρους Επιφάνειες Κτιρίου (τμ)**
  Ισόγειο: 111,52 με χρήση καταστήματος
  Πατάρι: 66,16 με χρήση καταστήματος
  Α-Γ όροφοι: 108,86 έκαστος με γραφειακή χρήση
  Δώμα: 56,00 με γραφειακή χρήση
  Κοινόχρηστοι χώροι κτιρίου (κλιμακοστάσιο): 103,70
- **Σύνορα**
  Νότια με την οδό Ταγ/ρχου Πλέσσα με πρόσοψη 15,25μ.
  Δυτικά με την οδό Σωκράτους με πρόσοψη 19,36μ.
  Βόρεια και Ανατολικά με οικόπεδα που φιλοξενούν οικοδομές διαμερισμάτων
- **Έτος Κατασκευής**
  Μεταξύ 2001-2005
- **Έτος Ανακαίνισης**
  Δεν ενημερωθήκαμε για ριζική ανακαίνιση στο ακίνητο. Η αυτοψία κατέδειξε ότι το κτίριο είναι μετρίου βαθμού συντήρησης και χρήζει εργασιών ανακαίνισης (βαψίματα, επιχρίσματα, Η/Μ, επισκευές ψευδοροφών κ.λπ).

- **Είσοδος στο Ακίνητο**
  Η είσοδος στο κτίριο γίνεται από την οδό Σωκράτους. Για την εξυπηρέτηση του ισογείου καταστήματος, ωστόσο, έχει διανοιχτεί γκαραζόπορτα με ρολό επί της Ταγ/χου Πλέσσα.
- **Οικοδομικές Άδειες**
  Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με την υπ' αριθμόν 19/1990 άδεια οικοδομής η οποία προέβλεπε την ανέγερση τετραώροφης οικοδομής με ισόγειο κατάστημα και 3 ορόφους γραφείων. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος.
- **Τακτοποιήσεις / Νομιμοποιήσεις**
  Στο ακίνητο έχουν συντελεστεί υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών (δόμησης, κάλυψης) και μικρές πολεοδομικές παραβάσεις οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013 και έχουν λάβει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3096603. Δεν μας προσκομίσθηκε η εν λόγω δήλωση.
- **Παροχές**
  Το κτίριο ωφελείται από 5 διαγραμμισμένες υπαίθριες θέσεις στάθμευσης επί της πρασιάς.
- **Περιβάλλων/Ακάλυπτος Χώρος**
  Η διαμόρφωση του ακαλύπτου χώρου είναι τυπική με πλακόστρωση. Το οικόπεδο είναι οριοθετημένο με μαντρότοιχο επί των πλευρών που συνορεύει με έτερες ιδιοκτησίες.
- **Προβολή**
  Καλή στη θέση όπου εντοπίζεται λόγω γωνιακής χωροθέτησης.
- **Λοιπές Σημειώσεις / Ιδιαιτερότητες**
  Αυτοτελές κτίριο τυπικών προδιαγραφών καλής προβολής/χωροθέτησης με εμπορεύσιμες επιφάνειες και νομικό καθεστώς σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών. Χρήζει εργασιών ανακαίνισης. Στα επιπλέον αρνητικά του, συγκαταλέγονται η περιορισμένη θέα και η απουσία υπογείου parking.

Αναλυτικός Πίνακας Επιφανειών

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
19/1990 ΟΑ & ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ, Α/Α 3096603 Ν.4178/2013	2001	-	ΙΣΟΓΕΙΟ-ΔΩΜΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗ-ΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟ-ΣΤΑΣΙΟ)	85,2	18,50	103,70
	2005		ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	110,66	0,86	111,52
			ΠΑΤΑΡΙ		-	66,16	66,16
	2001		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	108,00	0,86	108,86
			Β ΟΡΟΦΟΣ		108,00	0,86	108,86
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		108,00	0,86	108,86
			ΔΩΜΑ		-	56,00	56,00
				ΣΥΝΟΛΑ:	**519,86**	**144,10**	**663,96**

Τα έτη κατασκευής προκύπουν από το στέλεχος της αδείας και από την περιγραφή του υπ' αριθμόν 11.275/2018 συμβολαίου που μας προσκομίσθηκε.
Τα επίπεδα προκύπτουν από την περιγραφή του συμβολαίου, τα από Ιανουαρίου 2016 προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων που συνοδεύουν την τακτοποίηση του Ν. 4178/2013 και από την αυτοψία.
Η χρήση αφορά στη νόμιμη χρήση βάσει αδείας, τίτλου και τακτοποίησης. Όπως πληροφορηθήκαμε κατά την αυτοψία το κτίριο για το διάστημα από το 2001 έως το 2008 ιδιοχρησιμοποιούταν ενώ από το 2008 το κτίριο είναι κενό/αναξιοποίητο.
Οι επιφάνειες βάσει αδείας και οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία (σχέδια κατόψεων, συμβόλαιο).
Η συνολική επιφάνεια προκύπτει από το άθροισμα των βάσει αδείας και των τακτοποιημένων επιφανειών ανά επίπεδο.

Τεχνική Περιγραφή

- Οικοδομικός Σκελετός: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εξωτερικές Τοιχοποιίες: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Εσωτερικές Τοιχοποιίες: Οπτοπλινθοδομή και τοιχοποιίες ξηράς δόμησης
- Ψευδοροφή: Ναι ορυκτών ινών και ξηράς δόμησης
- Οροφή: Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Δάπεδα: Πλακάκια, laminate και μάρμαρο στο κλιμακοστάσιο
- Εξωτερικά Κουφώματα: Μεταλλικά με διπλά υαλοστάσια
- Εσωτερικά Κουφώματα: Ξύλινα πρεσσαριστά (θύρες)
- Τεχνητός Φωτισμός: Λάμπες φθορισμού

Γενική Περιγραφή Μελλοντικής Κατάστασης μετά την ανακατασκευή / αλλαγή χρήσης

Μας προσκομίσθηκε η με α/α 216233/2021 πράξη Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας που αφορά στην αλλαγή χρήσης του υφιστάμενου κτιρίου σε χώρο εστίασης στο ισόγειο και στο πατάρι και σε κατοικίες στους Α,Β,Γ,Δ ορόφους με αλλαγή διαμερισμάτωσης και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλες τις στάθμες.
Βάσει δική σας πληροφόρησης, το συνολικό κόστος της επένδυσης θα είναι 400.000€ με χρηματοδότηση στο 50% από ΕΣΠΑ.

Αναλυτικότερα το σενάριο της ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την ως άνω πράξη και τα σχέδια κατόψεων που τη συνοδεύουν έχει ως εξής:

Το ισόγειο και το πατάρι παίρνουν χρήση εστιατορίου με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια 187τμ
Οι Α&Β όροφοι είναι πανομοιότυποι και θα περιλαμβάνουν έκαστος από 2 διαμερίσματα (Α1/Α2, Β1/Β2) με εμβαδά 62,40τμ και 44,30τμ αντίστοιχα και συνολική ωφέλιμη επιφάνεια κάθε ορόφου 106,70τμ.
Στον Γ όροφο δημιουργείται οροφοδιαμέρισμα ωφέλιμης επιφάνειας 109,95τμ
Στον Δ όροφο (δώμα) δημιουργείται επίσης οροφοδιαμέρισμα ωφέλιμης επιφάνειας 59,35τμ.
Η συνολική επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου (κλιμακοστάσιο) ανέρχεται σε 103μ20τμ.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την προαναφερόμενη πράξη, η υφιστάμενη χρήση του ακινήτου είναι βιοτεχνικός χώρος το οποίο δεν συνάδει με τα λοιπά τεχνικά και νομικά έγγραφα που μας προσκομίσθηκαν (αρχική άδεια οικοδομής, συμβόλαιο, σχέδια τακτοποίησης Ν.4178/2013) που το αναφέρουν ως επαγγελματικό κτίριο καταστήματος με γραφεία.

Λοιπές Σημειώσεις επί του σεναρίου ανακατασκευής:

Οι ωφέλιμες επιφάνειες κάθε ορόφου έχουν προκύψει από τα σχέδια κατόψεων της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας με ημερομηνία σύνταξης Σεπτέμβρης 2020 και υπογράφοντα μηχανικό τον κ. Στέλιο Χρυσανθόπουλο. Η επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων (κλιμακοστάσιο) του κτιρίου έχει προκύψει από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων με ημερομηνία Ιανουάριος 2016 που συνοδεύουν την τακτοποίηση του Ν. 4178/2013 καθώς δεν μας προσκομίσθηκε το Διάγραμμα Δόμησης της με α/α 216233/2021 πράξης και στις προσκομισθείσες κατόψεις αυτής δεν αναγράφεται συνολική επιφάνεια ορόφου.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Όροι Μίσθωσης

Το εκτιμώμενο είναι ιδιοκτησίας της εταιρείας και είναι κενό, ελεύθερο μίσθωσης.

Πολεοδομικό Καθεστώς Οικοπέδου

Από δική μας ανεπίσημη πολεοδομική έρευνα μέσω των εφαρμογών eaxies, epoleodomia οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή έχουν ως εξής:

- Ελάχιστο εμβαδό: 150τμ με ελάχιστο πρόσωπο 8μ
- Κάλυψη: 60% (ως ΝΟΚ)
- Σ.Δ. 1,80
- Μέγιστο Ύψος κτιρίων: 22,75μ (ως ΝΟΚ)
- Χρήσεις Γης: Γενική Κατοικία (από Γεωχωρική Πύλη ΥΠΕΚΑ)

Στο οικόπεδο δεν υπάρχει υπολειπόμενος Σ.Δ.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν μας προσκομίσθηκαν εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής αδείας και η δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/2013, δεν διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

4.0 Έρευνα Αγοράς

Γενικός Σχολιασμός

Έπειτα από σωρευτικές απώλειες 45%-60% των αξιών και κατά 75% της επενδυτικής δραστηριότητας κατά τη 10ετία της κρίσης, όπου ο ευρύτερος κλάδος των ακινήτων βρέθηκε αντιμέτωπος με την «τέλεια καταιγίδα», από τα μέσα του 2017 άρχισε η σταθεροποίηση της κτηματαγοράς, το 2018 οι τιμές σημείωσαν μέση άνοδο 6%-7%, η οποία κορυφώθηκε το 2019 με κέρδη σε μέσα επίπεδα 12%-15% προτού σταθεροποιηθεί στο α' τρίμηνο του 2020 και προτού η έλευση της πανδημίας οδηγήσει στο «πάγωμα» του νέου ανοδικού της κύκλου στον οποίο είχε εισέλθει η ελληνική αγορά ακινήτων. Αν και, όπως εκτιμάται, στην τρέχουσα συγκυρία είναι δύσκολο να προβλεφθεί πού θα εξισορροπήσουν οι αξίες των ακινήτων και τα ενοίκια, τα πρώτα στοιχεία δείχνουν ότι είναι πιθανό να τεθούν μερικώς υπό πίεση, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα, ενώ η τελική εικόνα θα εξαρτηθεί από το διάστημα που θα απαιτηθεί ώστε να επιστρέψει η ελληνική οικονομία στην ομαλότητα. Η αποκατάσταση της ζήτησης από ξένους επενδυτές, δεδομένης και της επιτυχούς υγειονομικής διαχείρισης που έχει προσδώσει σημαντικά οφέλη στην αξιοπιστία και στο brand name της χώρας, αλλά και η βελτίωση της εγχώριας ζήτησης, παράλληλα με την πορεία των χορηγήσεων από το τραπεζικό σύστημα, θεωρούνται καθοριστικής σημασίας για την ανάκαμψη και της αγοράς ακινήτων. Σύμφωνα με δημοσιοποιημένα στοιχεία από ξένες συμβουλευτικές εταιρείες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, οίκους αξιολόγησης, τράπεζες κ.ά., εκτιμάται πως η πτώση των τιμών στα οικιστικά ακίνητα θα μπορούσε να κυμανθεί ως το 10%, αλλά αν η οικονομία επανέλθει σχετικά γρήγορα, οι τιμές θα μπορούσαν να ανακάμψουν και το 2022 να βρεθούν στα επίπεδα του 2019. Μεσοπρόθεσμα εξάλλου η ελληνική αγορά ακινήτων παραμένει ελκυστική, καθώς οι τιμές παραμένουν σημαντικά χαμηλότερες από αυτές που είχαν καταγραφεί πριν από την προηγούμενη κρίση χρέους και ειδικά στις κατοικίες βρίσκονται ακόμη σε μέσα επίπεδα 20%-30% χαμηλότερα.

Σταδιακά εκτιμάται ότι το επενδυτικό ενδιαφέρον θα αυξάνει, αλλά θα απαιτηθούν 2 περίπου χρόνια από σήμερα για να επανέλθει η κτηματαγορά στα προ πανδημίας επίπεδα. Η αγορά ακινήτων εξάλλου ακολουθεί τον οικονομικό κύκλο, με αποτέλεσμα όσο πιο γρήγορα ανακάμψει η οικονομία τόσο ταχύτερα θα επανέλθει και ο ανοδικός κύκλος των ακινήτων, με τις προοπτικές να παραμένουν θετικές, καθώς υπάρχει συσσωρευμένη ζήτηση.

Σε αυτή τη φάση αναμένεται αρχικά κινητικότητα από τον τομέα των Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), με μια στροφή από καταστήματα και γραφεία τόσο προς αποθηκευτικά ακίνητα, logistics και data centers όσο και προς κατοικίες ή ακίνητα με μισθωτή το Δημόσιο.

Από την άλλη πλευρά, ενώ το 2019 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε το 35% των συνολικών άμεσων ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα, με τις ξένες επενδύσεις στο ελληνικό Real Estate να αυξάνουν 28% σε σχέση με το 2018 στα 1,45 δισ. ευρώ, κάτι που αποδίδεται, μεταξύ άλλων, στην Golden Visa και στο Airbnb, κυρίως στην Αθήνα και στις τουριστικές περιοχές, οι ξένοι επενδυτές αναμένεται να ελέγξουν πρώτα την κατάσταση στην κυρία αγορά τους και να σταθεροποιήσουν το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο τους για να αποφασίσουν στη συνέχεια οποιεσδήποτε νέες επενδύσεις. Αν και παραμένουν θετικοί για τα ελληνικά ακίνητα και αναμένεται να ολοκληρώσουν τις συμφωνίες που είχαν επιτευχθεί πριν από την πανδημία, θα στρέψουν όμως τώρα το βλέμμα τους και σε γειτονικές αγορές, όπως της Ιταλίας και της Ισπανίας, αφού η ένταση του υγειονομικού προβλήματος δημιούργησε ευκαιρίες.

Μεσοπρόθεσμη Πρόβλεψη

Σύμφωνα με την ΤτΕ οι επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στις επιμέρους κατηγορίες, μετά την ανακοπή της δυναμικής που είχε αναπτυχθεί κατά την τελευταία διετία, θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια της παρούσας υγειονομικής κρίσης και τους ρυθμούς ανάκαμψης της οικονομίας μετά τη λήξη της. Ωστόσο, μέχρι την αποκατάσταση των συνθηκών κανονικότητας, οι γενικότερες μεταβολές που συντελούνται στους παραγωγικούς τομείς και ενδεχομένως η στροφή προς νέες δραστηριότητες και υπηρεσίες που ανταποκρίνονται στις τρέχουσες συνθήκες και απαιτήσεις, θα μπορούσαν να αναδείξουν ευκαιρίες αποδόσεων και υπεραξιών σε διαφορετικές από τις τυπικές επενδυτικές χρήσεις ακινήτων.

Στις τάσεις της επόμενης χρονιάς φαίνεται πως κεντρικοί χώροι γραφείων, υπηρεσίες logistics και ενοικιαζόμενες κατοικίες παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις αναφορικά με επενδύσεις, ανάπτυξη και συνολική απόδοση, ενώ ταυτόχρονα άλλοι τομείς, όπως είναι τα ξενοδοχεία και τα εμπορικά κέντρα αντιμετωπίζουν δυσκολίες. Παράλληλα, η επιτάχυνση των διαδικασιών για το έργο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, η προώθηση των έργων υποδομών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, αλλά και οι ανακοινωθείσες νέες επενδύσεις από πολυεθνικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στους χώρους του φαρμάκου, της τεχνολογίας, του ηλεκτρονικού εμπορίου κ.ά., αναμένεται να έχουν σημαντική θετική επίδραση στην οικοδομική δραστηριότητα. Η ανάπτυξη νέων ακινήτων αναμένεται να διαμορφώσει νέες αγορές υψηλών προδιαγραφών και χρήσεων αιχμής, οι οποίες θα οδηγήσουν πιθανώς σε αναδιατάξεις σημαντικής εμβέλειας στην αγορά τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων. Σίγουρα θα υπάρξει μία διόρθωση της αγοράς σε διάστημα έξι έως δώδεκα μηνών, ωστόσο, η πίεση στις τιμές των ακινήτων δεν φαίνεται να είναι οριζόντια. Κατοικίες σε περιοχές με σταθερά υψηλή ζήτηση, θα είναι πιο ανθεκτικές στην όποια διόρθωση, ενώ στα νεόδμητα ακίνητα καθοριστικό ρόλο θα έχουν τα μέτρα στήριξης προς τους κατασκευαστές σχετικά με τα ανοικτά δάνεια και την τακτοποίησή τους. Από την άλλη, προβλέπεται ότι θα υπάρξει εκθετική πίεση στα επαγγελματικά ακίνητα, όπως είναι τα γραφεία και τα καταστήματα. Τα κέντρα διανομής (logistics centers) είναι η πιο ευνοημένη κατηγορία ακινήτων, μιας και φαίνεται ότι ανεβαίνει σημαντικά η ζήτησή τους, λόγω της σημαντικής αύξησης του ηλεκτρονικού εμπορίου στην εποχή του Covid-19. Με βάση την αυξητική πορεία του κλάδου κρίνεται βέβαιο ότι στο άμεσο μέλλον θα αναπτυχθεί και μια νέα κατηγορία που αφορά στα city logistics δηλ. πιο μικρά αποθηκευτικά ακίνητα εντός ορίων αστικού ιστού. Με την ανάπτυξη των city logistics θα μειωθεί ο χρόνος παράδοσης χωρίς να αυξηθεί το κόστος για τον καταναλωτή περιορίζοντας παράλληλα τις επιπτώσεις στο κυκλοφοριακό, στο περιβάλλον των πόλεων και στην ποιότητα ζωής των πολιτών. Παρόλα αυτά όπως αναφέρει το Συμβούλιο Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας Εφοδιαστικής Αλυσίδας οι υφιστάμενες χρήσεις γης δεν επιτρέπουν τη νόμιμη λειτουργία και ανάπτυξη μικρών αποθηκών logistics και σύγχρονων, αυτοματοποιημένων κέντρων ενοποίησης παραγγελιών και φορτίων εντός, ή ακόμα και στην περίμετρο των μεγάλων πόλεων. Τα υπάρχοντα παλαιά βιομηχανικά κτίρια στις εκτός σχεδίου περιοχές θα μπορούσαν να επιτρέπεται να αδειοδοτηθούν ως εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας, μια ρύθμιση που θα ανακουφίσει την Αττική από την μεγάλη και συνεχώς επιδεινούμενη έλλειψη για ανάλογα κτίρια, ενώ ταυτόχρονα θα αναβαθμίσει τυχόν «υποβαθμισμένες» περιοχές, με την ανανέωση του κτιριακού αποθέματος και την προσφορά νέων θέσεων εργασίας.

Άλλη μία επενδυτική ευκαιρία, αποτελούν τα τουριστικά ακίνητα μιας και θα πιεστούν προσωρινά, αλλά το μέλλον στην μετα-covid εποχή θεωρείται ευοίωνο. Αρκετοί Βορειοευρωπαίοι εξετάζουν θετικά το ενδεχόμενο αγοράς τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα, γεγονός στο οποίο έχει συμβάλλει σημαντικά και η μέχρι σήμερα πιο αποτελεσματική διαχείριση της πανδημίας σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Σε κάθε περίπτωση, η επίδραση της πανδημίας στα ακίνητα στην Ελλάδα είναι μικρότερη από εκείνη στο εξωτερικό. Ένας βασικός λόγος είναι ότι οι τιμές των ακινήτων λόγω της οικονομικής κρίσης είχαν αρχίσει να ανεβαίνουν μόλις πριν από 2 χρόνια, χωρίς να προλάβουν να προσεγγίσουν υψηλά επίπεδα. Αυτό έχει αποτέλεσμα και η διόρθωση να είναι πολύ μικρότερη. Όταν αρχίσει η ανάκαμψη, ακριβώς επειδή δεν είχε προλάβει η αγορά να αναπτυχθεί όσο σε άλλες χώρες, πιθανώς να καταγραφεί μεγαλύτερη προοπτική για ανοδική πορεία.

Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή μελέτης αποτελεί μία εκ των πλέων αναγνωρίσιμων περιοχών της Αττικής λόγω της παρουσίας του πάρκου του ιδρύματος Νιάρχου με την νέα Εθνική Λυρική Σκηνή και τη Βιβλιοθήκη καθώς και της ζώνης του Φαληρικού όρμου. Τα έργα αναπλάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί παράλληλα με αυτά που προγραμματίζονται σε συνδυασμό με την παρουσία του θαλάσσιου μετώπου που εξασφαλίζει ένα πολύ καλό φυσικό περιβάλλον εντός αστικού ιστού, δημιουργούν προσδοκίες για σημαντική περαιτέρω αναβάθμιση του προφίλ της περιοχής. Εφόσον ολοκληρωθεί η ανάπλαση τότε θεωρείται βέβαιο ότι θα αποτελέσει μία εκ των prime ζωνών εγκατάστασης οικιστικών ακινήτων. Στην παραπάνω διαπίστωση συνηγορεί και το γεγονός ότι από την αυτοψία καταγράφηκαν νέες αναπτύξεις πολυκατοικιών στη γειτονιά. Πιο συγκεκριμένα, καταγράφηκαν υπό ανέγερση οικοδομές πολυτελών διαμερισμάτων επί των οδών: Πλέσσα 13-15 (έναντι γραφείων AGEMAR και εκτιμώμενου), Δοϊράνης 230 (έναντι Ωνάσειου, στα 100μ από εκτιμώμενο) και Λυσικράτους 13 (στα 170μ από εκτιμώμενο).

Από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε φαίνεται ότι οι ιδιοκτήτες έχουν συμπεριλάβει στις ζητούμενες τιμές τους αυτή την μελλοντική προσδοκία με αποτέλεσμα να καταγράφονται αρκετά υψηλές ζητούμενες τιμές τόσο οικοπέδων προς αξιοποίηση όσο και διαμερισμάτων που συνδυάζουν κομβική χωροθέτηση και καλές προδιαγραφές.

Σε κάθε περίπτωση η περιοχή φαίνεται να έχει εξασφαλίσει μελλοντικά την προοπτική αναβάθμισης συμπαρασύροντας και τις αξίες σε πιο υψηλά επίπεδα ακόμα και εν μέσω της πανδημίας.

Σενάριο 1 Αξία υφιστάμενης κατάστασης – Συγκριτική Μέθοδος

Πωλήσεις Αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων γραφείων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων στη γειτονιά του εκτιμώμενου, διάμεσης ανηγμένης επιφανείας 731τμ είναι στα 1.744 euro/τμ ανηγμένης. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 10% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1.570 euro/τμ ανηγμένης.

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρούνται), 1,20 για το ισόγειο εάν έχει και χρήση καταστήματος και πρόσθεσης αυτών στην επιφάνεια ανωδομής.

Από την έρευνα αγοράς και σύμφωνα με τη βάση δεδομένων μας είμαστε ενήμεροι για δύο δικαιοπραξίες που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή για κτίρια όμως που είναι σαφώς πιο κομβικής χωροθέτησης και σαφώς πιο ποιοτικών χαρακτηριστικών και παροχών από το εκτιμώμενο. Αναλυτικότερα:

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνόλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020	ΝΕΟ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΥΨΗΛΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED.	ΚΑΛΛΙΘΕΑ, Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ & ΛΑΓΟΥΜΙΤΖΗ	17.000	8.000	25.000.000	1.471	3.125
2017	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΜΕ ΑΝΩΔΟΜΗ 1.770τμ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ 345τμ 20 ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1990 ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΣΤΟ ΠΑΡΚΟ ΙΔΡΥΜΑΤΟΣ ΝΙΑΡΧΟΥ	ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ ΕΝΑΝΤΙ ΚΠΙΣΕΝ	2.115	1.770	4.500.000	2.128	2.542

Πωλήσεις Αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων γραφείων - Πίνακας Αξιολόγησης Εκτιμώμενου

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο κτίριο ανηγμένης επιφάνειας 666,42τμ. Η ανηγμένη επιφάνεια θεωρεί ως βάση αναγωγής την χρήση γραφείων και προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 1,20 στο ισόγειο κατάστημα, 0,70 στο πατάρι και πρόσθεσης αυτών στην υπόλοιπη ανωδομή γραφείων.
Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Δικαιοπραξία / Ζητούμενη Τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 10%-20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με τοπόσημα και κεντρικές οδικές αρτηρίες.
- Προβολή: Αξιολογείται η προβολή στη θέση όπου εντοπίζεται το ακίνητο.
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση όπου εντοπίζεται και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Θέα: Αξιολογείται θετικά η ανεμπόδιστη θέα.
- Ηλικία / Κατάσταση / Ανακαίνιση: Αξιολογείται η ηλικία του ακινήτου και ο βαθμός κατάστασής του.
- Ανηγμένη Επιφάνεια: Αξιολογείται η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετικό στοιχείο τη μικρότερη ανηγμένη επιφάνεια (αναγωγή 1% ανά 50τμ).
- Πρόσθετες Παροχές: Αξιολογείται θετικά η ωφέλεια από υπόγειο parking και αποθήκη.

- Ημερομηνία Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος από την τελευταία τροποποίηση της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση 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 αγοραία αξία μονάδος (euro/τμ ανηγμένης) για το εκτιμώμενο κτίριο στην παρούσα φάση ανέρχεται σε **1.455 euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας ή 1.461/τμ συνόλου επιφάνειας.**

Σενάριο 2 Αξία με βάση σενάριο ανακατασκευής / αλλαγής χρήσης – Υπολειμματική Μέθοδος

Σενάριο ανάπτυξης

Για τον σκοπό που γίνεται η εκτίμηση και τις ανάγκες εφαρμογής της Μεθόδου θεωρήσαμε αυτούσιο το σενάριο ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης του ακινήτου που μας πληροφορήσατε. Αναλυτικότερα:

Το σενάριο εφαρμογής της μεθόδου προκύπτει από την με α/α 216233/2021 πράξη Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας που αφορά στην αλλαγή χρήσης του υφιστάμενου κτιρίου σε χώρο εστίασης στο ισόγειο και στο πατάρι και σε κατοικίες στους Α,Β,Γ,Δ ορόφους με αλλαγή διαμερισμάτωσης και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλες τις στάθμες.

Υπολειμματική Μέθοδος – Πωλήσεις Διαμερισμάτων - Γενικός Πίνακας Έρευνας & Προσαρμογές

Διενεργήσαμε έρευνα πωλήσεων νέων σε ηλικία διαμερισμάτων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων διάμεσης επιφάνειας 66,50τμ, διάμεσης ηλικίας 10 ετών και διάμεσου ορόφου 3ου, είναι στα 3.142euro/τμ.

Υπολειμματική Μέθοδος - Πωλήσεις Διαμερισμάτων - Προσαρμογές μελλοντικού διαμερίσματος

Με βάση την παραπάνω διάμεσο των 3.142euro/τμ και σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελλοντικά ανεγερθέντος διαμερίσματος Α ορόφου επιφάνειας 62,4τμ χωρίς υπόγεια θέση στάθμευσης και χωρίς υπόγεια αποθήκη προχωρήσαμε στις ακόλουθες προσαρμογές:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,90	
Θέση:	1,20	
Πρόσβαση:	1,00	
Επιφάνεια (1% ανά 20τμ):	1,00	πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη επιφάνεια
Όροφος (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο):	0,97	
Ηλικία/Κατάσταση:	1,30	
Ενεργειακή κλάση:	1,00	
Παροχές (Αποθήκη, Parking):	0,75	
Θέα:	1,00	

Συμπερασματικά, οι προσαρμογές που εφαρμόσαμε σε σχέση με τη διάμεσο της έρευνας αγοράς, οδήγησαν σε μια εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας του μελλοντικού διαμερίσματος Α ορόφου στα **3.202 euro/τμ.**

Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας των υπολοίπων διαμερισμάτων των Β, Γ και Δ ορόφων, προέκυψε εφαρμόζοντας αυξητικό συντελεστή 1,5% ανά υψηλότερο επίπεδο, 10% για ωφέλεια από υπαίθρια θ.σ. και 1% ανά 20τμ για επιφάνεια και διαμορφώνονται ως εξής:

Selling of Property	**For Sale (Adjusted) AREA**	**SALE PRICE**
(per Building/floor level)	(Sqm)	(Eur/Sqm)
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2 χωρίς parking	106,70	**3.202**
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2 με υπαίθριο parking	106,70	**3.576**
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1 με υπαίθριο parking	109,95	**3.896**
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1 χωρίς parking	59,35	**3.687**

Υπολειμματική Μέθοδος – Πωλήσεις Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος- Γενικός Πίνακας Έρευνας & Προσαρμογές

Διενεργήσαμε έρευνα πωλήσεων καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος στην ευρύτερη περιοχή. Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων διάμεσης ανηγμένης επιφάνειας ισογείου 99,5τμ είναι στα 1.482euro/τμ ανηγμένης ισογείου επιφάνειας.

Υπολειμματική Μέθοδος – Πωλήσεις Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος - Προσαρμογές μελλοντικού καταστήματος

Με βάση την παραπάνω διάμεσο των 1.482euro/τμ και σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μελλοντικά ανακατασκευασμένου καταστήματος ανηγμένης σε ισόγειο επιφάνειας 164,47τμ προχωρήσαμε στις ακόλουθες προσαρμογές:

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,85	
Θέση / Εμπορικότητα σημείου:	1,00	
Προβολή:	1,10	
Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 20τμ):	0,97	πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη επιφάνεια
Ηλικία/Κατάσταση/Προδιαγραφές:	1,20	
Παροχές (parking):	1,10	

Συμπερασματικά, οι προσαρμογές που εφαρμόσαμε σε σχέση με τη διάμεσο της έρευνας αγοράς, οδήγησαν σε μια εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας του μελλοντικού καταστήματος στα **1.769 euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας.**

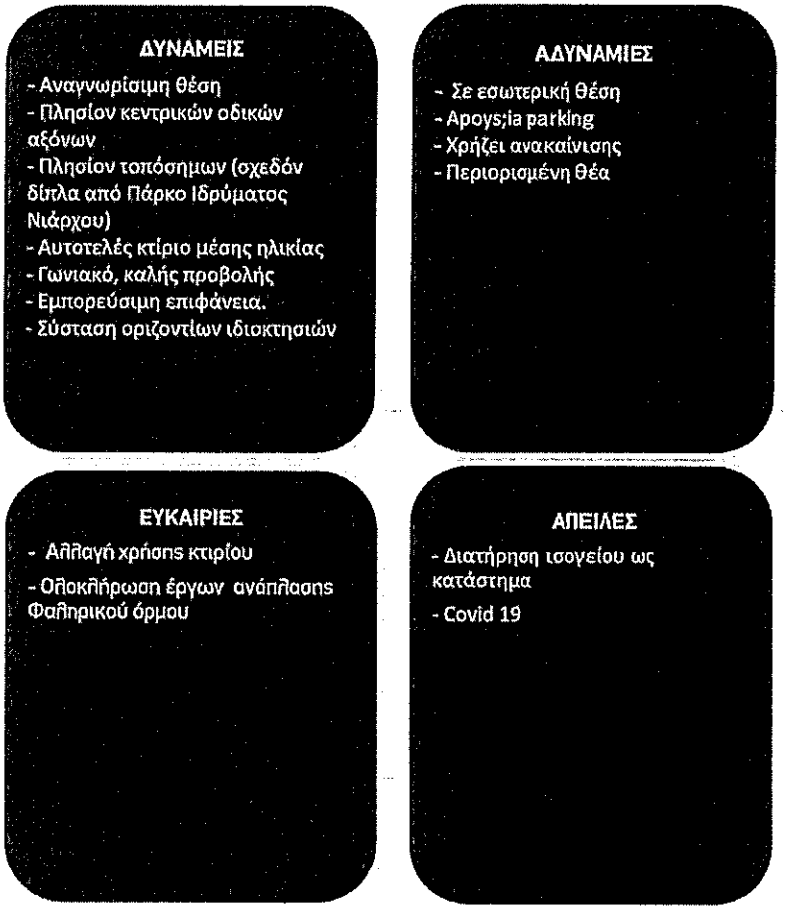
Φαίνεται από τα παραπάνω ότι στη γειτονιά του εκτιμώμενου η αξία για χρήση καταστήματος είναι σαφώς μικρότερη από την αντίστοιχη για κατοικίες, γεγονός που επιδρά αρνητικά στην τελική αξία για το ακίνητο με βάση το συγκεκριμένο σενάριο ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης που διατηρεί στο ισόγειο εμπορική χρήση.

Εξαγόμενο Υπολειμματικής Μεθόδου

Η εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου (όπως αναλύεται διεξοδικά τόσο στους πίνακες εκτίμησης στο κεφ.7 όσο και στο Παράρτημα), οδήγησε σε μια εκτιμώμενη Αγοραία Αξία μονάδας σήμερα για το κτίριο της τάξης των **1.785euro/τμ συνόλου επιφάνειας.**

5.0 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 του ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Μετά από υπόδειξή σας, η εκτίμηση βασίστηκε σε δύο διακριτά και ανεξάρτητα σενάρια. Αναλυτικότερα:

- Σενάριο 1 – Αξία ακινήτου στην υφιστάμενη κατάσταση
- Σενάριο 2 – Αξία ακινήτου με σενάριο ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης

Για το σενάριο 1 εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος δεδομένου ότι η έρευνα αγοράς μας προμήθευσε με αρκετά και αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία πώλησης κτιρίων στη θέση με βάση τα οποία εφαρμόσαμε τις απαραίτητες προσαρμογές σε σχέση με το εκτιμώμενο.

Για το σενάριο 2 εφαρμόστηκε η Υπολειμματική Μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη το σενάριο ανακατασκευής / αλλαγής χρήσης που μας πληροφορήσατε.

7.0 Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι οι εκτιμώμενες Αγοραίες Αξίες του ακινήτου επί των οδών Σωκράτους 229 & Συν/χου Πλέσσα 20, στο Ο.Τ. 305, στις Τζιτζιφιές Καλλιθέας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Ιουνίου 2021, ανάλογα το σενάριο διαμορφώνονται ως εξής:

- Σενάριο 1: Αξία ακινήτου στην υφιστάμενη κατάσταση = **969.854 €**
  (Εννιακόσιες Εξήντα Εννέα Χιλιάδες Οκτακόσια Πενήντα Τέσσερα €).

- Σενάριο 2: Αξία ακινήτου με συγκεκριμένο σενάριο ανακατασκευής / αλλαγής χρήσης = **1.201.424€**
  (Ενα Εκατομμύριο Διακόσια Μία Χιλιάδες Τετρακόσια Είκοσι Τέσσερα €).

Με βάση τα παραπάνω φαίνεται ότι η προγραμματισμένη ανακατασκευή και αλλαγή χρήσης του ακινήτου (σενάριο 2) θα προσδώσει στο ακίνητο υπεραξία της τάξης των 231.570€ ή 19,3% σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση.

Σενάριο 1

Αξία ακινήτου στην υφιστάμενη κατάσταση

DIASTASIS - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σενάριο 1 (as-is): Αυτοτελές Κτίριο Μικτής Χρήσης (ισόγειο κατάστημα-γραφεία στους ορόφους - 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες)
Διεύθυνση: Σωκράτους 229 Καλλιθέα
Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-06-2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11
ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑΣΚ.	ΕΤΟΣ ΡΙΖ. ΑΝΑΚ.	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τμ)	ΤΑΚΤ/ΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ν.4178/2013 (τμ)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΣΥΝΤΕ-ΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (ευρω/τμ ανηγμένης)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (ευρο)
19/1990 ΟΑ & ΑΝΑΘ/ΣΕΙΣ. Α/Α 3096603 Ν.4178/2013	2001	-	ΙΣΟΓΕΙΟ-ΔΩΜΑ	ΚΟΙΝΟΧΡΗ-ΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ)	85,2	18,50	103,70	1,00	103,70	1.455	969.854
			ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	110,66	0,86	111,52	1,20	133,82		
	2005		ΠΑΤΑΡΙ		-	65,16	65,16	0,70	45,31		
	2001		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	108,00	0,86	108,86	1,00	108,86		
			Β ΟΡΟΦΟΣ		108,00	0,86	108,86		108,86		
			Γ ΟΡΟΦΟΣ		108,00	0,86	108,86		108,86		
			ΔΩΜΑ		-	56,00	56,00		56,00		
				ΣΥΝΟΛΑ:	519,86	144,10	663,96		666,42		

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ: 969.854

1.461 €/τμ συνόλου

Επεξηγήσεις Πίνακα

1. Πρόκειται για αυτοτελές κτίριο μικτής χρήσης που έχει ανεγερθεί με την υπ'αριθμόν 19/1990 οικοδομική άδεια, η οποία προέβλεπε την ανέγερση τετραόροφης οικοδομής με ισόγειο κατάστημα και 3 ορόφους γραφείων. Μας προσκομίσθηκε το στέλεχος. Στο ακίνητο έχουν συντελεστεί υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών (δόμησης, κάλυψης) και μικρές πολεοδομικές παραβάσεις οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013 και έχουν πάρει Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής με α/α Δήλωσης 3096603. Δεν μας προσκομίσθηκε η εν λόγω δήλωση. Στο ακίνητο έχουν συσταθεί 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες με την υπ'αριθμόν 3914/1994 πράξη όπως αυτή τροποποιήθηκε με την 11.094/2017.

2. Τα έτη κατασκευής προκύπουν από το στέλεχος της αδείας και από την περιγραφή του υπ' αριθμόν 11.275/2018 συμβολαίου που μας προσκομίσθηκε.

3. Δεν πληροφορηθήκαμε για ριζική ανακαίνιση στο ακίνητο. Η αυτοψία κατέδειξε ότι το κτίριο είναι μετρίου βαθμού συντήρησης και χρήζει εργασιών ανακαίνισης (βαψίματα, επιχρίσματα, Η/Μ, επισκευές ψευδοροφών κ.λπ).

4. Τα επίπεδα προκύπτουν από την περιγραφή του συμβολαίου, τα από Ιανουαρίου 2016 προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων που συνοδεύουν την τακτοποίηση του Ν. 4178/2013 και από την αυτοψία.

5. Η χρήση αφορά στη νόμιμη χρήση βάσει αδείας, τίτλου και τακτοποίησης. Όπως πληροφορηθήκαμε κατά την αυτοψία το κτίριο για το διάστημα από το 2001 έως το 2008 ιδιοχρησιμοποιούταν ενώ από το 2008 το κτίριο είναι κενό/αναξιοποίητο.

6,7. Οι επιφάνειες βάσει αδείας και οι τακτοποιημένες επιφάνειες προκύπτουν από τα προσκομισθέντα στοιχεία (σχέδια κατόψεων, συμβόλαιο).

8. Η συνολική επιφάνεια προκύπτει από το άθροισμα των βάσει αδείας και των τακτοποιημένων επιφανειών ανά επίπεδο.

9. Η ανηγμένη επιφάνεια θεωρεί ως βάση αναγωγής την χρήση γραφείων και προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 1,20 στο ισόγειο κατάστημα, 0,70 στο πατάρι και πρόσθεσης αυτών στην υπόλοιπη ανωδομή γραφείων.

10. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ ανηγμένης) προκύπτει από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για πωλήσεις αυτοτελών επαγγελματικών κτιρίων κατάλληλων για γραφεία στην περιοχή και την αξιολόγηση που διενεργήσαμε επί των όμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων. Παρακαλώ δείτε σχετικούς πίνακες.

11. Η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία προκύπτει με πολλαπλασιασμό της εκτιμώμενης αγοραίας αξίας μονάδας (στήλη 10) με την ανηγμένη επιφάνεια (στήλη 9).

Παρατηρήσεις:

Λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν μας προσκομίσθηκαν εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής αδείας και η δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/2013, δεν διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύνατσι να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Το κτίριο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 289,08τμ. Από δική μας έρευνα μέσω των εφαρμογών eaxies και epoleodomia, στο οικόπεδο δεν υπάρχει υπολειπόμενος Σ.Δ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ιούνιος 2021

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 663.98τμ (ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ 666,42τμ), ΜΕ 5 ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ (1 ΑΝΑ 133τμ), ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΟ ΤΟ 2001, ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 229 & ΠΛΕΣΣΑ 20 ΣΤΙΣ "ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ" ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ. **ΧΡΗΖΕΙ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ.**

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ												
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (υπόγεια αποθήκες*0,2) (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΞΙΑ/ ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΘΕΑ	ΗΛΙΚΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανά 50τμ) (τμ)	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (θέσεις στάθμευσης, αποθήκη)	ΧΡΟΝΟΣ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
1	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ 11 (200μ από εκτιμώμενο)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.292τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 300τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΙΟΣ, 15 Θ ΣΤ., ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (parking): 250 ΥΠΟΓΕΙΟ Α: 250 ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ: 157 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ: 135 Α ΟΡΟΦΟΣ: 125 Β ΟΡΟΦΟΣ: 125 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 125 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 125	7	16 (1 ΑΝΑ 53τμ)	873	3.990.000	21-5-2021	4.568,35	-20%	-5%	5%	0%	0%	-25%	4%	-20%	0%	2.277,88	30%	683,36
2	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 230 ΟΠΙΣΘΕΝ ΚΠΙΣΝ (200μ από εκτιμώμενο)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 590τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΙΟΣ, ΘΕΑ ΣΕ ΠΑΡΚΟ ΝΙΑΡΧΟΥ, 2 Θ ΣΤ ΠΡΑΣΙΑΣ,ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΕΝΕΡΓΗΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΙΣΟΓΕΙΟ: 115 Α ΟΡΟΦΟΣ: 120 Β ΟΡΟΦΟΣ: 120 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 120 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 60 ΔΩΜΑ: 55	24	2 (1 ΑΝΑ 295τμ)	535	1.500.000	4-3-2021	2.803,74	-10%	-5%	5%	0%	-50%	-25%	-3%	20%	0%	1.102,90	50%	551,45
3	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 353 (400μ από παραλιακό & ΚΠΙΣΝ)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 670τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΙΟΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, VOICE/DATA, W.C, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ/ΟΡΟΦΟ, ΥΑΛΙΝΑ ΠΑΤΩΜΑΤΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 8 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ ΣΤ., ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΕΝΕΡ/ΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΥΠΟΓΕΙΟ(parking): 120 ΙΣΟΓΕΙΟ: 120 Α ΟΡΟΦΟΣ: 110 Β ΟΡΟΦΟΣ: 110 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 100 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 100 ΔΩΜΑ: 10	28 (ΑΝΑΚ.)	8 (1 ΑΝΑ 68τμ)	540	1.050.000	31-3-2021	1.944,44	-10%	20%	5%	-10%	-5%	-25%	-3%	-20%	0%	1.102,57	20%	220,51

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

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης): 1.455

Επεξηγήσεις Πίνακα:

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

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 10%-20% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης με βάση τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

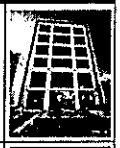
Λοιπές Προσαρμογές (θέση, προβολή, πρόσβαση, θέα, ηλικία/κατάσταση/ανακαίνιση, ανηγμένη επιφάνεια, πρόσθετες παροχές (θέσεις στάθμευσης, αποθήκη), χρόνος αγγελίας: Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό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

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

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

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

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ
ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (υπόγεια αποθήκες*0,2) (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ 11 (200μ από εκτιμώμενο)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.292τμ, ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 300τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, 16 Θ.ΣΤ., ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (parking): 250 ΥΠΟΓΕΙΟ Α: 250 ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ: 157 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ: 135 Α ΟΡΟΦΟΣ: 125 Β ΟΡΟΦΟΣ: 125 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 125 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 125	7	16 (1 ΑΝΑ 53τμ)	873	3.990.000	4.568	21-5-2021	ΜΕΣΙΤΙΚΟ REAL TRUST ΑΓΓΕΛΑΚΗΣ 2106032500	
2	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 230 ΟΠΙΣΘΕΝ ΚΠΙΣΝ (200μ από εκτιμώμενο)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 590τμ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΘΕΑ ΣΕ ΠΑΡΚΟ ΝΙΑΡΧΟΥ, 2 Θ.ΣΤ. ΠΡΑΣΙΑΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΙΣΟΓΕΙΟ: 115 Α ΟΡΟΦΟΣ: 120 Β ΟΡΟΦΟΣ: 120 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 120 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 60 ΔΩΜΑ: 55	24	2 (1 ΑΝΑ 295τμ)	535	1.500.000	2.804	4-3-2021	GOUTOS 2109715711	
3	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 353 (400μ από παραλιακή & ΚΠΙΣΝ)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 670τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, VOICE/DATA, WC, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ/ΟΡΟΦΟ, ΣΥΛΛΗΨΗ ΠΑΤΩΜΑΤΑ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, 8 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ.ΣΤ., ΡΙΖΙΚΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΥΠΟΓΕΙΟ(parking): 120 ΙΣΟΓΕΙΟ: 120 Α ΟΡΟΦΟΣ: 110 Β ΟΡΟΦΟΣ: 110 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 100 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 100 ΔΩΜΑ: 10	28 (ΑΝΑΚ.)	8 (1 ΑΝΑ 68τμ)	540	1.050.000	1.944	31-3-2021	MILENNIUM REAL ESTATE 2108650071	
4	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΚΠΙΣΝ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 690τμ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ, 9 Θ.ΣΤ., ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΥΠΟΓΕΙΟ (parking): 225 ΥΠΟΓΕΙΟ (αποθήκη): 75 ΙΣΟΓΕΙΟ: 250 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ: 140	-	12 (1 ΑΝΑ 36τμ)	430	750.000	1.744	26-5-2021	DOVAS REAL ESTATE 2111936012	
5	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 910τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΚΟΥΖΙΝΑ, 5 WC, ΑΠΟΘΗΚΗ, 3 Θ.ΣΤ., ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΡΑΜΠΑ Φ.Ε, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Ε	ΥΠΟΓΕΙΟ: 198 ΙΣΟΓΕΙΟ: 195 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ: 116 Α ΟΡΟΦΟΣ: 136 Β ΟΡΟΦΟΣ: 122 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 122 ΔΩΜΑ: 21	17	3 (1 ΑΝΑ 244τμ)	731	1.000.000	1.369	18-5-2021	Ν ΑΓΑΘΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ 2109212300	
6	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.137τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗ, ΔΟΜΗΜΕΝΗ ΚΑΛΩΔΙΩΣΗ, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΣ, ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ-WC/ΟΡΟΦΟ, 10 ΥΠΟΓΕΙΕΣ Θ.ΣΤ., ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΥΠΟΓΕΙΟ(parking): 141 ΙΣΟΓΕΙΟ: 236 Α ΟΡΟΦΟΣ: 190 Β ΟΡΟΦΟΣ: 190 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 190 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 190	24	10 (1 ΑΝΑ 100τμ)	996	1.200.000	1.205	18-5-2021	CCRE 2130223537	
7	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ Α ΘΗΣΕΩΣ 379 (100μ από παραλιακή)	ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.310τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΑΥΤΟΝΟΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΧΡΗΖΕΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΥΠΟΓΕΙΟ: 75 ΙΣΟΓΕΙΟ: 600 ΗΜΙΟΡΟΦΟΣ: 250 Α ΟΡΟΦΟΣ: 275 Β ΟΡΟΦΟΣ: 275 Γ ΟΡΟΦΟΣ: 275 Δ ΟΡΟΦΟΣ: 275 Ε ΟΡΟΦΟΣ: 275 ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ: 10	-	-	2.240	2.700.000	1.205	26-5-2021	DOVAS REAL ESTATE 2111936012	
			ΔΙΑΜΕΣΟΙ:	21		731		1.744			

Μείωση 10% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1.570**

Η ανηγμένη επιφάνεια προκύπτει με εφαρμογή συντελεστή 0,2 στους υπόγειους βοηθητικούς χώρους (πλην των χώρων parking που δεν προσμετρούνται), 1,20 για το ισόγειο με χρήση καταστήματος και πρόσθεση αυτών στην επιφάνεια ανωδομής

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 δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Αγγελία Εκτιμώμενου: Κατά την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, εντοπίστηκε αγγελία που αφορά στο εκτιμώμενο ακίνητο με Ζητούμενη Τιμή Πώλησης 1.000.000€ ήτοι στα 1.600€/τμ (https://www.spiti24.gr/90347234#photo1).

ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

ΧΡΟΝΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗΜΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (euro)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ συνάλλου)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΠΗΓΗ
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2020	ΝΕΟ, ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΥΨΗΛΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ LEED	ΚΑΛΛΙΘΕΑ, Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ & ΛΑΓΟΥΜΙΤΖΗ	17.000	8 000	25.000 000	1 471	3.125	Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
2017	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 5 ΕΠΙΠΕΔΩΝ ΜΕ ΑΝΩΔΟΜΗ 1.770τμ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΙΟ 345τμ 20 ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ 1990 ΑΠΕΡΙΟΡΙΣΤΗ ΘΕΑ ΣΤΟ ΠΑΡΚΟ ΙΔΡΥΜΑΤΟΣ ΝΙΑΡΧΟΥ	ΣΥΡΙΠΙΔΟΥ ΕΝΑΝΤΙ ΚΠΙΣΝ	2 115	1 770	4 500 000	2 128	2.542	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Σενάριο 2

Αξία ακινήτου με ανακατασκευή και αλλαγή χρήσης

DIASTASIS - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
(ΥΠΟ ΠΑΡΑΔΟΧΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ)

Σενάριο 2: Αυτοτελές Κτίριο Μικτής Χρήσης (κατοικίες Α,Β,Γ,Δ ορόφους - χώρος εστίασης στο ισόγειο με πατάρι - 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες)

Διεύθυνση: Σωκράτους 229 Καλλιθέα
Μεθοδολογία Εκτίμησης: Υπολειμματική Μέθοδος
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-06-2021

UNLEVERED CASH-FLOWS

DEVELOPMENT COST

Valuation date	01-06-21	
% Construction cost-flation	0,10%	p.a.

Reconstruction Cost (ReC.C.) (per Building/floor level)	AREA (Sqm)	Cost/unit (Eur/Sqm)	% of Reconstruction Progress 1	2	3	Total	2021 0.5	2022 1.5	2023 2.5
ΙΣΟΓΕΙΟ - ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	111,90	390	50%	50%	0%		21.810	21.831	0
ΠΑΤΑΡΙ- ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	75,10	390	50%	50%	0%	29.289	14.637	14.652	0
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2	106,70	630	50%	50%	0%	67.221	33.594	33.627	0
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2	106,70	630	50%	50%	0%	67.221	33.594	33.627	0
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1	109,95	630	50%	50%	0%	69.269	34.617	34.652	0
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1	59,35	630	50%	50%	0%	37.391	18.686	18.705	0
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ)	103,20	630	50%	50%	0%	65.015	32.492	32.524	0
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ	540,08	40	20%	80%	0%	21.610	4.318	17.291	0
Total Reconstruction Cost ("ReC.C.")						400.657	193.747	206.909	0

REVENUE FROM SALES

% property inflation	1,80%	p.a

(per Building/floor level)	For Sale (Adjusted) AREA (Sqm)	SALE PRICE (Eur/Sqm)	old Part (Sqm) of total are 1	2	3	Total	2021 0.5	2022 1.5	2023 2.5
ΥΓ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ (ΙΣΟΓΕΙΟ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ	164,47	1.769	0%	0%	100%	298.913	0	0	298.913
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2 χωρίς parking	106,70	3.202	0%	50%	50%	347.869	0	172.383	175.486
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2 με υπαίθριο parking	106,70	3.576	0%	50%	50%	388.396	0	192.466	195.930
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1 με υπαίθριο parking	109,95	3.896	0%	100%	0%	432.243	0	432.243	0
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1 χωρίς parking	59,35	3.687	0%	100%	0%	220.776	0	220.776	0
Total revenue from Sales						1.698.197	0	1.017.867	670.329

DEBT FINANCING

			Total	2021 0.5	2022 1.5	2023 2.5
Debt balance						
Debt Drawdown	50,0%	of 50% of ReC C.	100.164	48.437	51.727	-
Fees on Loan Drawdown	1,0%	p.a.	1.002	484	517	-
Debt Repayment	5,0%	of Net Operating CF [-IF Net Operating CF > 0]	(76.752)	-	(41.573)	(35.179)
Last Debt period (year)	3					
Final Debt Payment: last period	24.414		-	-	-	-
Debt Outstanding				48.921	59.592	24.414
Debt Cost						
Interest rate of Loan	4,0%	of Debt outstanding at end of previous year	11.176	-	1.957	2.384
Collateral cover value	130,0%	of Debt Drawdown				
Collateral cost	0,6%	of Collateral cover value	977	472	504	-
Total Financial Expense			12.153	472	2.461	2.384

OPERATING CASHFLOW			Total	2021	2022	2023
				0.5	1.5	2.5
Revenue						
Total revenue from Sales			1.688.197	0	1.017.867	670.329
Other revenue				50.000	100.000	50.000
Total Revenue			1.688.197	50.000	1.117.867	720.329
Development Cost						
Initial reConstruction Cost ("Re.C.C")			(400.657)	(193.747)	(206.909)	0
Designer Fees	2,0%	of ReC.C				
Engineers Fees	8,0%	of ReC.C.	(32.053)	(15.500)	(16.553)	0
Contingency Expenses	1,5%	of (ReC.C + Engineers/Designer fees)	(6.491)	(3.139)	(3.352)	0
Tax & Insurance Expenses						
Property Tax ("ENFIA")		of ReC.C.				
Insurance Expense	1,5%	of ReC.C	(6.010)	(2.906)	(3.104)	0
Total Development Cost			(445.210)	(215.292)	(229.918)	-
Selling Expenses						
Marketing expense	0,0%	of Revenue from sales	-	0	0	0
Brokerage expense	1,0%	of Revenue from sales	(16.882)	0	(10.179)	(6.703)
Legal expense	1,5%	of Revenue from sales	(25.323)	0	(15.268)	(10.055)
Developer's profit	15,0%	of ReC.C.	(60.099)	(29.062)	(31.036)	0
Total Selling Expenses			(102.303)	(29.062)	(56.483)	(16.758)
Total Operating Expenses			(547.513)	(244.354)	(286.401)	(16.758)
Net Operating Cash-flow			1.140.683	(194.354)	831.467	703.571

LEVERED CASH-FLOWS						
FINANCING CASH-FLOWs			**Total**	**2021**	**2022**	**2023**
				0.5	1.5	2.5
Financial Expense						
Interest rate of Loan			(11.176)	0	(1.957)	(2.384)
Collateral cost			(977)	(472)	(504)	-
Loan Servicing						
Debt Drawdown			101.165	48.921	52.245	-
Debt Repayment			(76.752)	-	(41.573)	(35.179)
Net Financing Cash-flow			12.261	48.449	8.210	(37.562)
LEVERED CASH-FLOW			1.152.944	(145.905)	839.677	666.009
Compounding period	1,0 years					
Discount factor				*0,922*	*0,918*	*0,867*
Discount rate (constant)	5,89%					
Present Value			**1.201.424**	(141.789)	770.601	577.222
				1.785 €/τμ κτιρίου		

Σημειώσεις:

Το σενάριο εφαρμογής της μεθόδου προκύπτει από την με α/α 216233/2021 πράξη Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας που αφορά στην αλλαγή χρήσης του υφιστάμενου κτιρίου σε χώρο εστίασης στο ισόγειο και στο πατάρι και σε κατοικίες στους Α,Β,Γ,Δ ορόφους με αλλαγή διαμερισμάτωσης και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλες τις στάθμες.

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την προαναφερόμενη πράξη, η υφιστάμενη χρήση του ακινήτου είναι βιοτεχνικός χώρος τα οποία δεν συνάδει με τα λοιπά τεχνικά και νομικά έγγραφα που μας προσκομίσθηκαν (αρχική άδεια οικοδομής, συμβόλαιο, σχέδια τακτοποίησης Ν.4178/2013) που το αναφέρουν ως επαγγελματικό κτίριο καταστήματος με γραφεία.

Οι ωφέλιμες επιφάνειες κάθε ορόφου έχουν προκύψει από τα σχέδια κατόψεων της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας με ημερομηνία σύντοξης Σεπτέμβρης 2020 και υπογράφοντα μηχανικό τον κ. Στέλιο Χρυσανθόπουλο.

Η επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων (κλιμακοστάσιο) του κτιρίου έχει προκύψει από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων με ημερομηνία Ιανουάριος 2016 που συνοδεύουν την τακτοποίηση του Ν. 4178/2013 καθώς δεν μας προσκομίσθηκε το Διάγραμμα Δόμησης της με α/α 216233/2021 πράξης και στις προσκομισθείσες κατόψεις αυτής δεν αναγράφεται συνολική επιφάνεια ορόφου.

Η εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου έχει λάβει υπόψη το συγκεκριμένο σενάριο που μας πληροφορήσατε σύμφωνα με το οποίο το συνολικό κόστος της επένδυσης θα είναι 400.000€ με χρηματοδότηση στο 50% από ΕΣΠΑ. Έχουμε θεωρήσει ότι για το 50% που αφορά στην ετοιρεία το μισό κεφάλαιο θα είναι από δανειοδότηση και το υπόλοιπο από ίδια κεφάλαια.

DIASTASIS - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Είδος ακινήτου: Αυτοτελές Κτίριο Μικτής Χρήσης (κατοικίες στους Α,Β,Γ,Δ ορόφους - χώρος εστίασης στο ισόγειο με πατάρι - 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες)
Επιφάνεια Κτιρίου: 672,90
Διεύθυνση: Σωκράτους 229 Καλλιθέα
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-06-21

DEVELOPMENT COST

Development Period/Stages

Reconstruction Period	18 months
	1,5 years
% Reconstruction cost-flation	0,10% p.a.
% Inflation (Property Index)	1,80% p.a.

Reconstruction Cost (ReC.C.)
(per Building/floor level)

Building	AREA (Sqm)	Cost / unit (current) (Eur/Sqm)	% of Reconstruction Progress [% of total area (Sqm)] 1	2	3	ALL
ΙΣΟΓΕΙΟ - ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	111,90	390	50%	50%	0%	100%
ΠΑΤΑΡΙ- ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	75,10	390	50%	50%	0%	100%
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2	106,70	630	50%	50%	0%	100%
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2	106,70	630	50%	50%	0%	100%
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1	109,95	630	50%	50%	0%	100%
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1	59,35	630	50%	50%	0%	100%
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ)	103,20	630	50%	50%	0%	100%
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ	540,08	40	20%	80%	0%	100%

REVENUE ACCUMULATION

Selling of Property (per Building/floor level)	For Sale (Adjusted) AREA (Sqm)	SALE PRICE (Eur/Sqm)	% of Part (Sqm) sold of total area 1	2	3	ALL
ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟ ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ						
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2 χωρίς parking	164,47	1.769	0%	0%	100%	100%
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2 με υπαίθριο parking	106,70	3.202	0%	50%	50%	100%
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1 με υπαίθριο parking	106,70	3.576	0%	50%	50%	100%
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1 χωρίς parking	109,95	3.896	0%	100%	0%	100%
	59,35	3.687	0%	100%	0%	100%

DIASTASIS - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Είδος ακινήτου: Αυτοτελές Κτίριο Μικτής Χρήσης (κατοικίες στους Α,Β,Γ,Δ ορόφους - χώρος εστίασης στο ισόγειο με πατάρι - 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες)
Επιφάνεια Κτιρίου: 672,90
Διεύθυνση: Σωκράτους 229 Καλλιθέα
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01-06-21

Rest of Development Costs		
Designer Fees	**2,0%**	of ReC.C.
Engineers Fees	**8,0%**	of ReC.C.
Contincency Expenses	**1,5%**	of (ReC.C. + Engineers fees)
Insurance Expense	**1,5%**	of ReC.C.
Property Tax (ENFIA)		of ReC.C.
Selling Expenses		
Marketing expense	**0,0%**	of Revenue from sales
Brokerage expense	**1,0%**	of Revenue from sales
Legal expense	**1,5%**	of Revenue from sales
Developer's profit	**15,0%**	of ReC.C.

FINANCING

Funding		
Equity Financing	**50,0%**	of 50% of ReC.C.
Government subsidy	**50,0%**	of ReC.C.
Debt Financing	**50,0%**	of 50% of ReC.C.
Last Debt period (year)	**3**	rd year
Debt Repayment	**5,0%**	of Net Operating CF (-IF Net Operating CF > 0)
Debt Cost		
Fees on Loan Drawdown	**1,0%**	of Debt Drawdown
Interest rate of Loan	**4,0%**	of Debt outstanding at end of previous year
Collateral cover value	**130,0%**	of Debt Drawdown
Collateral cost	**0,750%**	of Collateral cover value

DISCOUNTING

Discount rate		
Risk-free rate (Απρ. 2021)	**0,89%**	Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος
Premium of Property Sector	**3,00%**	
Premium of Property Project	**2,00%**	
Discount rate (constant)	**5,89%**	
Compounding period	**1,0**	years

Ρυθμός Αύξησης Αξιών Ακινήτων (G)

Ελλείψει σχετικών αξιόπιστων δεικτών στην Ελληνική Κτηματαγορά, υιοθετήσαμε την παραδοχή ότι ο ρυθμός ετήσιος μεταβολής ταυτίζεται με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF) (Απρίλιος 2021), την ελεγκτική εταιρεία PWC (Μάρτιος 2021) την διαδικτυακή σελίδα οικονομικών στοιχείων STATISTA (Μάιος 2021), την Ευρωπαική Επιτροπή (Μάιας 2021) και τη δική μας αίσθηση, καταλήξαμε στα συμπεράσματα που εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πρόβλεψη Αύξησης ΑΕΠ

Year	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IMF	3,80	5,00	1,40	1,40	1,40	1,40
PWC	2,50	6,10	1,80	1,80	1,80	1,80
Statista	3,76	5,00	2,35	1,53	1,47	1,36
European Commision	4,10	6,00				
Average	3,54	5,53	1,85	1,58	1,56	1,52

Total Average	**2,59**
Εκτίμηση Geoaxis :	**1,80**

Τιμές και Αποδόσεις Τίτλων Αναφοράς του Ελληνικού Δημοσίου

Μήνας	Διάρκεια Τίτλου (Ετη)													
	3		5		7		10		15		20		30	
	Τιμή	Απόδοση (%)	Τιμή	Απόδοση (%)	Τιμή	Απόδοση (%)	Τιμή	Απόδοση (%)	Τιμή	Απόδοση (%)	Τιμή	Απόδοση (%)	Τιμή	Απόδοση (%)
Μέσες μηνιαίες τιμές και αποδόσεις														
Απρίλιος 2021	110,71	-0,16	112,97	-0,01	109,91	0,33	98,7	**0,89**	108,29	1,22	147,52	1,52	98,86	1,93
Μάρτιος 2021	110,85	-0,11	112,77	0,1	109,37	0,44	98,4	0,91	108,35	1,22	140,3	1,37	136,84	1,58
Φεβρουάριος 2021	111,1	-0,1	113,16	0,08	109,98	0,37	100,75	0,81	110,38	1,07	140,96	1,17	153,42	1,28
Ιανουάριος 2021	108,56	-0,13	112,08	-0,02	110,34	0,33	107,69	0,65	112,23	0,94	143,28	1,05	156,55	1,16

Πηγή: https://www.bankofgreece.gr/statistika/xrhmatopistwtikes-agores/titloi-ellhnikoy-dhmosioy?order=asc&page=1&year=2020

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ (Υ.Ε.)

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΠΕΔΑ (τμ)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/τμ ανηγμένης)	ΗΜ/ΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ
1	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΕΠΙ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 150τμ, ΜΕ ΠΡΑΣΙΑ 60τμ, ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΦΟΥΓΑΡΟ, ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ, ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΤΡΑΠΤΑ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 2010.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 100 ΠΑΤΑΡΙ: 50	135	350.000	2.593	31-03-21	MILENNIUM REAL ESTATE 2108650071	
2	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΧΡΥΣΑΚΗ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 137τμ, ΣΕ ΑΡΙΣΤΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	ΥΠΟΓΕΙΟ: 62 ΙΣΟΓΕΙΟ: 75	87,4	160.000	1.831	22-05-21	PLASIS REAL ESTATE 2109501909	
3	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ Λ. ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ 274	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 244τμ, ΒΙΤΡΙΝΑ 6μ, ΥΨΟΣ 4μ, ΤΡΙΦΑΣΙΚΟ ΡΕΥΜΑ, ΜΕ ΠΡΑΣΙΑ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1970, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2001	ΙΣΟΓΕΙΟ: 244	244	380 000	1.557	20-05-21	ΕΥ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ 2111987877	
4	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΖΕΡΒΟΥ 99	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 160τμ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΜΕ ΑΠΟΘΗΚΗ, ΑΔΕΙΑ Υ.Ε., ΠΕΡΓΚΟΛΑ, ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2012, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1981.	ΥΠΟΓΕΙΟ: 80 ΙΣΟΓΕΙΟ: 80	96	135 000	1.406	01-04-21	THESIS 2111980708	
5	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΠΛΗΣΙΟΝ ΘΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 82τμ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΜΕ ΠΡΑΣΙΑ, ΣΕ ΚΑΛΗ ΘΕΣΗ, ΑΔΕΙΑ Υ.Ε, 2 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ: 82	82	105 000	1.280	25-05-21	P&PARTNERS 2114110606	
6	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ 62	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 103τμ, ΔΑΠΕΔΟ ΞΥΛΟ ΚΑΙ ΠΛΑΚΑΚΙ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΑΣ, ΨΕΥΔΟΡΟΦΗΣ, ΜΕ ΑΔΕΙΑ Υ.Ε, ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ 1978.	ΙΣΟΓΕΙΟ: 103	103	105.000	1 019	24-05-21	KEY REAL ESTATE 2114048643	

Θεωρούμε γενικά αναγωγή της τάξης του 20% για την επιφάνεια του υπογείου, 70% για την επιφάνεια του παταριού και του Α ορόφου και πράσθεσης αυτών στην επιφάνεια του ισογείου καταστήματος.
Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας

	Από		Έως
1. Διακύμανση ζητούμενων τιμών (euro/τμ ανηγμένης):	1.019		2.593
2. Διάμεσος ζητούμενων τιμών (euro/τμ ανηγμένης):		1.482	
3. Διάμεση ανηγμένη επιφάνεια (τμ):		99,5	

Στοιχεία εκτιμώμενου μελλοντικού καταστήματος Υ.Ε.

Συνολική Επιφάνεια (τμ):	187
Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ):	164,47
Θέσεις στάθμευσης (αρ.):	2

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς μελλοντικό διαμέρισμα

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,85	
Θέση / Εμπορικότητα σημείου:	1,00	
Προβολή:	1,10	
Ανηγμένη Επιφάνεια (1% ανά 20τμ):	0,97	πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη επιφάνεια
Ηλικία/Κατάσταση:	1,20	
Θέσεις στάθμευσης:	1,10	

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδος Μελλοντικού Καταστήματος Υ.Ε. (euro/τμ ανηγμένης): 1.769

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΝΕΩΝ ΣΕ ΗΛΙΚΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΜΕ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Α/Α	ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροποποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 67τμ, 2Υ/Δ, ΔΡΥΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΗΛΙΑΚΟΣ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+	2	3	67	245.000	3.657	24-02-21	INVISTA 2111986014	
2	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΧΡΥΣΑΚΗ	ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 66τμ, 2 Υ/Δ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+	0	2	66	230.000	3.485	03-04-21	TOP HOUSE 21111986521	
3	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 86τμ, 2 Υ/Δ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Γ	11	3	86	290.000	3.372	24-05-21	CITY PROPERTIES 2108024496	
4	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΕΠΙ ΟΔΟΥ ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 67τμ, 1 Υ/Δ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΔΑΠΕΔΟ ΠΛΑΚΑΚΙ ΚΑΙ ΣΥΛΟ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+	10	3	67	220.000	3.284	18-05-21	YELLOW PROPERTY 6942849001	
5	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 50τμ, 1 Υ/Δ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΘΥΡ/ΣΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Β	9	3	50	150.000	3.000	24-03-21	RE/MAX 2104914908	
6	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΛΟΦΟΣ ΣΙΚΕΛΙΑΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 48τμ, 1 Υ/Δ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ Φ/Α, ΕΠΙΠΛΟΜΕΝΟ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Α+	1	2	48	138.000	2.875	18-01-21	DOWNTOWN PROPERTIES 2105225000	
7	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 56τμ, 2 Υ/Δ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΑΥΤ/ΜΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Δ	14	1	56	160.000	2.857	04-05-21	GOLDEN HOME 2111041120	
8	ΚΑΛΛΙΘΕΑ ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ ΣΟΛΩΝΟΣ 65	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 85τμ, 2Υ/Δ, ΠΡΟΣΟΨΕΩΣ, ΦΩΤΕΙΝΟ, ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ, ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΘΗΚΗ, ΠΟΡΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ Γ	11	4	85	225.000	2.647	23-05-21	LOFTLAND 2111980131	

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

Βασικά Συμπεράσματα Έρευνας Αγοράς

	Από		Εως
1. Διακύμανση ζητούμενων αξιών (euro/τμ):	2.647		3.657
2. Διάμεσος ζητούμενων αξιών (euro/τμ):		3.142	
3. Διάμεσος επιφάνειας (τμ):		66,50	
4. Διάμεσος ορόφου:		3	
5. Διάμεσος ηλικίας (έτη):		10	

Στοιχεία εκτιμώμενου μελλοντικού διαμερίσματος Α1

Επιφάνεια (τμ):	62,40
Όροφος:	1ος
Ηλικία (έτη):	0
Θέση στάθμευσης:	ΝΑΙ
Αποθήκη:	ΝΑΙ

Προσαρμογές διαμέσου έρευνας αγοράς ως προς μελλοντικό διαμέρισμα Α1

Διαφορά μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας:	0,90	
Θέση:	1,20	
Πρόσβαση:	1,00	
Επιφάνεια (1% ανά 20τμ):	1,00	πιο εμπορεύσιμη η μικρότερη επιφάνεια
Όροφος (1,5% ανά υπερκείμενο επίπεδο):	0,97	
Ηλικία/Κατάσταση:	1,30	
Ενεργειακή κλάση:	1,00	
Παροχές (Αποθήκη, Parking):	0,75	
Θέα:	1,00	

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδος Μελλοντικού Διαμερίσματος (euro/τμ): 3.202

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από τον κ. Χάρη Καρτσαγκούλη, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές. Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την αυτοψία, την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης πραγματοποίησε η Κα Κυριακή Μήτσου. Την αρχική επισκόπηση (1^{ος} ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2^{ος} ποιοτικός έλεγχος) διενέργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

RICS Registered Valuer

The Royal Institution of Chartered Surveyors
RICS
XYLAS
Ioannis
FRICS
Member No 1222222

Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)

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

15 YEARS GEOAXIS

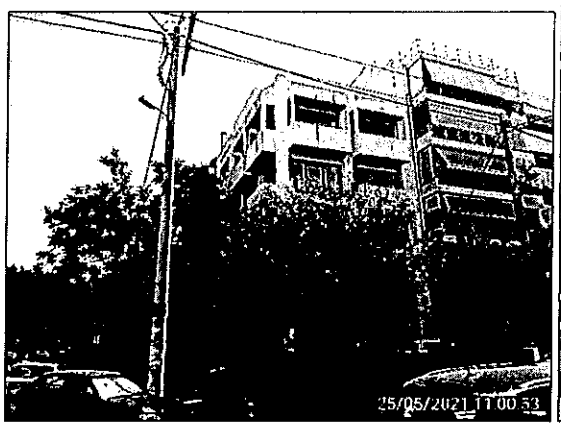
RICS Regulated by RICS

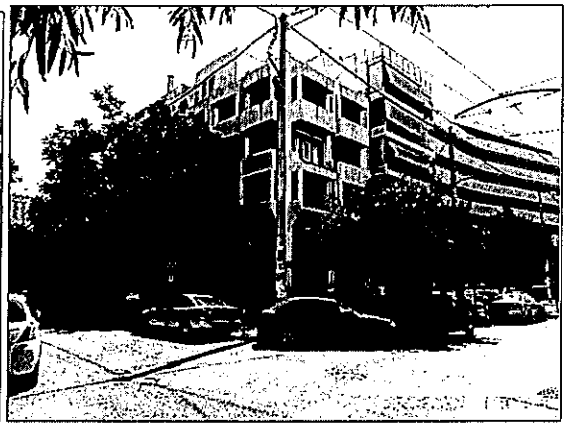
ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

Παράρτημα

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες





Εξωτερική άποψη κτιρίου από τη συμβολή των οδών Σωκράτους & Ταγ/χου Πλέσσα



Εξωτερική άποψη από την οδό Σωκράτους

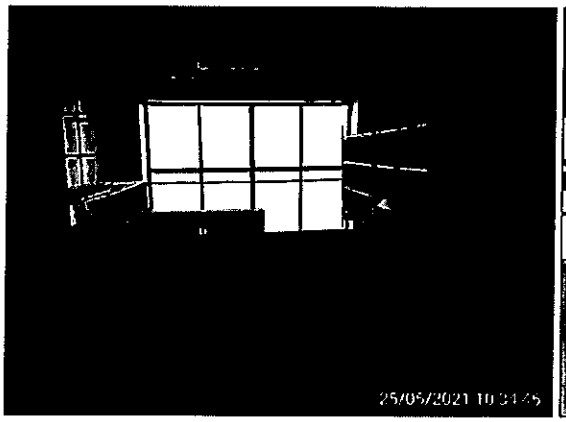


Εξωτερική άποψη από την οδό Ταγ/χου Πλέσσα

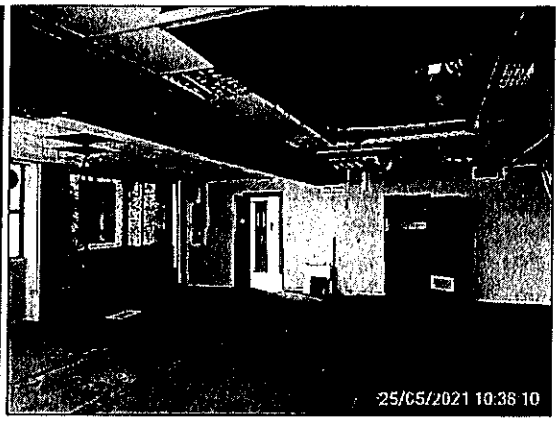




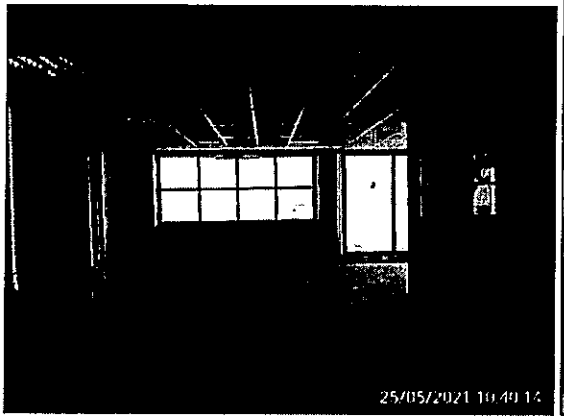
Εσωτερική άποψη ισογείου



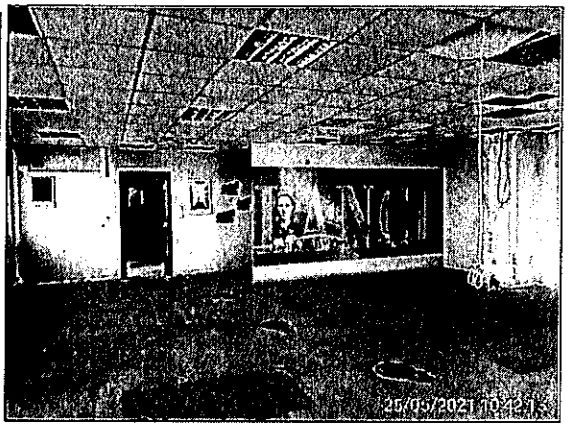
Εσωτερική άποψη παταριού



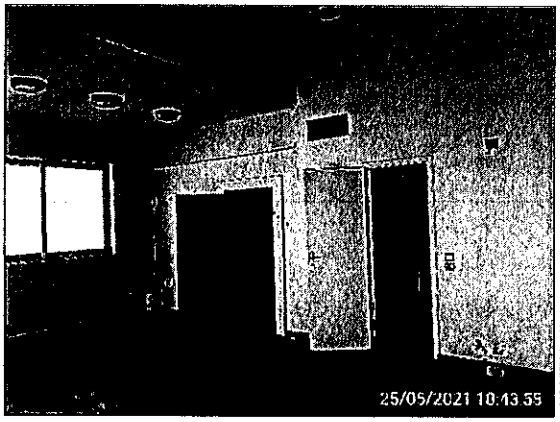
Εσωτερική άποψη Α ορόφου



Εσωτερική άποψη Β ορόφου



Εσωτερική άποψη Γ ορόφου



Εσωτερική άποψη δώματος/Δ ορόφου



Περιβάλλων χώρος-υπαίθριες θέσεις στάθμευσης

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας υπάρχουν, είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
β) Θεωρήσαμε ότι όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός και Η/Μ εξοπλισμός στην παρούσα κατάσταση 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 το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και το κτίριο δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης το ακίνητο δεν έχει κάποιες δεσμεύσεις ή βάρη εμπράγματης φύσης και είναι κενό προς πώληση. Στο μεν σενάριο 1 θεωρείται ότι πωλείται στην παρούσα κατάσταση του χρήζοντας ανακαίνισης, στο δε σενάριο 2 θεωρείται ότι πωλείται αφού πρώτα έχει ολοκληρωθεί το σενάριο της αλλαγής χρήσης του και ανακατασκευής του.
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 προσκομίστηκαν 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 του ακινήτου.
θ) Λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν μας προσκομίσθηκαν εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής αδείας και η δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/2013, δεν διενεργείται τεχνική ταύτιση στο ακίνητο. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εδώ εκτιμώμενες αξίες. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Σενάριο 1. 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. Καταφέραμε να συλλέξουμε δύο τέτοια στοιχεία αλλά για ακίνητα πολύ καλύτερων χαρακτηριστικών από το εκτιμώμενο. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε τελικά σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή. Στις ζητούμενες τιμές πώλησης διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 10% έως 20% 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.

Σενάριο 2. Εφαρμογή Υπολειμματικής Μεθόδου

Γενικά, η Υπολειμματική Μέθοδος εκτίμησης της αξίας υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής/ εργολάβος/ επενδυτής για την αγορά του εν λόγω ακινήτου προκειμένου να το ανακατασκευάσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του (δεδομένης της πολεοδομικής συνάφειας ως προς τη χρήση γης). Με τη Μέθοδο αυτή, η αξία του ακινήτου προκύπτει ως υπολειμματική αξία της πλήρους αξιοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από παράγοντες όπως τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα πιθανά κόστη κατασκευής, το δεδομένο των επιφανειών που πιθανά διατηρούνται, το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος, τα πιθανά έσοδα από πωλήσεις, το κόστος χρήματος κ.λπ. Έτσι, το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του αποπερατωμένου ακινήτου όλα τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, αντιπροσωπεύει την υπολειμματική αγοραία αξία του ακινήτου. Σημειώνεται ότι η χρήση της μεθόδου αυτής προσδιορίζει χονδρικά - και για τους λόγους της εκτίμησης - μια γενική, μη διασταυρωμένη επισήμως τεχνικά και πολεοδομικά, κατανομή επιφανειών και βέλτιστων χρήσεων για την αξιοποίηση και σε καμία περίπτωση δεν επιχειρεί να δώσει την τελική αρχιτεκτονική λύση ή τις τελικές χρηματοοικονομικές ροές.

Ειδικά για το εκτιμώμενο ακίνητο η εκτίμηση βασίστηκε αποκλειστικά στο σενάριο ανακατασκευής και αλλαγής χρήσης που μας ενημερώσατε.

Αναλυτικότερα το σενάριο εφαρμογής της μεθόδου προκύπτει από την με α/α 216233/2021 πράξη Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας που αφορά στην αλλαγή χρήσης του υφιστάμενου κτιρίου σε χώρο εστίασης στο ισόγειο και στο πατάρι και σε κατοικίες στους Α,Β,Γ,Δ ορόφους με αλλαγή διαμερισμάτωσης και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλες τις στάθμες.

Building	(Sqm)
ΙΣΟΓΕΙΟ - ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	111,90
ΠΑΤΑΡΙ- ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	75,10
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2	106,70
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2	106,70
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1	109,95
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1	59,35
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ)	103,20

Οι ωφέλιμες επιφάνειες κάθε ορόφου έχουν προκύψει από τα σχέδια κατόψεων της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας με ημερομηνία σύνταξης Σεπτέμβρης 2020 και υπογράφοντα μηχανικό τον κ. Στέλιο Χρυσανθόπουλο.

Η επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων (κλιμακοστάσιο) του κτιρίου έχει προκύψει από τα προσκομισθέντα σχέδια κατόψεων με ημερομηνία Ιανουάριος 2016 που συνοδεύουν την τακτοποίηση του Ν. 4178/2013 καθώς δεν μας προσκομίσθηκε το Διάγραμμα Δόμησης της με α/α 216233/2021 πράξης και στις προσκομισθείσες κατόψεις αυτής δεν αναγράφεται συνολική επιφάνεια ορόφου.

Η εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου έχει λάβει υπόψη το συγκεκριμένο σενάριο που μας πληροφορήσατε σύμφωνα με το οποίο το συνολικό κόστος της επένδυσης θα είναι 400.000€ (το οποίο και έχει κριθεί ως εύλογο) με χρηματοδότηση στο 50% από ΕΣΠΑ. Έχουμε θεωρήσει ότι για το 50% που αφορά στην εταιρεία το μισό κεφάλαιο θα είναι από δανειοδότηση και το υπόλοιπο από ιδία κεφάλαια.

Παραδοχές

Ανακατασκευή / Αλλαγή χρήσης
Η ανακατασκευή / αλλαγή χρήσης θεωρούμε ότι θα διαρκέσει συνολικά 18 μήνες.

Πωλήσεις
Όσον αφορά στις πωλήσεις θεωρήσαμε θα γίνουν τμηματικά και σε βάθος τριετίας.

Το **κατασκευαστικό κόστος μονάδας** διαμορφώνεται ως εξής:

Reconstruction Cost (ReC.C.) (per Building/floor level) Building	AREA (Sqm)	Cost / unit (current) (Eur/Sqm)
ΙΣΟΓΕΙΟ - ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	111,90	390
ΠΑΤΑΡΙ - ΥΓ. ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	75,10	390
Α ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α1-Α2	106,70	630
Β ΟΡΟΦΟΣ - 2 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β1-Β2	106,70	630
Γ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1	109,95	630
Δ ΟΡΟΦΟΣ - ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1	59,35	630
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ)	103,20	630
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ	540,08	40

Επί των αρχικών κατασκευαστικών αξιών μονάδας, κατά την εφαρμογή της Μεθόδου και δεδομένης της παραδοχής ότι η ανακατασκευή θα ολοκληρωθεί σε 18 μήνες, εφαρμόζουμε προσαύξηση με εφαρμογή ετήσιας αναπροσαρμογής και εξέλιξης τιμών υλικών κατασκευής 0,10%. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα πρόβλεψης ρυθμού αύξησης αρχικών κατασκευαστικών αξιών στους πίνακες εφαρμογής της Μεθόδου.

Το συνολικό κόστος ανακατασκευής υπολογίστηκε σε 400.657€.

Έχουμε επίσης θεωρήσει:

- Έξοδα αρχιτεκτόνων μηχανικών/σχεδιαστών στο 2,0% του κατασκευαστικού κόστους
- Έξοδα μελετών / μηχανικών στο 8,0% του κατασκευαστικού κόστους
- Απρόβλεπτα έξοδα στο 1,5% του κατασκευαστικού κόστους συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών μελετών/μηχανικών
- Κόστος ασφάλειας στο 1,5% του κατασκευαστικού κόστους
- Μεσιτικά Έξοδα στο 1,0% επί των εκάστοτε πωλήσεων
- Νομικά Έξοδα στο 1,5% επί των εκάστοτε πωλήσεων
- Επιχειρηματικό όφελος στο 15% του κατασκευαστικού κόστους

Έχει θεωρηθεί ότι θα υπάρξει χρηματοδότηση στο 50% του κατασκευαστικού κόστους από ΕΣΠΑ και ότι για το 50% που απομένει και που αφορά στην εταιρεία το μισό κεφάλαιο θα είναι από δανειοδότηση και το υπόλοιπο από ιδία κεφάλαια.

Το κόστος δανεισμού έχει υπολογιστεί θεωρώντας:

- Επιτόκιο δανεισμού στο 4,00%
- Λοιπές χρεώσεις στο 1,0%
- Προσημείωση στο 130% του δανείου
- Κόστος προσημείωσης στο 0,75% του κόστους προσημείωσης
- Αποπληρωμή Δανείου στο τέλος κάθε χρόνου (31/12) και ως ποσοστό 5% των κερδών από τις πωλήσεις (αφού έχουν αφαιρεθεί κόστη διάθεσης, μεσιτικά, νομικά και επιχειρηματικό όφελος)
- Έτος αποπληρωμής το 3° έτος μελέτης όταν θα έχουν ολοκληρωθεί οι πωλήσεις.

Προεξοφλητικό επιτόκιο (Discount Rate): Αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από τη συγκεκριμένη επένδυση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο βασίζεται εν γένει στην λογική του προσδιορισμού της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) που αποτυπώνεται με την απόδοση του 10ετούς ελληνικού ομολόγου πλέον κάποιων πρόσθετων ποσοστών ρίσκου που σχετίζονται με την κατά περίπτωση επένδυση (Risk Premium). Στην συγκεκριμένη εκτίμηση έχουμε θεωρήσει τα εξής:

- Risk Free Rate (Απρίλιος 2021): 0,89% (Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος - https://www.bankofgreece.gr/statistika/xrhmatopistwtikes-agores/titloi-ellhnikoy-dhmosioy)
- Risk Premium επένδυσης: 3,00% (περιλαμβάνει το ρίσκο της συγκεκριμένης επένδυσης, την ετήσια μεταβολή των αξιών κ.λπ.)
- Risk Premium Ακινήτου: 2,00% (περιλαμβάνει το ρίσκο με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά θέσης και του ίδιου του ακινήτου)

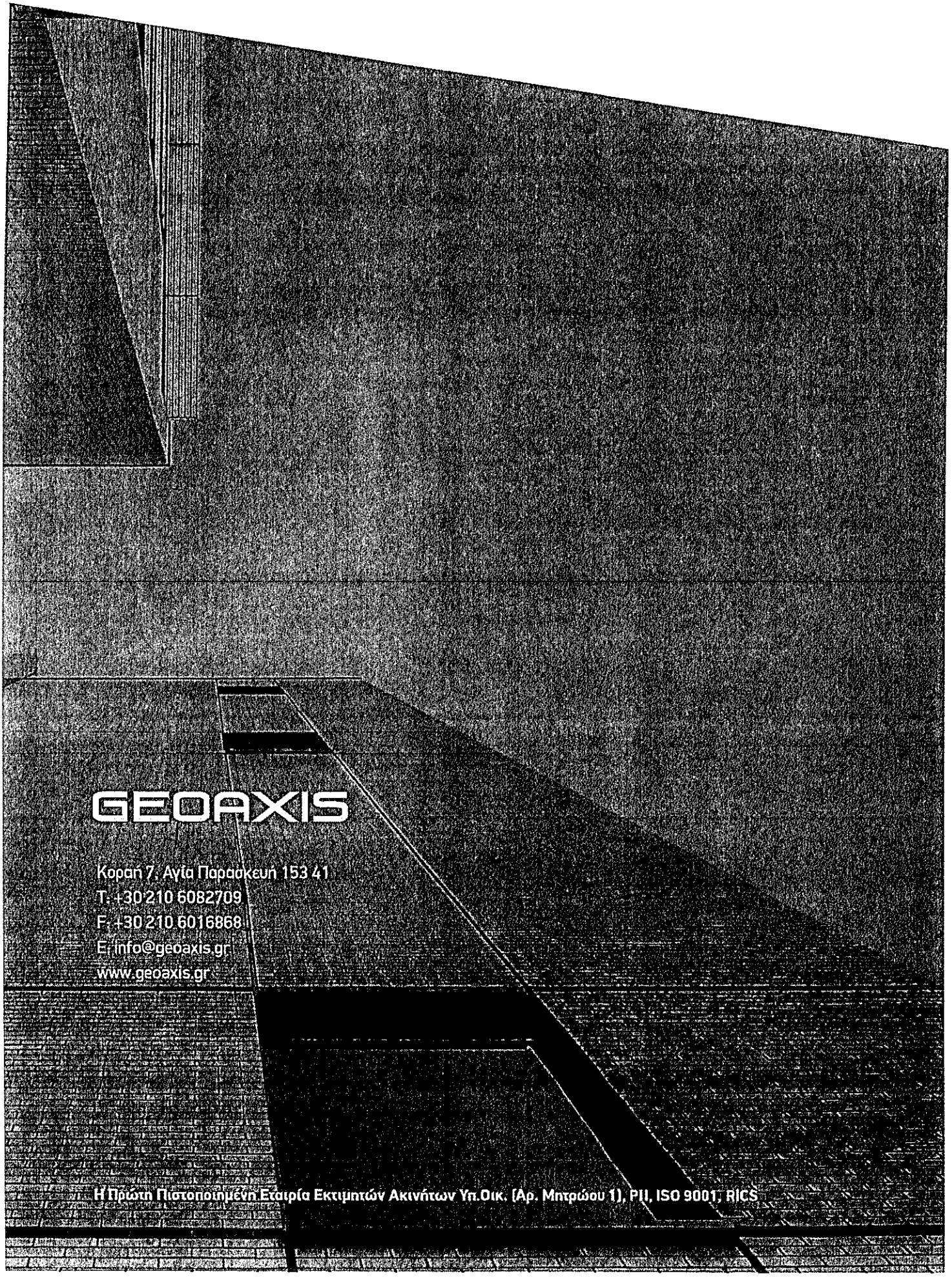
Discount Rate: Risk Free Rate + Risk Premium + Geoaxis Factor = 0,89 + 3,00% + 2,00% = **5,89%**

Πηγές Πληροφοριών

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

- Αντίγραφο στελέχους της υπ' αριθμόν 19/1990 άδειας οικοδομής
- Σχέδια κατόψεων και τομής (ανυπόγραφα) με ημερομηνία Ιανουάριος 2016 του Μηχανικού κ. Μανωλιουδάκη που συνοδεύουν την τακτοποίηση του Ν. 4178/2013.
- Συμβόλαιο υπ' αριθμόν 11.275/22-05-2018 της Συμβ/φου Αθηνών Αθανασίας-Αντωνίας Δαβίλας-Μανδρέκα.
- Το από 03/09/2003 θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού κ. Παπαδόπουλου με ημερομηνία σύνταξης Δεκέμβριος 2002.
- Έγκυρο αντίγραφο της με Α/Α 216233/24-03-2021 Πράξης Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας και υπογεγραμμένα σχέδια κατόψεων, τομής και όψεων του Μηχανικού κ. Χρυσανθόπουλου που τη συνοδεύουν.

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


GEOAXIS
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr
Η Πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ, ΑΝΕΥ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ:
ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ

06 Νοεμβρίου 2023

ΕΝΤΟΛΕΑΣ:
ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ

ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ
Εταιρία Εκτιμήσεων, ΑΜ ΥΠΟΚ 092
Λ. Ριανκούρ 64, Αθήνα, 11523
Τ: 210 22 02 907

ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ
Κοντονή 10, Μοσχάτο 183 46

ΘΕΜΑ: Επικαιροποίηση αξίας ακινήτου, άνευ αυτοψίας

06 Νοεμβρίου 2023

Αξιότιμοι κύριοι,

Κατόπιν της από 03.11.2023 εντολής σας, προβήκαμε στην εκπόνηση επικαιροποίησης άνευ αυτοψίας της από 01.06.2021 έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας ακινήτου της εταιρίας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ», η οποία συντάχθηκε από την εταιρία εκτιμήσεων με διακριτικό τίτλο «GEOAXIS PROPERTY & VALUATION SERVICES» με κρίσιμο χρόνο εκτίμησης την 01.05.2021.

Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή για την επικαιροποίηση της αξίας του αξιολογηθέντος ακινήτου.

Συγκεκριμένα, λόγω της φύσης της παρούσας, πραγματοποιήθηκε έλεγχος των εξής:

- Των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν:
    - Διερεύνηση της διαδικασίας που υιοθετήθηκε από τον εκτιμητή για την κρίση της σχετικότητας και εγκυρότητας των στοιχείων.
    - Έλεγχος και κρίση των στοιχείων.
- Των παραδοχών και των μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν.
- Της χρονικής στιγμής κατά την οποία συντάχθηκε η μελέτη εκτίμησης.
- Των αποτελεσμάτων της μελέτης εκτίμησης.

Η παρούσα Έκθεση Επικαιροποίησης περιλαμβάνει τους όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Εκπονήθηκε σύμφωνα με:

- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC),

- Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA).

Η μελέτη εκτίμησης της αγοραίας αξίας των παγίων ιδιοκτησίας της εταιρίας «ΔΙΑΣΤΑΣΙΣ ΑΒΕΕ» συντάχθηκε από την εταιρία εκτιμήσεων με δ.τ. «GEOAXIS PROPERTY & VALUATION SERVICES», με αριθμό μητρώου ΥΠΟΙΚ 001, όπως απαιτείται από την ελληνική νομοθεσία. Επισημαίνεται ότι δεν έχουμε λάβει, έγκριση, έγγραφη ή προφορική, από την εταιρεία που συνέταξε την έκθεση εκτίμησης.

Η έκθεση που επικαιροποιείται αφορά ακίνητο το οποίο εκτιμήθηκε με κρίσιμο χρόνο εκτίμησης 01.05.2021 και έχει εκτιμώμενη αγοραία αξία:

Διεύθυνση	Κατάσταση	Αγοραία Αξία (€) 01.05.2021
Σωκράτους 229 & Ταγ/χου Πλέσσα 20, Καλλιθέα	Ως έχει	969.854
Σωκράτους 229 & Ταγ/χου Πλέσσα 20, Καλλιθέα	Ανακατασκευή / αλλαγή χρήσης	1.201.424

Η έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί με σκοπό τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων.

Η έκθεση συντάχθηκε από νομίμως εγγεγραμμένη εταιρία στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών και υπογράφεται από νομίμως Εγγεγραμμένους Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές.

Από την επισκόπησή μας, προκύπτουν τα παρακάτω:

– Τα στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνα αγοράς (τιμές μονάδας πώλησης, κόστη κατασκευής, κ.λπ.) και χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης είναι εύλογα και επισυνάπτονται συγκριτικά στοιχεία που υποστηρίζουν τις αξίες – παραδοχές που τελικώς υιοθετήθηκαν.

  - Δεν πραγματοποιήθηκε διερεύνηση των διαδικασιών που υιοθετήθηκαν από τους εκτιμητές για την κρίση της σχετικότητας και εγκυρότητας των στοιχείων.
  - Οι προσδιορισθείσες αγοραίες αξίες του ακινήτου βρίσκεται εντός του εύρους διακύμανσης αξιών αντίστοιχων ακινήτων και για το λόγο αυτό κρίνονται εύλογες.

- Οι εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν στην προσέγγιση των αξιών (Συγκριτική Μέθοδος, Υπολειμματική Μέθοδος), είναι οι ενδεδειγμένες από τα Πρότυπα και έχουν εφαρμοσθεί ορθά.
- Το αποτέλεσμα της έκθεσης εκτίμησης κρίνεται ως εύλογο, σε σχέση με τις συνθήκες της κτηματαγοράς κατά το χρόνο εκτίμησης.
- Το περιεχόμενο της έκθεσης εκτίμησης είναι πλήρες σε σχέση με όσα επιβάλλονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα.

ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

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

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

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,2% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,4%. Στην Αθήνα οι ρυθμοί αύξησης για τα γραφεία και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,7% και 3,2% αντίστοιχα. Αυξήσεις καταγράφηκαν και στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών, που ανήλθαν σε 1,1% και 1,8% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας, σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο.

Στη διάρκεια του 2022 η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικής χρήσης ακίνητα (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικό ρυθμό μεταβολής (-8,1%) και παρά το γεγονός ότι τους δύο πρώτους μήνες του 2023 ο αντίστοιχος ρυθμός μεταβολής

έγινε οριακά θετικός (0,8%), στις επιμέρους κατηγορίες η εικόνα παραμένει μεικτή. Συγκεκριμένα, το πρώτο δίμηνο του 2023 καταγράφηκε πολύ σημαντική αύξηση στον αριθμό νέων αδειών για γραφεία (342,9%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 52,0% σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2022. Οι νέες άδειες για καταστήματα είναι μειωμένες κατά 33,3%, με τον όγκο ωστόσο να είναι αυξημένος κατά 51,2%. Τέλος, πτώση καταγράφηκε κατά το πρώτο δίμηνο τόσο στον αριθμό νέων αδειών (-10,4%) όσο και στον όγκο (-9,4%) των ξενοδοχείων.

Με βάση την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων του δεύτερου εξαμήνου του 2022, που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2022, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης στα επίπεδα του πρώτου εξαμήνου του 2022.

Τα βασικά στοιχεία της κτηματαγοράς, σύμφωνα με την έρευνα Επαγγελματικών Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος για το δεύτερο εξάμηνο του 2022, είναι τα εξής:

- ελάχιστες αποδόσεις γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας μεταξύ 5,6% και 6,4%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο,
- αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού) μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο και ελαφρώς χαμηλότερα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2021,
- αυξημένα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης γραφεία σε εμπορικές θέσεις,
- μειωμένα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών καταστήματα,
- στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας τα χαμηλότερα ποσοστά κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών εντοπίζονται στον άξονα της Λεωφ. Κηφισίας και στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας, τα οποία εκτιμάται ότι βρίσκονται πέριξ του 5,7% και 7,7%, αντίστοιχα,
- στην περιοχή της πρωτεύουσας τα ποσοστά κενών χώρων καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών εκτιμήθηκαν στο 2,8% για την Αθήνα (οδ. Ερμού).

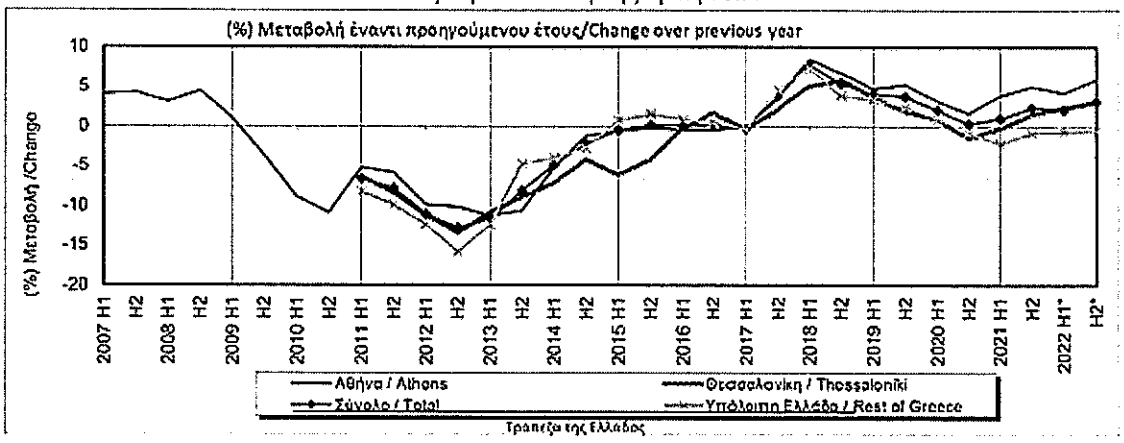
Οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2023 χαρακτηρίστηκαν από την πλειοψηφία των συμμετεχόντων της κτηματαγοράς ως ουδέτερες για τα γραφεία

και τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, οριακά θετικές για τις επαγγελματικές αποθήκες και θετικές για τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών. Ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες αναδείχθηκε αυτός των ξενοδοχείων και της φιλοξενίας, ενώ ως αυξημένου ενδιαφέροντος χαρακτηρίστηκαν οι επαγγελματικές αποθήκες στην Αττική, τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών και η εξειδικευμένη επενδυτική κατοικία.

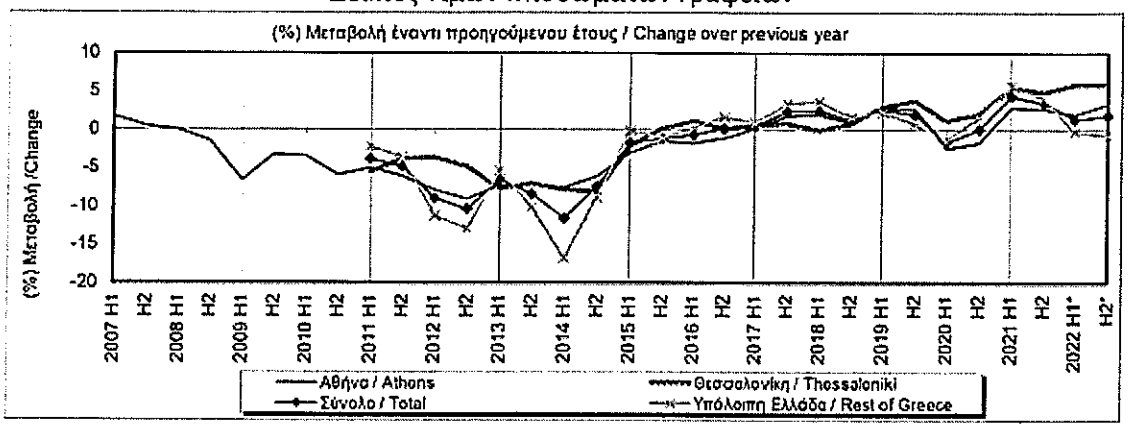
Παρά την αβεβαιότητα που επικρατεί λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων αλλά και της ενεργειακής κρίσης, η κτηματαγορά δεν χάνει τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της εξ αιτίας των υπό υλοποίηση έργων ανάπλασης στην Αττική, της συνεχιζόμενης αύξησης των επενδύσεων από το εξωτερικό, της εισόδου νέων εταιρειών και αλυσίδων στην ελληνική αγορά, της ανάπτυξης του τουρισμού, των ελκυστικών αποδόσεων των επαγγελματικών ακινήτων, της συστηματοποίηση της προώθησης των βιώσιμων αναπτύξεων, όπως και της αποτελεσματικότερης διαχείρισης των χαρτοφυλακίων προβληματικών ακινήτων των τραπεζών. Ωστόσο, όπως αναφέρεται από τους παράγοντες της κτηματαγοράς, σημαντικό εμπόδιο για την ωρίμανση των έργων και την ολοκλήρωση των πράξεων αγοραπωλησιών αποτελεί η γραφειοκρατία.

Στα ακόλουθα διαγράμματα παρουσιάζεται η εξέλιξη των Δεικτών Επαγγελματικών Ακινήτων, όπως αποτυπώνεται από την έρευνα αγοράς της ΤτΕ για το 2022 (2° εξ.).

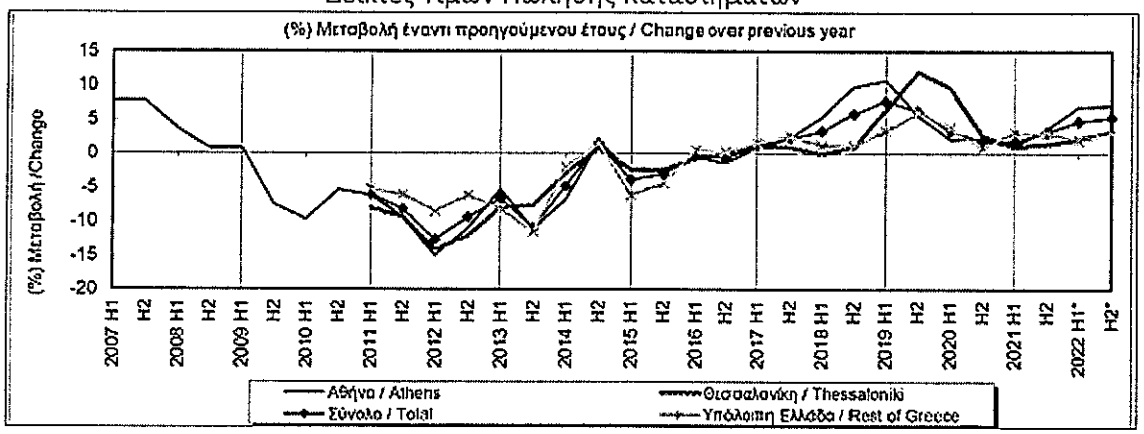
Δείκτες Τιμών Πώλησης Γραφείων



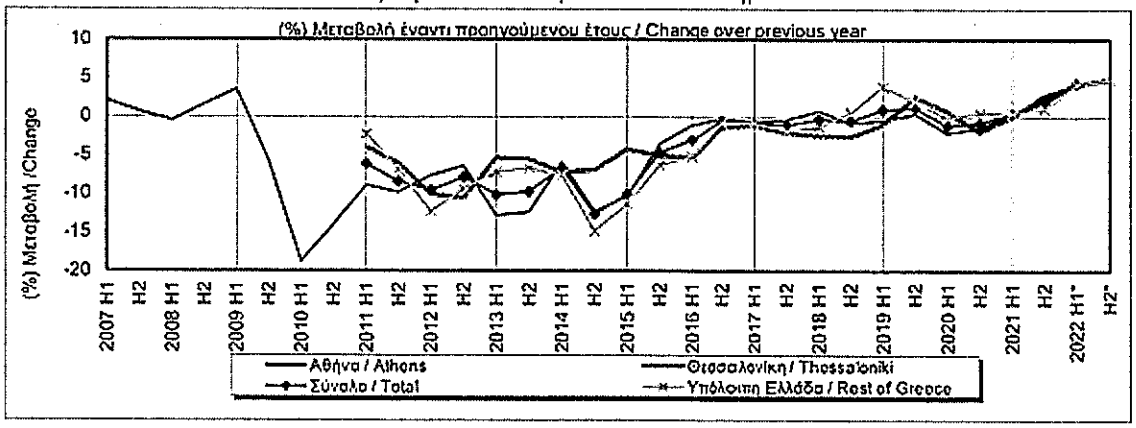
Δείκτες Τιμών Μισθωμάτων Γραφείων



Δείκτες Τιμών Πώλησης Καταστημάτων



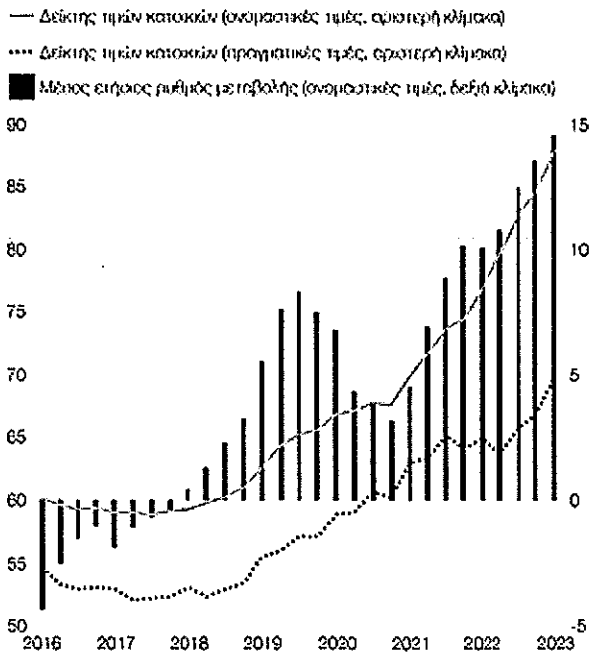
Δείκτες Τιμών Μισθωμάτων Καταστημάτων



Κατοικίες

Στην αγορά κατοικιών διατηρήθηκαν οι ανοδικές τάσεις στις τιμές κατά τη διάρκεια του α΄ τρίμηνου του 2023. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος από στοιχεία - εκτιμήσεις που συλλέγει από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2023 ήταν αυξημένες έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2022 κατά 14,5% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το σύνολο του 2022, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7%. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, το α΄ τρίμηνο του 2023 ο ρυθμός αύξησης στα παλαιά διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών) ήταν μεγαλύτερος (15,6%) σε σχέση με αυτόν των νέων διαμερισμάτων (12,8%), ενώ αντίθετα το 2022 ο ρυθμός αύξησης των νέων διαμερισμάτων ήταν ελαφρώς υψηλότερος. Κατά γεωγραφική περιοχή, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας καταγράφουν ισχυρότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος, κυρίως λόγω του συνεχιζόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, για το α΄ τρίμηνο του 2023 η περιοχή της Αθήνας κατέγραψε μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 16,5% και η Θεσσαλονίκη 16,1%, ενώ για το σύνολο του 2022, οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 13,7% και 12,5% (αναθεωρημένα στοιχεία).

Δείκτες Τιμών Κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η θετική πορεία της αγοράς οικιστικών ακινήτων κατά το 2022 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2023. Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2023 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για αγορά ακινήτων κατέγραψαν σημαντικό θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης (32,9%) και ανήλθαν σε 0,5 δισεκ. ευρώ, συνεχίζοντας τη δυναμική πορεία του προηγούμενου έτους. Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζεται να ανακάμπτει τους δύο πρώτους μήνες του 2023 σε επίπεδο χώρας, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (κυβικά μέτρα) ετήσια αύξηση 6,8%, ενώ στην περιοχή της Αττικής η αντίστοιχη αύξηση ήταν υψηλότερη (19,3%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) ενισχύθηκαν το α΄ τρίμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 48,4%, αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του ΙΟΒΕ, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2023, σημείωσε μικρή βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022 (13,8%). Στον αντίποδα, το α΄ τρίμηνο του 2023 το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε σε ετήσια βάση κατά 8,1%, ενώ για το σύνολο του 2022 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 8,8%. Το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, το οποίο παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, μειώθηκε κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2023 σε ετήσια βάση κατά 7,2%, έναντι σημαντικής αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (67,3%). Παράλληλα, η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων συνετέλεσε στη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί τέταρτο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς αύξησης της ζήτησης (στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, α΄ τρίμηνο 2023).

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρεί η ΤτΕ, ο δείκτης τιμών γραφείων έχει ως εξής:

Περίοδος	Τιμή δείκτη	Μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο	Μεταβολή σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο 2021
2021 H1	82,1		
2021 H2	83,1	1,22%	1,22%
2022 H1	83,9	0,96%	2,19%
2022 H2	85,7	2,15%	4,38%

Δεν έχουν δημοσιευτεί στοιχεία για τα δύο εξάμηνα του 2023. Θεωρώντας ως πλέον αντιπροσωπευτική την αύξηση του δεύτερου εξαμήνου του 2022, η συνολική ποσοστιαία αύξηση των τιμών υπολογίζεται σε:

$$M = 4,38\% + [\ 2 \times 2,15\%\ ] = 8,68\%$$

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρεί η ΤτΕ, ο δείκτης τιμών κατοικιών για την Αθήνα έχει ως εξής:

Περίοδος	Τιμή δείκτη	Μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο	Μεταβολή σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο 2021
2021	76,5		
2022	86,0	12,42%	12,42%
2023	94,2	9,53%	23,14%

Λαμβάνοντας αύξηση της τάξης του 8,68% και 23,14% αντίστοιχα, οι προσδιορισθείσες αξίες της 01.05.2021 αναπροσαρμόζονται ως εξής:

Κατάσταση	**Αγοραία Αξία (€) 01.05.2021**	**Συντελεστής αναπροσαρμογής**	**Αγοραία Αξία (€) 05.11.2023**	**Αγοραία Αξία (€) 05.11.2023 (στρογγ.)**
Ως έχει – επαγγελματικό	969.854	1,0868	1.054.037	1.054.000
Ανακατασκευή / αλλαγή σε οικιστική χρήση	1.201.424	1,2314	1.479.434	1.479.000

Με εκτίμηση,

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

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