Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.01.11 14:26:31 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,11/01/2024
Αριθ. Πρωτ.:3195434

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **CREDIBLE SERVICES Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007263401000**.

Την **11/01/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3969005**, η από 10/01/2024 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.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου ακινήτων σε νεοσύστατη ανώνυμη εταιρεία, της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΜΕ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «CREDIBLE SERVICES Α.Ε.» κατά την 30.11.2023 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, Ιανουάριος 2024

Προς:
CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Από:
Σπυρίδων Αρ. Μήλιος
Δημήτριος Αν. Μάνος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 4
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 5
5. Μετοχικό Κεφάλαιο 7
6. Διοίκηση - Διαχείριση 7
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 8
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 9
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 10
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας 11
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 12
Περιουσία του εισφερόμενου κλάδου 12
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΣΕ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.11.2023 43



Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου ακινήτων σε νεοσύστατη ανώνυμη εταιρεία, της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΜΕ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «CREDIBLE SERVICES Α.Ε.» κατά την 30.11.2023 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας του εισφερόμενου κλάδου, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης της της εταιρείας με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» (εφεξής «Εταιρεία») με σύσταση νέας εταιρείας, σύμφωνα με την από 10.11.2023 απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 13.11.2023 επιστολή της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» με διακριτικό τίτλο «CREDIBLE SERVICES Α.Ε.», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019, να γίνει μερική διάσπαση της εταιρείας με σύσταση νέας εταιρείας κατά την 30.11.2023. Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, του κλάδου ακινήτων, βάσει της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού της 30ης Νοεμβρίου 2023.

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

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κλάδου που εισφέρεται σε υπό σύσταση νέα εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κατά την 30.11.2023 του κλάδου που εισφέρεται σε υπό σύσταση νέα εταιρεία. 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 ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14/12/2006 με την υπ' αριθ. 2084/2006 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών κ. Ελένης Αναστασίου Ζόμπολα, έλαβε άδεια συστάσεως και εγκρίθηκε το καταστατικό της με την υπ' αριθ. 38161/14.12.2006 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και καταχωρήθηκε στο ΦΕΚ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με αριθμό 13554/15.12.2006.

Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 007263401000 και Α.Φ.Μ. 998644115

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων και ειδικότερα επί της οδού Λ. Αλεξάνδρας 91.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4. του καταστατικού η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε σε πενήντα (50) έτη και λήγει το έτος 2056.

4. Σκοπός

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

1) Η αγορά και επένδυση σε γη ως και η μελέτη και διαμεσολάβηση για την αξιοποίηση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων.
2) Η εν γένει μελέτη και κατασκευή κτιρίων.
3) Η εμπορία, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.
4) Η ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση γκαράζ.
5) Η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης, μεσιτείας σε αγοραπωλησίες ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, η έρευνα και σύνταξη σχετικών μελετών, η συμμετοχή σε δημοπρασίες και πλειστηριασμούς για λογαριασμό της ή για λογαριασμό και κατ' εντολή τρίτου.
6) Η αξιολόγηση της φερεγγυότητας και εκτίμηση της αξίας τίτλων κυριότητας τρίτων.
7) Η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης, διαχείρισης, αξιολόγησης, διεκπεραίωσης καθώς και διοικητικής, γραμματειακής, μηχανογραφικής και εν γένει συμβουλευτικής υποστήριξης σε δραστηριότητες σχετικές με επισφαλείς απαιτήσεις τρίτων (φυσικών ή νομικών προσώπων) κατ' εντολή και για λογαριασμό τους.
8) Η οργάνωση και εκμετάλλευση τουριστικών, αγροτουριστικών και ξενοδοχειακών μονάδων κάθε είδους, η εκπόνηση μελετών και η παροχή συμβουλών σε θέματα τουρισμού. Η εταιρεία δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 2396/1996.
9) Η παροχή υπηρεσιών χρηματοοικονομικού συμβούλου και η συμμετοχή σε διαγωνισμούς για τη διαχείριση, οργάνωση και παρακολούθηση της εκτέλεσης κοινοτικών χρηματοδοτικών προγραμμάτων.
10) Η παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση, εκτέλεση, διαχείριση και γενικότερη υποστήριξη έργων σχετικών με εναλλακτικές και ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και το περιβάλλον.
11) Η παραγωγή, εμπορία, μεταπώληση και εκμετάλλευση μηχανογραφικών εφαρμογών πληροφορικής (λογισμικού-software) και η αντιπροσώπευση και πώληση επί προμηθεία άλλων προγραμμάτων (λογισμικού-software) οιασδήποτε άλλης επιχειρήσεως του εσωτερικού ή του εξωτερικού. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών πληροφορικής. Η ανάλυση και η σύνταξη μελετών πληροφορικής. Η εμπορία μηχανολογικού εξοπλισμού πληροφορικής (ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εκτυπωτές, φωτοτυπικά, και πάσης φύσεως μηχανολογικού εξοπλισμού πληροφορικής και αναλωσίμων αυτών) και η αντιπροσώπευση οίκων του εξωτερικού ή του εσωτερικού που δραστηριοποιούνται σε οποιονδήποτε τομέα του μηχανολογικού εξοπλισμού συστημάτων πληροφορικής (hardware).
12) Υπηρεσίες Εκτίμησης αξίας ακίνητης περιουσίας
13) Η εν γένει παροχή υπηρεσιών που είναι συναφής με τις άνω δραστηριότητες.
Για την επιδίωξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί :
Να ενεργεί κάθε πράξη που εξυπηρετεί την επίτευξη του εταιρικού σκοπού στο όνομά της ή για λογαριασμό Ελληνικών ή ξένων οίκων με την ιδιότητα του εμπορικού αντιπροσώπου.

Να ιδρύει και να συμμετέχει σε οποιοδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου ή να συγχωνεύεται με άλλες εταιρείες, στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή και να συγκροτεί κοινοπραξίες ή αντιπροσωπείες στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.
Να ιδρύει καταστήματα, γραφεία και αντιπροσωπείες σε οποιεσδήποτε πόλεις της Ελλάδας ή του Εξωτερικού.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 341.000,00, διαιρούμενο σε 17.050 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 20,00 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 30.11.2023 έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

	Συμμετοχή σε κεφάλαιο		
Μέτοχοι	**Μετοχές**	**Κεφάλαιο**	**ποσοστό**
ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΠ. ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ	15.771	€ 315.420,00	92,4986%
ΗΛΙΑΣ Β. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ	853	€ 17.060,00	5,0029%
ΕΥΘΑΛΙΑ Ι. ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΥ	426	€ 8.520	2,4985%
ΣΥΝΟΛΟ	**17.050**	**€ 341.000,00**	**100%**

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας έχει ανατεθεί, όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και το άρθρο 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 09.08.2023 για πενταετή θητεία (μέχρι την 08.08.2028) και συγκροτήθηκε σε σώμα την 09.08.2023. Έτσι την 30.11.2023 το Δ.Σ. αποτελείται από τους:

1. Χρήστος Αντ. Νούσιας, Πρόεδρος Δ.Σ. και Δ/νων Σύμβουλος
2. Σοφία Λ. Γιαννοπούλου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
3. Χρυσάνθη Ι. Ντινόπουλου, Μέλος Δ.Σ.
4. Γεώργιος Αθ. Σταθόπουλος, Μέλος Δ.Σ.
5. Κωνσταντίνος Σ. Σοφιανόπουλος, Μέλος Δ.Σ.

Την Εταιρεία εκπροσωπεί και δεσμεύει με την υπογραφή του ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος Χρήστος Αντ. Νούσιας και η αντιπρόεδρος Σοφία Λ. Γιαννοπούλου

Η Δημοσίευση της εκλογής του Δ.Σ. από την Γενική Συνέλευση της 09.08.2023 και η συγκρότησή του σε σώμα έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 3768538/19.09.2023 και 3768539/19.09.2023 αντίστοιχα.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις της παραγρ. 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή διπλογραφικό και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

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

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

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 30η Νοεμβρίου 2023, η οποία συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 30.11.2023 του εισφερόμενου κλάδου, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης με σύσταση νέας εταιρείας. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία του εισφερόμενου κλάδου την ημερομηνία αυτή.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 30.11.2023, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.11.2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**30.11.2023**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	1.348.263,58
Μηχανολογικός εξοπλισμός	1.154,45
Λοιπός εξοπλισμός	93.555,95
Σύνολο	**1.442.973,98**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.442.973,98**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	5.200,00
Σύνολο	**5.200,00**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**5.200,00**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.448.173,98**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	30.11.2023
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	265.200,00
Σύνολο	**265.200,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	116.188,53
Αποτελέσματα εις νέο	781.410,34
Σύνολο	**897.598,87**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.162.798,87**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Κρατικές επιχορηγήσεις	229.070,26
Σύνολο	**229.070,26**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	51.304,85
Λοιπές υποχρεώσεις	5.000,00
Σύνολο	**56.304,85**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**285.375,11**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**1.448.173,98**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από την υπό διάσπαση Εταιρεία, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- ΦΕΚ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με αριθμό 13554/15.02.2006 όπου έχει καταχωρηθεί στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών η σύσταση της εταιρείας με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ»

- Την από 10.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μερική διάσπαση της εταιρείας με σύσταση νέας ανώνυμης εταιρείας, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Ν. 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς, του Ν. 4548/2018 και του αρ.54 του Ν. 4172/2013.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρακτικά της Συνέλευσης των μετόχων.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού» έχει υπογραφεί από τον Πρόεδρο του Δ.Σ και από τον λογιστή της εταιρείας
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της συνταχθείσας «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού»
- Μητρώο Παγίων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), και συμβάσεις δανείων
- Εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων πιστοποιημένων εκτιμητών
- Πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείων
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους.
- Φορολογική ενημερότητα
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

<u>Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας</u>

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία του εισφερόμενου κλάδου της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μερικής διάσπασης εκτιμήθηκε η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία του εισφερόμενου κλάδου της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας την 30.11.2023, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί

το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού».
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του εισφερόμενου κλάδου.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου, και των Συνελεύσεων των μετόχων της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας.

Περιουσία του εισφερόμενου κλάδου

Η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτού, κατά την 30.11.2023, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών του στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών του συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 30.11.2023, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
1. Ακίνητα	**1.348.263,58**	**1.742.560,68**
Ανάλυση:		
1.1 Οικόπεδα	**198.007,27**	**357.300,00**
1.1.1 Οικόπεδα Πανόπουλου Ηλείας	39.000,00	60.000,00
Αφορά τέσσερα οικόπεδα στη θέση Κερασιά, εντός του οικισμού Πανόπουλου της τοπικής κοινότητας Αντρωνίου της Δημοτικής ενότητας Λασιώνος του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας της περιφερειακής ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος ως εξής: 1) Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 1033,85 τ.μ. με αξία κτήσεως € 11.000,00 2) Οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο εκτάσεως 799,04 τ.μ. με αξία κτήσεως € 6.500,00 3) Οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο εκτάσεως 870,50 τ.μ. με αξία κτήσεως € 11.500,00 4) Οικόπεδο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο εκτάσεως 843,63 τ.μ. με αξία κτήσεως € 10.000,00 Τα οικόπεδα περιήλθαν στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. Συμβολαίου 12255/03.11.2014 και της υπ' αριθμ. 15105/17.07.2020 πράξης διόρθωσης της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηλείας Μαρίας Κ. Χριστοπούλου. Έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λαμπείας Ηλείας με το αρχικό συμβόλαιο αγοράς στον τόμο 50 και με α.α. 93 και με την πράξη διόρθωσης στο ίδιο υποθηκοφυλακείο στον τόμο 50 και με α.α. 706. ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερα βαρών.		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 60.000,00 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 60.000,00**		
1.1.2 <u>Αναλογία Οικοπέδου Μομφεράτου 136</u> Αφορά το ποσοστό συνιδιοκτησίας 648/1000 στο οικόπεδο 132,60 τ.μ. επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136 και Πατριάρχου Ιερεμίου 35 του Δήμου Αθηναίων που αντιστοιχεί σε τρεις υπόγειες αποθήκες και στα γραφεία 3ου, 4ου 5ου και 6ου ορόφου στο κτίριο που έχει κτισθεί στο παραπάνω οικόπεδο. Βλέπε κατωτέρω παρ. 1.2.1 κτίρια. Αξία κτήσεως ευρώ 137.860,77 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 260.300,00 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 260.300,00**	137.860,77	260.300,00
1.1.3 <u>Αγροτεμάχιο στη Μιράκα Ηλείας</u> Αφορά ένα αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου πόλεως, εκτάσεως 4.333,65 τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο στην κτηματική περιφέρεια του Δημοτικού Διαμερίσματος Μιράκας του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας της περιφερειακής ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος. Το οικόπεδο περιήλθε στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. 7726/02.03.2022 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Α. Ζόμπολα. Έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του κτηματολογίου υποκαταστήματος Πύργου στον τόμο 121 και με α.α. 288 (εκ μεταφοράς των βιβλίων του πρώην υποθηκοφυλακείου Ολυμπίας). Αξία κτήσεως € 21.146,50 ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχειι δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από τα πιστοποιητικά του κτηματολογικού γραφείου Πύργου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο βαρών.	21.146,50	37.000,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 37.000,00		
Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 37.000,00.		
1.2 Κτίρια	**1.150.256,31**	**1.385.260,68**
1.2.1 Κτίρια Ιωσήφ Μομφεράτου 136	**233.753,31**	**322.700,00**
α) Γραφεία 4ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 76,04 τ.μ και θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του ισογείου – πιλοτής επιφανείας 10,13 τ.μ	45.762,57	87.584,00
Το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με τη δήλωση με αύξοντα αριθμό 2664497, αύξοντα αριθμό πρωτοκόλλου 443907 και ηλεκτρονικό κωδικό C3EC17BFE65A6BE1 για τη ρύθμιση των κάτωθι αυθαίρετων κατασκευών – χρήσεων: α) Μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου επιφανείας 8,15τ.μ σε χώρο κύριας χρήσης (χώρος γραφείων), β) Αλλαγή χρήσης από κατοικία σε χώρο γραφείων και γ) Διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής αδείας. Αξίας κτήσεως 136.945,27 Αποσβεσμένη 91.182,70 Αναπόσβεστη 45.762,57		
β) Γραφεία 5ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 67,17τ.μ. και θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του ισογείου – πιλοτής επιφανείας 10,13 τ.μ.	35.753,75	86.655,00
Το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με τη δήλωση με αύξοντα αριθμό 13048746, αύξοντα αριθμό πρωτοκόλλου 2513762 και ηλεκτρονικό κωδικό EA6D6DA1054CED5F για τη ρύθμιση των κάτωθι αυθαίρετων κατασκευών – χρήσεων: α) Αλλαγή χρήσης από κατοικία σε χώρο γραφείων, β) Διαχωρισμός της με στοιχεία (Ε1ΣΤ1) οριζόντιας ιδιοκτησίας - μεζονέτας σε δύο ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες με κλείσιμο της οπής της εσωτερικής κλίμακας		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
επικοινωνίας και γ) Διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής αδείας, Αξίας κτήσεως 106.993,80 Αποσβεσμένη 71.240,05 Αναπόσβεστη 35.753,75		
γ) Γραφεία 6ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 48,27 Το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με τη δήλωση με αύξοντα αριθμό 13048746, αύξοντα αριθμό πρωτοκόλλου 2513762 και ηλεκτρονικό κωδικό EA6D6DA1054CED5F για τη ρύθμιση των κάτωθι αυθαίρετων κατασκευών – χρήσεων: α) Μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου επιφανείας 10,24 τ.μ σε χώρο κύριας χρήσης (χώρος γραφείων), β) Αλλαγή χρήσης από κατοικία σε χώρο γραφείων, γ) Διαχωρισμός της με στοιχεία (Ε1ΣΤ1) οριζόντιας ιδιοκτησίας - μεζονέτας σε δύο ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες με κλείσιμο της οπής της εσωτερικής κλίμακας επικοινωνίας και δ) Διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής αδείας. Αξίας κτήσεως 78.180,66 Αποσβεσμένη 52.055,28 Αναπόσβεστη 26.125,38	26.125,38	49.062,00
δ) Αποθήκη Υ4 υπογείου συνολικής επιφάνειας 11,17 τ.μ. . Αξίας κτήσεως 816,02 Αποσβεσμένη 543,34 Αναπόσβεστη 272,68	272,68	4.803,00
ε) Αποθήκη Υ5 υπογείου συνολικής επιφάνειας 10,27 τ.μ . Αξίας κτήσεως 816,02 Αποσβεσμένη 543,34 Αναπόσβεστη 272,68	272,68	4.415,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
Τα παραπάνω τρία γραφεία και οι δύο αποθήκες μαζί με την αναλογία 472/000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου περιήλθαν στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ως εργολαβικό αντάλλαγμα δυνάμει του υπ' αριθμ. 2.730/20.06.2008 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Α. Ζόμπολα.. ✓ Έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4801 και με α.α. 72 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι έχουν εγγραφεί προσημειώσεις για τα διαμερίσματα ποσού € 260,000,00 υπέρ της τράπεζας EUROBANK για δάνειο του οποίου το υπόλοιπο την 30.11.2023 ανέρχεται σε € 51.304,85.		
ζ) Γραφεία 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 76,04 τ.μ και θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του ισογείου – πιλοτής επιφανείας 10,13 τ.μ. Αξίας κτήσεως 136.684,65 Αποσβεσμένη 12.757,23 Αναπόσβεστη 123.927,42	123.927,42	87.584,00
στ) Αποθήκη Υ3 υπογείου συνολικής επιφάνειας 6,04 τ.μ. Αξίας κτήσεως 1.807,54 Αποσβεσμένη 168,71 Αναπόσβεστη 1.638,83	1.638,83	2.597,00
Τα παραπάνω γραφεία και η αποθήκη μαζί με την αναλογία 176/000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου περιήλθαν στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει του υπ' αριθμ. 7.644/27.07.2021 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Α. Ζόμπολα.		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
Το ακίνητο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με τη δήλωση με αύξοντα αριθμό 2664650, αύξοντα αριθμό πρωτοκόλλου 445383 και ηλεκτρονικό κωδικό C95C82DC3FC5C087 για τη ρύθμιση των κάτωθι αυθαίρετων κατασκευών – χρήσεων: α) Μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου επιφανείας 8,15 τ.μ σε χώρο κύριας χρήσης (χώρος γραφείων), β) Αλλαγή χρήσης από κατοικία σε χώρο γραφείων και γ) Διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής αδείας. Έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 5810 και με α.α. 176 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ ✓ Από τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου της προκύπτει ότι είναι ελεύθερα βαρών. Για τον προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων επί του οικοπέδου Μομφεράτου 136 λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται ως εξής:		

Γραφεία 3ου ορόφου	€	87.584,00
Γραφεία 4ου ορόφου	€	87.584,00
Γραφεία 5ου ορόφου	€	86.655,00
Γραφεία 6ου ορόφου	€	49.062,00
Αποθήκη Υ3	€	2.597,00
Αποθήκη Υ4	€	4.803,00
Αποθήκη Υ5	€	4.415,00
Σύνολο	€	322.700,00

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 322.700,00.

1.2.2 <u>Κτίρια στο Πανόπουλου Ηλείας</u> Αφορά δύο διώροφες επαγγελματικές κατοικίες με υπόγειο και στέγη οι οποίες κατασκευάστηκαν το έτος 2014 επί των ανωτέρω αναφερομένων οικοπέδων στο Πανόπουλο Ηλείας (βλέπε παρ. 1.1.1) συνολικής επιφάνειας του Α κτιρίου κυρίων χώρων 203,46 τ.μ και βοηθητικών 119,50 τμ και του κτιρίου Β κυρίων χώρων	**916.503,00**	**1.062.560,68**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
232,81 τ.μ. και βοηθητικών 131,98 τ.μ., όπως προκύπτει από την οικοδομική άδεια με αριθμ. 110/12-09-2014.		
α) κτίριο Α Αξίας κτήσεως 434.269,58 Αποσβεσμένη 112.910,06 Αναπόσβεστη 321.359,52	321.359,52	378.500,00
β) κτίριο Β Αξίας κτήσεως 467.836,94 Αποσβεσμένη 120.964,68 Αναπόσβεστη 346.872,26	346.872,26	431.500,00
γ) Περίφραξη και διαμόρφωση οικοπέδων Αξίας κτήσεως 32.004,81 Αποσβεσμένη 6.294,27 Αναπόσβεστη 25.710,54	25.710,54	30.000,00
Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται ως εξής:		

Κτίριο Α	€	378.500,00
Κτίριο Β	€	431.500,00
Περίφραξη και διαμόρφωση οικοπέδου	€	30.000,00
Σύνολο	€	840.000,00

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 840.000,00

Όλα τα ακίνητα έχουν δηλωθεί στο κτηματολόγιο ως εξής:

Νομός	ΟΤΑ	ΚΑΕΚ
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	050093625007
ΗΛΕΙΑΣ	ΑΝΤΡΩΝΙΟΥ	150280126027 / 0 / 0
	ΑΝΤΡΩΝΙΟΥ	150280126003 / 0 / 0
	ΑΝΤΡΩΝΙΟΥ	150280126028 / 0 / 0
	ΑΝΤΡΩΝΙΟΥ	150280126026 / 0 / 0

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΜΙΡΑΚΑΣ | 151420401001 / 0 / 0		
δ) GRILL HOUZE υπό κατασκευή Αξία κτήσεως έως 30.11.2023 € 222.560,68	222.560,68	222.560,68
Αφορά ισόγειο κτίριο υπό κατασκευή βοηθητικής χρήσης, επιφανείας 80,00 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμ. 324678/19-11-2021 άδειας οικοδομής για προσθήκη κατ' επέκταση ισογείου κτιρίου. ✓ Έχει καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ίδιο ποσό των ευρώ 222.560,68.**		
2. Μηχανολογικός εξοπλισμός Αφορά την αναπόσβεστη αξία διαφόρων εργαλείων - μηχανημάτων χειρός κήπου, όπως αναλύονται κατωτέρω.	**1.154,45**	**1.154,45**

ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	ΗΜ/ΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΜΕΧΡΙ 30.11.23	ΑΝ/ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30.11.23	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΜΗΧΑΝΗΜΑ ΚΟΥΡΕΜΑΤΟΣ ΓΚΑΖΟΝ VIGINS	31/8/2017	1.600,00	1.000,00	600,00	600,00
ΘΑΜΝΟΚΟΠΤΙΚΟ HVA 545 RX	8/5/2019	564,52	254,03	310,49	310,49
ΦΥΣΗΤΗΡΑΣ HVA 125B	8/5/2019	201,61	90,72	110,89	110,89
ΨΑΛΙΔΑ ΜΠΟΡΝΤΟΥΡΑΣ 122 HVA HD 60	8/5/2019	241,93	108,86	133,07	133,07
ΣΥΝΟΛΟ		**2.608,06**	**1.453,61**	**1.154,45**	**1.154,45**

Έχουν καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε η εταιρεία

Τα ανωτέρω πάγια εκτιμήθηκαν, αφού λήφθηκαν υπόψη η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης,

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
συντήρησης και εμπορευσιμότητας, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση και οι τρέχουσες τιμές, στο ποσό των € 1.154,45.		
3. <u>Λοιπός εξοπλισμός</u>		
<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	**<u>93.555,95</u>**	**<u>145.837,90</u>**
Αφορά την αναπόσβεστη αξία διαφόρων επίπλων και λοιπού εξοπλισμού, όπως αναλύονται κατωτέρω.		

ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΗΜ/ΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣ/ΣΕΙΣ ΜΕΧΡΙ 30.11.23	ΑΝ/ΣΤΟ ΥΠΟΛ. 30.11.23	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ ΟΒΑΛ 80*110	8/5/2017	1	240,00	156,00	84,00	84,00
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 67*87	8/5/2017	1	306,00	198,90	107,10	107,10
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 82*62	8/5/2017	1	278,00	180,70	97,30	97,30
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 80*125Η	8/5/2017	1	232,00	150,80	81,20	81,20
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ ΟΒΑΛ 67*87Η	8/5/2017	1	354,00	230,10	123,90	123,90
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 62*82Η	8/5/2017	1	306,00	198,90	107,10	107,10
ΚΡΕΒΑΤΙ LORY 170*204*210Η	8/5/2017	1	820,00	533,00	287,00	287,00
ΣΚΑΜΠΩ ΜΠΑΡ NEWPORT	8/5/2017	2	438,00	284,70	153,30	153,30
ΚΑΝΑΠΕΣ 3Θ ΜΙΚΕ 202*99*114Η ΥΦΑΣΜΑ	8/5/2017	2	3.048,00	1.981,20	1.066,80	1.066,80
ΚΑΡΕΚΛΑ BALTIMORE TUFTED DINING	8/5/2017	8	1.703,04	1.106,95	596,09	596,09
ΤΡΑΠΕΖΙ ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΑΣ OCEASIDE 200*10	8/5/2017	1	1.063,00	690,95	372,05	372,05
ΤΡΑΠΕΖΙ ΣΑΛΟΝΙΟΥ 128*68*50Η	8/5/2017	1	1.642,00	1.067,30	574,70	574,70
ΚΑΝΑΠΕΣ 2Θ UNGARETTI 200*112*95Η	8/5/2017	1	1.489,00	967,85	521,15	521,15
ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ PAVESE 77*85*92Η ΥΦΑΣΜΑ	8/5/2017	1	894,00	581,10	312,90	312,90
ΜΠΟΥΦΕ CHATEAU 160*42*90/120Η	8/5/2017	1	1.110,00	721,50	388,50	388,50

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΠΛΑΙΝΟ ΤΡΑΠΕΖΙ 51*53*48Η	8/5/2017	2	1.014,00	659,10	354,90	354,90
ΣΤΡΩΜΑ CROWN PLUS 160*200	8/5/2017	1	511,00	332,15	178,85	178,85
ΣΤΡΩΜΑ CROWN PLUS 100*200	8/5/2017	2	608,00	395,20	212,80	212,80
ΣΤΡΩΜΑ PRORNERGY 170*200	8/5/2017	1	718,00	466,70	251,30	251,30
ΣΤΡΩΜΑ PRORNERGY 160*200	8/5/2017	1	511,00	332,15	178,85	178,85
ΡΟΤΟΝΤΑ Φ60*73Η	8/5/2017	1	517,00	336,05	180,95	180,95
ΓΡΑΦΕΙΟ 89*49*79Η	8/5/2017	1	854,00	555,10	298,90	298,90
ΚΟΜΟΔΙΝΟ 65*36*71Η	8/5/2017	2	470,00	305,50	164,50	164,50
ΚΟΜΟΔΙΝΟ 62*43*41Η	8/5/2017	2	816,00	530,40	285,60	285,60
ΚΟΜΟΔΙΝΟ 52*52*78Η	8/5/2017	1	486,00	315,90	170,10	170,10
ΚΡΕΒΑΤΙΑ	8/5/2017	4	5.646,00	3.669,90	1.976,10	1.976,10
BENCH DUKE CM160*45	8/5/2017	1	296,00	192,40	103,60	103,60
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 78*109Η	8/5/2017	1	392,00	254,80	137,20	137,20
ΚΟΝΣΟΛΑ 100*41*81Η	8/5/2017	1	488,00	317,20	170,80	170,80
ΚΟΜΟΔΙΝΟ 62*43*41Η	8/5/2017	2	422,00	274,30	147,70	147,70
ΣΚΑΜΠΩ ΜΠΑΡ-ΔΕΡΜΑ	8/5/2017	3	804,00	522,60	281,40	281,40
ΚΑΝΑΠΕΣ 2Θ OIBAR	8/5/2017	1	1.124,00	730,60	393,40	393,40
ΚΑΝΑΠΕΣ 3Θ OIBAR	8/5/2017	1	1.428,00	928,20	499,80	499,80
ΚΑΡΕΚΛΑ MICHIGAN 48*45101Η	8/5/2017	8	1.486,00	965,90	520,10	520,10
ΜΠΟΥΦΕ DEL MAR 178*48*95Η	8/5/2017	1	1.297,00	843,05	453,95	453,95
ΤΡΑΠΕΖΙ ΣΑΛΟΝΙΟΥ	8/5/2017	1	1.329,00	863,84	465,16	465,16
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ ΖΙΓΚΟΝ	8/5/2017	1	757,00	492,05	264,95	264,95
ΣΤΡΩΜΑ CROWN PLUS 160*200	8/5/2017	1	511,00	332,15	178,85	178,85
ΣΤΡΩΜΑ CROWN PLUS 100*200	8/5/2017	2	608,00	395,20	212,80	212,80
ΣΤΡΩΜΑ CROWN PLUS 160*190	8/5/2017	1	511,00	332,15	178,85	178,85

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΣΤΡΩΜΑ VIBRANCY 170*200	8/5/2017	1	657,00	427,04	229,96	229,96
ΚΟΜΟΔΙΝΟ 48.5*45*62, 5Η	8/5/2017	2	448,00	291,20	156,80	156,80
ΚΟΜΟΔΙΝΟ 62*40*72	8/5/2017	2	498,00	323,70	174,30	174,30
ΚΟΜΟΔΙΝΟ RIVIERA 50*45*70Η	8/5/2017	2	418,00	271,70	146,30	146,30
ΚΟΜΟΔΙΝΟ	8/5/2017	1	508,00	330,20	177,80	177,80
ΤΡΑΠΕΖΙ ΠΛΑΙΝΟ	8/5/2017	1	564,00	366,60	197,40	197,40
ΚΡΕΒΑΤΙΑ	8/5/2017	3	3.092,00	2.009,80	1.082,20	1.082,20
ΣΥΝΘΕΣΗ ΣΥΡΟΜΕΝΗΣ 2ΦΥΛΛΗΣ ΝΤΟΥΛΑΠΑΣ ΑΠΟ ΛΑΚΑ ΚΑΙ ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ	8/5/2017	1	2.600,00	1.690,00	910,00	910,00
ΣΥΝΘΕΣΗ ΣΥΡΟΜΕΝΗΣ 2ΦΥΛΛΗΣ ΝΤΟΥΛΑΠΑΣ ΑΠΟ ΛΑΚΑ	8/5/2017	1	3.300,00	2.145,00	1.155,00	1.155,00
ΣΥΝΘΕΣΗ ΣΥΡΟΜΕΝΗΣ 2ΦΥΛΛΗΣ ΝΤΟΥΛΑΠΑΣ ΑΠΟ ΛΑΚΑ	8/5/2017	1	2.800,00	1.820,00	980,00	980,00
ΚΟΥΖΙΝΑ ΜΕ ΧΕΙΡΟΠΟΙΗΤΑ ΠΟΡΤΑΚΙΑ	8/5/2017	1	7.690,00	4.998,50	2.691,50	2.691,50
ΚΟΥΖΙΝΑ ΜΕ ΧΕΙΡΟΠΟΙΗΤΑ ΠΟΡΤΑΚΙΑ	8/5/2017	1	8.230,00	5.349,50	2.880,50	2.880,50
ΤΡΑΠΕΖΙ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ GLEDANDE 200*100	8/5/2017	1	863,00	560,95	302,05	302,05
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ CERAMIC/3/P06	31/10/2018	1	501,50	254,93	246,57	246,57
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ CERAMIC/TK1/ASF	31/10/2018	2	714,00	362,95	351,05	351,05
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ 3587/5/BK/SHB	31/10/2018	1	467,50	237,64	229,86	229,86
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ OLAS/2/15/F01	31/10/2018	1	272,00	138,26	133,74	133,74
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ OLAS/6/40/F01	31/10/2018	1	875,50	445,04	430,46	430,46
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ROSE/TL1G/P01	31/10/2018	1	357,00	181,47	175,53	175,53
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ NOBLESSE P010S/8	31/10/2018	1	1.249,50	635,16	614,34	614,34
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ISBEL/PL6/G07	31/10/2018	1	1.079,50	548,74	530,76	530,76

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ISBEL/A3/G07	31/10/2018	2	697,00	354,31	342,69	342,69
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ISBEL/6/G07	31/10/2018	1	1.266,50	643,81	622,69	622,69
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ DARSS6	31/10/2018	1	1.683,00	855,52	827,48	827,48
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ DARSA1	31/10/2018	2	255,00	129,62	125,38	125,38
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ CERA P01/PL6/ASF	31/10/2018	1	646,00	328,39	317,61	317,61
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ CERA P01/TL1/P/ASF	31/10/2018	2	306,00	155,55	150,45	150,45
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ NOBLESSE P010A/2	31/10/2018	2	425,00	216,04	208,96	208,96
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ROSE/S1/P01	31/10/2018	3	969,00	492,57	476,43	476,43
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ANTI/S5/P17	31/10/2018	1	875,50	445,04	430,46	430,46
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ANTI/PL1/P17	31/10/2018	1	442,00	224,69	217,31	217,31
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ANTI/TL1G/P17	31/10/2018	2	901,00	458,01	442,99	442,99
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ 3587/5/TR/SHW	31/10/2018	1	391,00	198,76	192,24	192,24
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ GALA/TL1P/P15	31/10/2018	2	544,00	276,54	267,46	267,46
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ TIEPOLO/P/WH-M	31/10/2018	1	246,50	125,31	121,19	121,19
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ OLAS/1/OV/30/F01	31/10/2018	2	595,00	302,46	292,54	292,54
ΑΠΛΙΚΑ CERAMIC	11/10/2018	9	175,50	89,21	86,29	86,29
ΑΠΛΙΚΑ STAGE CERAMIC	11/10/2018	10	245,00	124,54	120,46	120,46
ΑΠΛΙΚΑ COUNTRY	11/10/2018	5	204,00	103,70	100,30	100,30
ΛΑΜΠΑ ZOE	11/10/2018	1	45,80	23,28	22,52	22,52
ΦΩΤ.ΔΑΠΕΔΟΥ ZOE	11/10/2018	1	74,70	37,97	36,73	36,73
ΛΑΜΠΑ D300 LANA	11/10/2018	2	74,00	37,61	36,39	36,39
6ΦΩΤΟ ANGELINA	11/10/2018	1	168,50	85,66	82,84	82,84
ΛΑΜΠΑ ANGELINA	11/10/2018	2	86,60	44,02	42,58	42,58
ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΗ ΠΕΤΡΑ VEGAS	11/10/2018	3	148,50	75,48	73,02	73,02
6ΦΩΤΟ FATIMA	11/10/2018	1	74,70	37,97	36,73	36,73
6ΦΩΤΟ TALISA	11/10/2018	1	24,50	12,46	12,04	12,04
ΣΤΗΛΟΣ H272 KASTOS	11/10/2018	2	47,00	23,89	23,11	23,11

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΑΠΛΙΚΑ MARC	11/10/2018	6	114,60	58,25	56,35	56,35		
ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΗ ΜΠΑΛΑ D300 VEGAS	11/10/2018	3	111,00	56,42	54,58	54,58		
ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΗ ΜΠΑΛΑ D400 VEGAS	11/10/2018	3	135,30	68,77	66,53	66,53		
ΚΑΛΥΜΜΑ ΚΑΝΑΠΕ 3Θ CARVI 220CM CAT	26/4/2018	1	564,00	314,90	249,10	249,10		
9593 VESPA WHITE 3ΦΩΤΟ	12/10/2018	5	357,00	181,47	175,53	175,53		
9353 BALI ΑΠΛΙΚΑ	12/10/2018	1	105,40	53,58	51,82	51,82		
LD110203B MENTOS	12/10/2018	6	953,70	484,79	468,91	468,91		
LD0140B3 CONCA WHITE	12/10/2018	3	86,70	44,07	42,63	42,63		
LL 9511 STICK 65	12/10/2018	2	194,65	98,92	95,73	95,73		
LD 8701 N3	12/10/2018	1	88,40	44,93	43,47	43,47		
LD 5000 SPICCHIO	12/10/2018	1	122,40	62,22	60,18	60,18		
LL3003 STAND METAL	12/10/2018	1	209,95	106,71	103,24	103,24		
LD0030G3 OVALINO DARK GRAY	12/10/2018	2	151,30	76,91	74,39	74,39		
LL 0251-G3 HOME GRAY25*25	12/10/2018	4	365,50	185,79	179,71	179,71		
LL 0250-G3 GRAY 12*25	12/10/2018	1	81,69	41,53	40,16	40,16		
ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ GIPSY M. 64X60X82H	20/6/2019	6	1.140,00	503,50	636,50	636,50		
ΤΡΑΠΕΖΙ GIPSY 80X80X75 H	20/6/2019	2	404,00	178,43	225,57	225,57		
ΚΑΡΕΚΛΑ VENEZIA 69X77X104 H	20/6/2019	4	681,81	301,13	380,68	380,68		
TABLE LAMP VE 1022 TL1 H76CM BLOWN MURANO GLASS BASE-SHADE	29/4/2019	1	654,50	299,98	354,52	354,52		
SUSP. CERAMIC GARDEN 5	29/4/2019	1	816,00	374,00	442,00	442,00		
ΚΡΕΒΑΤΙ IKAROS ΜΕ ΒΑΣΗ EASY BASE	23/10/2021	1	1.016,13	1.016,12	0,01	812,90		
CEILING CUBO SQUARE SMALL	19/4/2021	4	1.431,40	1.431,36	0,04	1.073,55		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
CEILING CUBO COMBO CUSTOM-G18 BRUSHED BRASS WITH SMOKY CUT CRYSTAL PENDANTS	19/4/2021	1	5.397,50	1.394,35	4.003,15	4.003,15		
WALL LAMP SKYLINE A2 L. 25 SP.23 H35 CM G18	19/4/2021	2	1.377,00	1.376,98	0,02	1.032,75		
SUSP. CRISTALIS 8-G 18 BRUSHED BRASS	19/4/2021	1	2.261,00	584,09	1.676,91	1.676,91		
SUSP HORO 5-G18 BRUSHED BRASS	19/4/2021	1	1.989,00	513,82	1.475,18	1.475,18		
CEILING BLINK PL 42- V95 MATT WHITE CUT CRYSTAL	19/4/2021	1	884,00	883,99	0,01	663,00		
CEILING NOBLESSE PL6-V 13 IVORY AND GOLD	19/4/2021	1	1.062,50	1.062,49	0,01	796,88		
WALL LAMP VE 1091 1- G03 SHINY GOLD WITH LAPSHADE	19/4/2021	2	748,00	747,98	0,02	561,00		
SUSP. NAPPE N1 D 15	19/4/2021	1	232,90	232,89	0,01	174,68		
ART. NAPPE SUSP. N4 D. 7.5-H. 38CM MIXED	19/4/2021	1	232,90	232,89	0,01	174,68		
SUSP. BUSTIER 5	19/4/2021	1	867,00	866,99	0,01	650,25		
ΚΟΥΖΙΝΑ ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ	22/4/2021	1	1.400,00	1.399,99	0,01	1.050,00		
ΚΟΥΖΙΝΑ ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ 180Μ	22/4/2021	1	1.500,00	387,50	1.112,50	1.112,50		
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΡΥΣ 180*200	22/4/2021	1	2.700,00	697,50	2.002,50	2.002,50		
ΕΠΕΝΔΥΣΗ 210*200	22/4/2021	1	1.100,00	284,16	815,84	815,84		
ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	22/4/2021	4	2.000,00	1.999,96	0,04	1.500,00		
ΕΡΜΑΡΙΑ 70CM	22/4/2021	9	3.600,00	3.599,91	0,09	2.700,00		
ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ 137*10	30/3/2021	1	683,00	682,99	0,01	512,25		
ΚΟΝΣΟΛΑ 142*36*86Η	30/3/2021	1	1.111,00	1.110,99	0,01	833,25		
ΤΡΑΠΕΖΙ ΛΑΜΠΑΣ 56*49*67	30/3/2021	1	479,00	478,99	0,01	359,25		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΤΡΑΠΕΖΙ ΠΛΑΙΝΟ 56*50*61Η	30/3/2021	1	908,00	907,99	0,01	681,00		
ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ AGAVE 72*84*104Η	30/3/2021	2	2.418,00	2.417,98	0,02	1.813,50		
ΚΑΝΑΠΕΣ 2.5Θ LIMARIA 198*103*91Η	30/3/2021	1	2.030,00	541,33	1.488,67	1.488,67		
ΚΑΝΑΠΕΣ 4Θ LIMARIA 258*103*91Η	30/3/2021	1	2.564,00	683,73	1.880,27	1.880,27		
ΠΑΝΕΛ 64*64*64	30/3/2021	1	1.376,00	1.375,99	0,01	1.032,00		
ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΟ ΜΑΞΙΛΑΡΙ 60*35 ΥΦΑΣΜΑ	30/3/2021	2	242,00	241,98	0,02	181,50		
ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΟ ΜΑΞΙΛΑΡΙ 50*50 ΥΦΑΣΜΑ	30/3/2021	5	515,00	514,95	0,05	386,25		
ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ ELITE ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ 180*200	30/3/2021	1	410,00	409,99	0,01	307,50		
ΚΕΦΑΛΑΡΙ CASALETTO 190*120Η	30/3/2021	1	641,00	640,99	0,01	480,75		
ΚΑΡΕΚΛΑ 48*53*90Η	30/3/2021	6	1.038,00	1.037,94	0,06	778,50		
PAVIA NEW ΜΕΣΑΙΑ ΜΕ ΜΗΧ 85*102	29/10/2021	3	1.083,88	1.083,85	0,03	867,10		
PAVIA NEW ΓΩΝΙΑ 102*102 CITY 77	29/10/2021	1	338,71	338,70	0,01	270,97		
PAVIA NEW ΓΩΝΙΑ 85*102 CITY 77	29/10/2021	1	277,42	277,41	0,01	221,94		
LOKE ΤΡΑΠΕΖΑΚΙ ΚΑΘ. Φ120*36	29/10/2021	1	348,38	348,37	0,01	278,70		
LUNA NEW ΚΡΕΒΑΤΙ PL 185*225	29/10/2021	1	782,26	782,25	0,01	625,81		
PAVIA NEW 1 ΜΠΡΑΤΣΟ 102*102	29/10/2021	1	319,36	319,35	0,01	255,49		
ΣΤΡΩΜΑ TRIBECA 160*200CM	29/10/2021	1	304,04	304,03	0,01	243,23		
MACAU COFFE TABLE , ΤΡΑΠΕΖΙ ΣΑΛΟΝΙΟΥ	23/12/2021	1	5.080,65	973,79	4.106,86	4.106,86		
BURTON SIDE TABLE ΠΛΑΙΝΟ ΤΡΑΠΕΖΙ	23/12/2021	1	2.338,70	448,25	1.890,45	1.890,45		
CALM ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ	21/1/2022	1	435,48	435,47	0,01	359,27		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΤΡΑΠΕΖΙ Τ500 TENERO ΛΟΥΣΤΡΑΡΙΣΜΕΝΟ	21/1/2022	1	483,90	483,89	0,01	399,22
ΚΑΡΕΚΛΑ ΛΟΥΣΤΡΑΡΙΣΜΕΝΗ ΟΞΙΑ Α-063ΛΟ	21/1/2022	4	387,08	387,04	0,04	319,34
ΚΑΡΕΚΛΑ ΛΟΥΣΤΡΑΡΙΣΜΕΝΗ ΟΞΥΑ Α-060	21/1/2022	2	225,80	225,78	0,02	186,29
DECO CONSOLE ALL IN BLACK LACQUER	1/2/2022	1	4.274,19	747,98	3.526,21	3.526,21
			154554,92	**94.134,60**	**60.420,32**	**83.002,43**
ΣΚΕΥΗ				0,00		
ΨΥΓ/ΤΗΣ FAB32LPN	8/5/2017	1	1.673,39	1.087,70	585,69	585,69
ΨΥΓΕΙΟ ΝΤΟΥΛΑΠΑ NEFF K5930D1 INOX	8/5/2017	1	1.370,97	891,14	479,83	479,83
ΦΟΥΡΝΟΣ ΕΝΤΧ NEFF B47CR23N0 INOX	8/5/2017	1	787,34	511,75	275,59	275,59
ΕΣΤΙΕΣ ΚΕΡΑΜΙΚΕΣ NEFF T16BT769NO	8/5/2017	1	341,69	222,10	119,59	119,59
ΜΙΚΡ/ΤΩΝ ΕΝΤΧ NEFF C17WROONO INOX	8/5/2017	1	451,61	293,54	158,07	158,07
ΦΟΥΡΝΟΣ NEFF B17CR22N1 INOX	8/5/2017	1	564,52	366,93	197,59	197,59
ΕΣΤΙΕΣ ΚΕΡΑΜΙΚΕΣ NEFF T16BT60NP INOX	8/5/2017	1	366,93	238,49	128,44	128,44
Π-ΠΙΑΤΩΝ ΣΤΕΝΟ ΕΝΤΧ NEFF S58T69X5EU	8/5/2017	1	588,71	382,66	206,05	206,05
ΠΑΡΕΛΚ ΣΥΣΤΗΜΑ NEFF CLOU 3ΘΕΣΕΩΝ Z17	8/5/2017	1	95,96	62,40	33,56	33,56
ΦΟΥΡΝΟΣ ΒΕ 3013021	8/5/2017	1	362,90	235,89	127,01	127,01
ΕΣΤΙΑ ΗΚ 654850	8/5/2017	1	258,06	167,76	90,30	90,30
ΑΠΟΡ/ΡΑΣ DWB068E50 BOSCH	8/5/2017	1	294,35	191,35	103,00	103,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΠΛΥΝ ΠΙΑΤΩΝ 60CM NTX NEFF S5 1P69XOE	8/5/2017	1	685,48	445,58	239,90	239,90		
ΠΛΥΝ 60CM 10K LG FH4A8JDS2 W	8/5/2017	1	616,94	400,99	215,95	215,95		
ΠΛΥΝ 60CM 10K LG FH4A8JDS2 W	8/5/2017	1	616,94	400,99	215,95	215,95		
TS Π/Ν ΡΟΥΧΩΝ 5X/Z5>501	8/5/2017	1	625,00	406,25	218,75	218,75		
ΑΠΟ/ΤΗΡΑΣ ΣΥΡ BNEFF D46ED52X0 ΓΚΡΙ /M	8/5/2017	1	313,71	203,91	109,80	109,80		
ΣΚΕΥΗ FISLER ΚΑΙ PYREX	26/6/2020	1	262,82	262,81	0,01	173,46		
			10.277,32	**6.772,24**	**3.505,08**	**3.678,53**		
Η/Υ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ				0,00				
RACK ΕΠΙΤΟΙΧΙΟ 15U ΠΑΡΕΛΚΟΜΕΝΑ	30/11/2017	2	1.600,00	1.599,98	0,02	640,00		
DLINK DES-1005P 5-PORTS 10/100 ONE	30/11/2017	1	50,00	49,99	0,01	20,00		
DLINK DGS-1210-10P 10 POSRTD 10/100 SN:S3401H6000811 S3401H6000812	30/11/2017	2	500,00	499,98	0,02	200,00		
TP-LINK CPE 510 OUTDOOR 5GHZ 300MBP SN:2176615001568 2176615001576	30/11/2017	2	150,00	149,98	0,02	60,00		
DLINK DAP - 2230 WIRELWSS N POE BUSINEES	30/11/2017	4	400,00	399,96	0,04	160,00		
APC BACK-UPS 700VA, AVR , 230V, IE	30/11/2017	2	150,00	149,98	0,02	60,00		
TP-LINK REPEATER WRLSS 300MBPS	30/11/2017	1	65,00	64,99	0,01	26,00		
dell pc vostro 366mt I3-6100/4GB	30/11/2017	1	530,00	529,99	0,01	212,00		
KINGSTON SSDNow UV400 2.5" 240GB	30/11/2017	2	160,00	159,98	0,02	64,00		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
DELL MONIT 23in S23in S2318H LED FHD VGA	30/11/2017	2	300,00	299,98	0,02	120,00		
LOGITECH SPKRS 2.1 Z533 BLACJK 980-0	30/11/2017	1	80,00	79,99	0,01	32,00		
SAMSUNG LASER MFP COLOR SL-480FN	30/11/2017	1	200,00	199,99	0,01	80,00		
SAMSUNG MFP LASER B/W SL-M2885 FTW	30/11/2017	1	200,00	199,99	0,01	80,00		
DELL NB INSPIRON 3567/15.6"/i3-6006	30/11/2017	1	530,00	529,99	0,01	212,00		
			4.915,00	**4.914,77**	**0,23**	**1.966,00**		
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ								
				0,00				
PANASONIC ΠΑΚΕΤΟΤ/Κ KX-TEA308	30/11/2017	1	1.600,00	960,00	640,00	640,00		
SMARTPHONE IPHONE 12 PRO MAX 256G	1/6/2021	1	1.205,73	1.205,72	0,01	916,35		
			2.805,73	**2.165,72**	**640,01**			
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ								
ΓΚΑΖΟΜΗΧΑΝΗ HVA	3/6/2017	1	540,32	346,70	193,62	193,62		
ΚΟΥΡΤΙΝΑ 300 ΜΕΤΡΑ	8/5/2017	1	4.320,00	2.808,00	1.512,00	1.512,00		
ΠΑΚΕΤΟ 16 CCTV ΚΑΜΕΡΕΣ	30/11/2017	1	2.200,00	1.320,00	880,00	880,00		
TVT IP CAMERA TD-9523	30/11/2017	1	285,00	170,99	114,01	114,01		
T/X MODERN CHOBI	29/11/2017	1	298,39	179,04	119,35	119,35		
SIGMA ΠΑΚΕΤΟ ΣΥΝΑΓΕΡΜΟΥ SPO-32Z	30/11/2017	1	2.475,00	1.484,99	990,01	990,01		
ΤΑΠΗΣ COMTESSE	6/12/2017	1	294,36	174,18	120,18	120,18		
ΤΑΠΗΣ COMTESSE	6/12/2017	1	294,28	174,13	120,15	120,15		
ΤΑΠΗΣ VENEZIA	6/12/2017	1	93,55	55,38	38,17	38,17		
ΤΑΠΗΣ VENEZIA	6/12/2017	1	80,65	47,74	32,91	32,91		
ΤΑΠΗΣ SABRIAN	6/12/2017	1	338,71	200,40	138,31	138,31		
ΜΟΚΕΤΑ NANO SHAG	6/12/2017	1	141,13	83,49	57,64	57,64		
ΜΟΚΕΤΑ NANO SHAG	6/12/2017	1	290,33	171,76	118,57	118,57		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΜΟΚΕΤΑ NATURE	6/12/2017	1	64,52	38,16	26,36	26,36		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	112,91	66,80	46,11	46,11		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	96,78	57,27	39,51	39,51		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	112,91	66,80	46,11	46,11		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	96,78	57,27	39,51	39,51		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	193,55	114,54	79,01	79,01		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	193,55	114,54	79,01	79,01		
ΤΑΠΗΣ MARGOT	6/12/2017	1	419,36	248,14	171,22	171,22		
ΤΑΠΗΣ SABRIAN	6/12/2017	1	665,33	393,64	271,69	271,69		
ΤΑΠΗΣ SABRIAN	6/12/2017	1	338,71	200,40	138,31	138,31		
T/X SAMSUN	6/12/2017	1	572,58	338,79	233,79	233,79		
ΤΑΠΗΣ JAMAICA	6/12/2017	1	59,68	35,32	24,36	24,36		
ΜΟΚΕΤΑ NATURE	6/12/2017	1	66,92	39,58	27,34	27,34		
ΜΟΚΕΤΑ TOUCH ROLL	6/12/2017	1	179,86	106,44	73,42	73,42		
ΑΠΛΙΚΑ MATTY	21/11/2017	2	74,80	44,88	29,92	29,92		
ΑΠΛΙΚΑ COUNTRY	21/11/2017	20	814,00	488,40	325,60	325,60		
ΣΤΗΛΟΣ H272 KASTOS	21/11/2017	17	394,40	236,64	157,76	157,76		
ΑΠΛΙΚΑ ΑΣΗΜΙ L200 LEROS PLUS	21/11/2017	22	202,30	121,38	80,92	80,92		
ΑΠΛΙΚΑ MARC	21/11/2017	14	266,00	159,60	106,40	106,40		
COMPOGREEN	8/5/2017	1	159,00	103,34	55,66	55,66		
ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΑΝΑΔ	8/5/2017	1	18,00	11,70	6,30	6,30		
C.O.W	8/5/2017	2	190,00	123,50	66,50	66,50		
ΧΟΥΜΟΓΕΩΣΚΩ ΛΕΚΕΣ	8/5/2017	2	60,00	39,00	21,00	21,00		
TV LED 49' SAMSUNG UE49KU6400	8/5/2017	1	645,21	419,38	225,83	225,83		
TV LED 49' SAMSUNG UE49KU6400	8/5/2017	1	648,39	421,46	226,93	226,93		
ΒΑΣΗ TV TOTAL ΣΤΑΘ 32-55" 60κKG	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07		
TV LED 43' SQAMSUNG UE43KU6400	8/5/2017	1	503,23	327,09	176,14	176,14		
ΒΑΣΗ TV TOTAL ΣΤΑΘ 32-55" 60κKG	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07		
MONITOR-TV SAMSUNG LT28E310EW	8/5/2017	1	136,29	88,59	47,70	47,70		
ΒΑΣΗ HAMA ΜΕ ΜΟΝΟ ΒΡΑΧΙΟΝΑ	8/5/2017	1	24,19	15,73	8,46	8,46		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
TV LED 32' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	216,94	140,99	75,95	75,95
ΒΑΣΗ TV OFA ΒΡΑΧΙΟΝΑ	8/5/2017	1	47,65	30,95	16,70	16,70
ΤΟΣΤΙΕΡΑ RUSSELL HOBBS	8/5/2017	1	36,21	23,53	12,68	12,68
ΣΙΔΕΡΟ ΑΤΜΟΥ ROWENTA DW7110	8/5/2017	1	65,74	42,71	23,03	23,03
ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΤΜΟΥ TEFAL	8/5/2017	1	58,79	38,22	20,57	20,57
DECT PANASONIC KX-TG6811GRA	8/5/2017	1	40,24	26,14	14,10	14,10
ΠΟΛΥΜΠΡΙΖΟ 2 ΣΟΥΚΟ LEGRAND	8/5/2017	2	12,65	8,25	4,40	4,40
ΒΑΣΗ HAMA ΣΤΑΘΕΡΗ (19-48) ΜΑΥΡΟ	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07
ΒΑΣΗ HAMA TOTAL ΣΤΑΘΕΡΗ 32-55" 60KG WM1411	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07
TV LED' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	190,37	123,75	66,62	66,62
TV LED' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	216,94	140,99	75,95	75,95
TV LED' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	216,94	140,99	75,95	75,95
TV LED' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	216,94	140,99	75,95	75,95
TV LED' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	216,94	140,99	75,95	75,95
TV LED' SAMSUNG UE32K5100	8/5/2017	1	192,42	125,06	67,36	67,36
ΒΑΣΗ TV TOTAL ΣΤΑΘ 32-55" 60KG WM1411	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07
ΒΑΣΗ TV TOTAL ΣΤΑΘ 32-55" 60KG WM1411	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07
ΒΑΣΗ TV TOTAL ΣΤΑΘ 32-55" 60KG WM1411	8/5/2017	1	20,15	13,08	7,07	7,07
ΤΕΝΤΕΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ+ΜΟΤΕΡ	10/10/2018	1	11.800,00	5.998,34	5.801,66	5.801,66
ΘΥΡΟΤΗΛΕΦΩΝΟ TV	29/6/2018	2	2.350,00	1.272,92	1.077,08	1.077,08
ΘΥΡΟΤΗΛΕΦΩΝΟ TV 13K	29/6/2018	1	1.000,00	541,67	458,33	458,33

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ELVOX MONITOP	29/6/2018	1	450,00	243,75	206,25	206,25
ELVOX ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΗΣ +ΠΑΡΕΛΚΟΜΕΝΑ	29/6/2018	1	200,00	108,33	91,67	91,67
ΒΥΤΙΟ ΚΥΛΙΝΔΡΙΚΟ ΜΑΥΡΟ 10000LT	23/4/2018	2	1.903,23	1.062,62	840,61	840,61
ΒΥΤΙΟ ΚΥΛΙΝΔΡΙΚΟ ΣΤΕΝΟ ΛΕΥΚΟ 1000	23/4/2018	2	306,45	171,08	135,37	135,37
ΠΑΝΕΛ LED 120X30 4000K	1/2/2019	1	40,30	19,14	21,16	21,16
Τραπέζι σαλονιού	4/7/2019	1	68,55	29,72	38,83	38,83
Πουφ NEBLE μπεζ	4/7/2019	2	56,45	24,44	32,01	32,01
Καρέκλα σαλονιού	4/7/2019	2	56,45	24,44	32,01	32,01
BRA KM κρίκοι VAR	4/7/2019	1	0,81	0,34	0,47	0,47
BRA KM κρίκοι VAR	4/7/2019	1	0,81	0,34	0,47	0,47
ΠΜ OCKELBO 34x68 c	4/7/2019	1	3,23	1,39	1,84	1,84
Βάση ομπρέλας NAM	4/7/2019	1	36,28	15,73	20,55	20,55
Ομπρέλα ηλίου υπ.	4/7/2019	1	24,19	10,49	13,70	13,70
Κρεβ. φιλοξενούμε	4/7/2019	1	80,65	34,96	45,69	45,69
42013 5ΦΩΤΟ ELLARIA	23/7/2019	2	156,90	67,99	88,91	88,91
41337 5/ΦΩΤΟ CLAIR	23/7/2019	2	189,30	82,03	107,27	107,27
30844 ΜΟΝΟΦΩΤΟ ΛΕΥΚΟ D400 JONATHAN	23/7/2019	1	62,40	27,04	35,36	35,36
41699 ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ TALISA	23/7/2019	2	48,80	21,14	27,66	27,66
ΤΑΠΗΣ JAIPUR	7/12/2019	1	137,10	53,70	83,40	83,40
ΤΑΠΗΣ JAIPUR	7/12/2019	1	185,48	72,65	112,83	112,83
MOKETA TOUCH ROLL	11/12/2019	1	362,91	142,14	220,77	220,77
MOKETA AXIOM	11/12/2019	1	100,80	39,48	61,32	61,32
LP CASE LP-200102 MINI ATX BLACK WI	30/1/2019	3	120,97	58,48	62,49	62,49
ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΗΡΑΣ ΣΚΟΝΗΣ ABC40% 2 KG	19/4/2019	1	45,50	20,85	24,65	24,65
ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΗΡΑΣ CO2 2KG ΜΕ ΧΩΝΗ	19/4/2019	3	120,00	55,00	65,00	65,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΜΠΟΥΤΟΝ ΑΚΥΡΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΒΕΣΗΣ	19/4/2019	1	40,00	18,34	21,66	21,66
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΠΙΝΑΚΟΣ 12V 7A OAH	19/4/2019	2	50,00	22,91	27,09	27,09
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ ΚΑΤΑΣΒΕΣΗΣ	19/4/2019	1	250,00	114,59	135,41	135,41
ΣΙΔΕΡΟΣΩΛΗΝΑΣ 3/4	19/4/2019	1	50,00	22,91	27,09	27,09
ΦΙΑΛΗ 10KG CO2 ΠΛΗΡΗΣ ΥΛΙΚΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ	19/4/2019	1	280,00	128,34	151,66	151,66
ΑΝΙΧΝΕΥΤΗΣ ΙΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΠΝΟΥ ΜΕ ΒΑΣΗ	19/4/2019	1	40,00	18,34	21,66	21,66
ΦΑΡΟΣΕΙΡΗΝΑ ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗΣ	19/4/2019	1	30,00	13,75	16,25	16,25
ΑΝΙΧΝΕΥΤΗΣ ΘΕΡΜΟΔΙΑΦΟΡΙΚΟΣ HO AE DCD 30	19/4/2019	1	40,00	18,34	21,66	21,66
ΥΠΟΣΤΗΛΙΟ FERERO	31/7/2019	1	162,20	70,29	91,91	91,91
6ΦΩΤΟ GLOBE	31/7/2019	2	362,00	156,86	205,14	205,14
ΛΑΜΠΑ MORGAN	31/7/2019	2	171,60	74,36	97,24	97,24
ΟΡΟΦΗΣ ΜΑΥΡΟ FANI	31/7/2019	1	14,70	6,37	8,33	8,33
ΣΠΟΤ 78*78*140 FLAME	31/7/2019	6	109,80	47,57	62,23	62,23
REFLECTOR ΓΙΑ 4209700	31/7/2019	6	11,40	4,93	6,47	6,47
ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ 5Q LORETTA	31/7/2019	4	384,00	166,40	217,60	217,60
ΑΠΟΡ/ΡΑΣ ΣΤΝ NEFF D46ED52XO	31/12/2020	1	406,29	406,28	0,01	284,40
ΨΗΣΤΑΡΙΑ ROHNSON R250	31/5/2020	1	45,89	45,88	0,01	32,12
ΨΥΓ/ΤΗΣ 60CM SIEMENS KGG39NVI45 INOX	1/7/2020	1	565,25	565,24	0,01	423,94
ΠΛΥΝ 60CM 7K ELECTROLUX EW6S427WG	1/7/2020	1	382,98	382,97	0,01	287,24
ΠΟΛΥΜΙΞΕΡ KENWOOD KMX750RD KMIX	23/6/2020	1	370,16	370,15	0,01	277,62
ΠΛΥΝ. ΠΙΑΤ. 60CM	1/7/2020	1	418,47	418,46	0,01	313,85

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού					Ποσά σε ευρώ	
					Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
WHIRIPOOL WKFO3032 PX						
ΣΤΡΩΜΑ ADVANCE PRIME GALAXY PREMIUM 2019	26/2/2020	1	703,23	703,22	0,01	527,42
NOBEL CLASSIC 160/3 ΔΕ CLASS	30/12/2020	1	540,32	540,31	0,01	405,24
ΝΤΟΥΖΙΕΡΑ HUPPE 80*90	1/12/2020	1	430,00	429,99	0,01	322,50
ΚΟΥΖΙΝΑ ΚΕΡΑΜΙΚΗ PITSOS PHSA39350IN	23/6/2020	1	715,72	715,71	0,01	536,79
ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΙΔΕΡΩΜΑΤΟΣ	23/6/2020	1	241,13	241,12	0,01	180,85
ΣΚΟΥΠΑ ROWENTA RO7262= ΣΙΔΕΡΟ ATM DZ5	23/6/2020	1	234,60	234,59	0,01	175,95
ΠΑΓΚΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ ΜΕ ΠΛΑΤΗ	5/3/2021	1	3.530,00	941,33	2.588,67	2.612,20
ΠΑΓΚΟΣ ΜΠΑΝΙΟΥ ΜΕ ΠΛΑΚΑΚΙ	5/3/2021	2	2.250,00	600,00	1.650,00	1.665,00
ΠΛΥΝ. ΠΙΑΤΩΝ ENTX NEFF S416T80S1E	26/1/2021	1	832,07	832,06	0,01	603,25
ΦΟΥΡΝΟΣ ENTXNEFF B47CR23NO INOX	26/1/2021	1	689,52	689,51	0,01	499,90
T/S ΕΝΤΟΙΧ ΣΥΣΚΕΥΕΣ 5*Z6 800-900	26/1/2021	1	32,17	32,16	0,01	23,32
T/S ΕΝΤΟΙΧ ΣΥΣΚΕΥΕΣ 5*Z7	26/1/2021	1	59,15	59,14	0,01	42,88
ΨΥΓΕΙΟ LIEBHERR WKEES 553	18/1/2021	1	1.144,35	1.144,34	0,01	829,65
ΚΑΜΠΙΝΑ HUPE 80*90	4/2/2021	1	985,00	984,99	0,01	714,13
ΣΤΡΩΜΑ OPTIMUM GOLD III (200*180)	26/3/2021	1	1.081,45	1.081,44	0,01	800,27
ΣΤΡΩΜΑ OPTIMUM DIAMOND III (194*164)	26/3/2021	1	1.447,58	1.447,57	0,01	1.071,21
ΤΑΠΗΤΟΣΤΡΩΜΑ (200*170)	26/3/2021	1	26,77	26,76	0,01	19,81
ΤΑΠΗΤΟΣΤΡΩΜΑ (200*180)	26/3/2021	1	27,42	27,41	0,01	20,29
ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΙΚΟ PURE & FRESH (200*180)	26/3/2021	1	56,13	56,12	0,01	41,54

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΤΙΚΟ PURE & FRESH (200*190)	26/3/2021	1	58,06	58,05	0,01	42,96		
ΚΑΛΟΓΕΡΟΣ ΜΕ ΧΑΡΤΟΘ+ΠΙΓΚΑΛ ΛΕΥΚ	21/1/2021	1	250,00	249,99	0,01	180,00		
ΡΑΦΙΕΡΑ ΠΕΤΣΕΤΩΝ ΧΡΥΣΗ	21/1/2021	1	235,00	234,99	0,01	169,20		
ΧΑΡΤΟΔΟΧΕΙΟ 5ΛΤΡ ΛΕΥΚΟ	21/1/2021	1	160,00	159,99	0,01	115,20		
ΑΓΓΙΣΤΡΟ VERSUS (14808) ΧΡΥΣΟ	21/1/2021	2	116,00	115,98	0,02	83,52		
ΧΑΡΤΟΘΗΚΗ SPOK 15146 NICKEL BRU	21/1/2021	1	75,00	74,99	0,01	54,00		
ΠΙΓΚΑΛ ΔΑΠΕΔΟΥ	21/1/2021	1	125,00	124,99	0,01	90,00		
ΧΑΡΤΟΔΟΧΕΙΟ 5ΛΤΡ BRUSH NICKEL	21/1/2021	1	180,00	179,99	0,01	129,60		
ΑΓΓΙΣΤΡΟ SPOK BRUCH NICKEL	21/1/2021	2	40,00	39,98	0,02	28,80		
ΧΑΡΤΟΘΗΚΗ EXTRA ΕΠΙΤ/Α SANC	21/1/2021	1	55,00	54,99	0,01	39,60		
ΧΑΡΤΟΘΗΚΗ TWIST ΧΡΥΣΗ	21/1/2021	1	38,00	37,99	0,01	27,36		
ΑΓΓΙΣΤΡΟ TWIST II GOLD	21/1/2021	2	76,00	75,98	0,02	54,72		
ΣΠΟΓΓ/ΚΗ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ ΧΡΥΣΗ	21/1/2021	1	245,00	244,99	0,01	176,40		
ΠΙΓΚΑΛ ΔΑΠΕΔΟΥ (90508) ΛΕΥΚΟ ΧΡΥΣ	21/1/2021	1	75,00	74,99	0,01	54,00		
ΧΑΡΤΟΔΟΧΕΙΟ 5 ΛΤΡ (90680) ΛΕΥ ΧΡΥ	21/1/2021	1	160,00	159,99	0,01	115,20		
ΤΑΠΗΣ SABRIAN 2.00*2.90	28/1/2021	1	483,87	483,86	0,01	348,39		
ΤΑΠΗΣ NAF-NAF LUCIDI 2.00*2.90	28/1/2021	1	241,94	241,93	0,01	174,20		
T/X SHEEP SKIN PLUS 0.60 -*1.10	28/1/2021	1	48,39	48,38	0,01	34,84		
T/X SHEEP SKIN PLUS	28/1/2021	1	72,57	72,56	0,01	52,25		
ΣΤΡΩΜΑ V-COMFORT 160*200CM	21/10/2021	1	352,42	352,41	0,01	274,89		
ΣΑΝΤΟΥΙΤΣΤΙΕΡΑ IZZY IZ2001 TOAST&WAFF	30/9/2021	1	40,24	40,23	0,01	31,39		
ΓΑΣΤΡΑ JURO PRO PHXH OVAL BRATER 38c	30/9/2021	1	32,18	32,17	0,01	25,10		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΓΑΣΤΡΑ JURO PRO PHXH OVAL BRATER 38c	30/9/2021	1	32,18	32,17	0,01	25,10		
ΣΚΟΥΠΑ ROWENTA RO7690	30/9/2021	1	221,82	221,81	0,01	173,02		
T/S FLOORCARE SDA 3X/Z5 251-400	30/9/2021	1	37,39	37,38	0,01	29,16		
ΨΥΓ/ΚΤΗΣ 70CM BOSCH KGN49AIDP IM	21/10/2021	1	741,13	741,12	0,01	578,08		
ΚΟΥΖΙΝΑ ΚΕΡΑΜΙΚΗ BOSCH HKR39C150	21/10/2021	1	470,97	470,96	0,01	367,36		
ΠΛΥΝΤ ΠΙΑΤΩΝ 60CM BOSCH SGS4HVI33E	21/10/2021	1	502,33	502,32	0,01	391,82		
ΨΥΓΕΙΟ 55CM DELONGHI D55W20G WHITE	1/7/2021	1	227,35	227,34	0,01	172,79		
ΜΙΚΡΟΚΥΜΑΤΩΝ KENWOOD K20MW19E	1/7/2021	1	54,28	54,27	0,01	41,25		
ΒΡΑΣΤΗΡΑΣ MICS MC17KS19E	1/7/2021	1	34,12	34,11	0,01	25,93		
ΣΑΝΤΟΥΙΤΣΙΕΡΑ MICS MC02GS18E	1/7/2021	1	20,62	20,61	0,01	15,67		
MIZU S WHITE-GOLD CRY G4 11*10 CABL190H	24/6/2021	1	935,48	935,47	0,01	710,96		
SIKREA-33113 GIOCONTA	21/6/2021	2	98,80	98,78	0,02	75,09		
ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΙΔΕΡΩΜΑΤΟΣ PHILIPS GC9682/8	14/5/2021	1	523,32	523,31	0,01	397,72		
ΝΙΠΤΗΡΑΣ IN OUT	2/3/2021	1	110,00	109,99	0,01	81,40		
ΝΙΠΤΗΡΑΣ MASIAN 61*52 ΜΠΑΚ	2/3/2021	1	150,00	149,99	0,01	111,00		
ΛΕΚΑΝΗ + ΚΑΛΥΜΑ PURA/55	2/3/2021	2	890,00	889,98	0,02	658,60		
ΛΕΚΑΝΗ ΚΡΕΜ PURA 881600SC TORTO	2/3/2021	1	620,00	619,99	0,01	458,80		
NEPOX. 86*50 ARUBA 6205 CARRON	2/3/2021	1	230,00	229,99	0,01	170,20		
ΜΠΑΤ. ΝΕΡΟΧ EURORAMA INOX 702600	2/3/2021	1	180,00	179,99	0,01	133,20		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΚΑΛΑΘΙ ΝΕΡΟΧ ΑΝΟΞΕΙΔ ΧΡΩΜ	2/3/2021	1	54,00	53,99	0,01	39,96		
GEBERIT ΠΛΑΚ SIGMA20 115.882 ΚΚ	2/3/2021	2	210,00	209,98	0,02	155,40		
GEBERIT ΠΛΑΚ SIGMA20 115.882 SN	2/3/2021	1	160,00	159,99	0,01	118,40		
MORFEAS 222	1/4/2021	1	1.451,61	1.451,60	0,01	1.074,19		
WCR870WPS P WASH2.0& T DOS ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ	31/3/2021	1	1.250,00	1.249,99	0,01	925,00		
TV LED 32 PHILIPS 32PFS6855	2/3/2021	1	192,74	192,73	0,01	142,63		
FUJITSU AOYA 09KLWA ΕΣ	2/3/2021	1	151,29	151,28	0,01	111,95		
FUJITSU AOYA 09KLWA ΕΞ	2/3/2021	1	226,94	226,93	0,01	167,94		
ΚΑΛΟΡΙΦΕΡ DELONGHI TRD4 1025 DRAGON4	2/3/2021	1	104,76	104,75	0,01	77,52		
ΚΑΛΟΡΙΦΕΡ AEG RA 5522 11 ΦΕΤΕΣ	2/3/2021	1	60,40	60,39	0,01	44,70		
ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΚΕΡΑΙΑ ONE FOR ALL SV9365	2/3/2021	1	28,14	28,13	0,01	20,82		
LF-HEGEL L 490*701,196*701, 245	5/4/2021	1	1.128,20	1.128,19	0,01	834,87		
ΚΑΜΠΙΝΑ ΣΤΑΘΕΡΟ 33.5*36.5 ELO	5/4/2021	1	660,00	659,99	0,01	488,40		
ΚΑΜΠΙΝΑ DOLCE VITA 145-151 ELO	5/4/2021	1	1.320,00	1.319,99	0,01	976,80		
LF-PRINCESS LAP RET 60*120	23/3/2021	1	190,08	190,07	0,01	140,66		
ΝΙΠΤΗΡΑΣ ΚΕΑ Φ31.5 ΑΜΜΟΣ ΑΔΑΜ	23/3/2021	1	195,00	194,99	0,01	144,30		
ROYAL CAMPITURA RAMAGE 30.5*91	23/3/2021	8	336,00	335,92	0,08	248,64		
ΣΙΦΩΝΙ ΝΙΠΤΗΡΑ ΑΤΣΑΛΙ ΜΙΝΙΜΑΛ	23/3/2021	1	110,00	109,99	0,01	81,40		
TV LED 65" SAMSUNG QE65Q950T	6/4/2021	1	2.261,62	584,25	1.677,37	1.673,60		
TV LED 43" SAMSUMG QE43Q60AA	6/4/2021	1	541,44	541,43	0,01	400,67		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
MONITOR-TV LG 24TN52OS	6/4/2021	1	140,57	140,56	0,01	104,02		
ΒΑΣΗ TV ΣΤΑΘΕΡΗ F5540 55" 40	6/4/2021	1	20,08	20,07	0,01	14,86		
SYLCOM LILV 0600	6/5/2021	1	399,50	399,49	0,01	299,63		
CARPYEN LINEAL 40 WHITE	6/5/2021	1	229,50	229,49	0,01	172,13		
CARPYEN MEI WALL	6/5/2021	2	484,50	484,48	0,02	363,38		
33106 GIOCONTA SIKREA	6/5/2021	1	177,65	177,64	0,01	133,24		
2581 ETZORE/A SIKREA	6/5/2021	1	57,80	57,79	0,01	43,35		
ΒΟΤ 4126254 ΑΠΛΙΚΑ	6/5/2021	4	292,00	291,96	0,04	219,00		
ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΙΔΕΡΩΜΑΤΟΣ	10/6/2021	1	257,17	257,16	0,01	192,88		
ΦΩΤΟ CLAIR	2/12/2021	1	81,00	80,99	0,01	57,51		
ΤΑΠΗΣ CACHAREL LEONARDO 2,40*3,10	2/12/2021	1	540,33	540,32	0,01	383,63		
ΤΑΠΗΣ CACHAREL LEONARDO 1,60*2,35	2/12/2021	1	413,71	413,70	0,01	293,73		
T/X BUKHARA SILK WOOL 0.79*1.98	2/12/2021	1	241,91	241,90	0,01	171,76		
ΤΑΠΗΣ MOMENTUM 1.60*2.30	2/12/2021	1	125,81	125,80	0,01	89,33		
MOKETA NANO SHAG	2/12/2021	1	16,94	16,93	0,01	12,03		
MOKETA NATURE ROUSTIQUE	2/12/2021	1	37,10	37,09	0,01	26,34		
ΤΑΠΗΣ ETNO 0.80*2.00	2/12/2021	1	80,65	80,64	0,01	57,26		
ΤΑΠΗΣ ETNO 0.80*1.50	2/12/2021	1	111,29	111,28	0,01	79,02		
ΑΠΛΙΚΑ CYLINDER CERAMIC	2/11/2021	2	26,60	26,58	0,02	21,28		
ΦΩΤΟ CLAIR	2/11/2021	1	109,70	109,69	0,01	87,76		
ΛΑΜΠΑ D300	2/11/2021	1	49,50	49,49	0,01	39,60		
ΜΟΝΟΦΩΤΟ D180 JAKARTA	2/11/2021	1	44,50	44,49	0,01	35,60		
ΑΠΛΙΚΑ VALSE	2/11/2021	1	61,00	60,99	0,01	48,80		
ΜΟΝΟΦΩΤΟ APOLLO	2/11/2021	1	149,70	149,69	0,01	119,76		
ΑΠΛΙΚΑ ΔΙΑΦΑΝΗ	2/11/2021	1	26,30	26,29	0,01	21,04		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ ROUND MADLIN	2/11/2021	1	133,50	133,49	0,01	106,80		
ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ LORRA	2/11/2021	1	133,50	133,49	0,01	106,80		
ΦΩΤΟ ΟΡΟΦΗΣ KAROLINA	2/11/2021	1	248,50	248,49	0,01	198,80		
ΦΩΤΟ JOLIN	2/11/2021	1	106,00	105,99	0,01	84,80		
ΦΩΤΟ KAROLINA	2/11/2021	1	262,20	262,19	0,01	209,76		
ΠΟΡΤΑΤΙΦ JOLIN	2/11/2021	1	52,20	52,19	0,01	41,76		
ΜΟΝΟΦΩΤΟ ΧΡΥΣΟ LUCIDA	2/11/2021	1	53,30	53,29	0,01	42,64		
ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ ΛΕΥΚΗ D131 JAXON	7/4/2022	2	53,00	52,98	0,02	45,05		
ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ ΛΕΥΚΗ D131 JAXON	7/4/2022	1	26,50	26,49	0,01	22,53		
ΛΑΜΠΑ D370 ELYA	7/4/2022	1	43,30	43,29	0,01	36,81		
16/ΦΩΤΟ NAYSICA	7/4/2022	1	222,20	222,19	0,01	188,87		
6/ΦΩΤΗ ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΑ IFIGENIA	7/4/2022	1	82,30	82,29	0,01	69,96		
ΜΟΝΟΦΩΤΟ DENIS	7/4/2022	1	174,70	174,69	0,01	148,50		
ΜΟΝΟΦΩΤΟ RONDA	7/4/2022	1	138,30	138,29	0,01	117,56		
TV LG 50" 50NANO886	3/1/2022	1	616,12	616,11	0,01	505,22		
ΨΕΚΑΣΤΙΚΟ ΒΕΝΖΙΝΗΣ MASTER	2/7/2022	1	645,16	645,15	0,01	496,77		
ΑΥΛΟΣ BRAGLIA ΠΛΑΣΤΙΚΗ ΛΑ	2/7/2022	1	46,60	46,59	0,01	35,88		
ΑΝΕΜΗΣΤΗΡΑΣ 100mm ΓΙΑ ΛΑΣΤΙΧΟ ΨΕΚ	2/7/2022	1	63,50	63,49	0,01	48,90		
ΛΑΣΤΙΧΟ ΡΑΝΤΙΣΜΑΤΟΣ	2/7/2022	1	83,45	83,44	0,01	64,26		
ΧΛΟΟΚΟΠΤΙΚΟ ΤΡΑΚΤΕΡ	2/7/2022	1	5.000,00	666,66	4.333,34	3.850,00		
ΑΝΕΜΙΣΤΗΡΑΣ MORRIS MAC 16241 TOWER 3	31/10/2022	3	413,46	413,43	0,03	372,11		
COMPLETE C3 COMFORT POWERLINE Η/ΚΗ ΣΚΟΥΠΑ	20/12/2022	1	360,32	360,31	0,01	324,29		
ΧΥΤΡΑ ΑΝΟΞΕΙΔΩΤΗ 24CM-6, 3 LT	18/2/2023	1	144,43	144,42	0,01	134,32		
ΗΜΙΧΥΤΡΑ ΑΝΟΞΕΙΔΩΤΗ 24CM-4, 5 LT	18/2/2023	1	137,18	137,17	0,01	127,58		
ΓΚΡΙΛΙΕΡΑ ΒΑΘΙΑ ΚΟΚΚΙΝΗ	18/2/2023	1	68,84	68,83	0,01	64,02		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού							Ποσά σε ευρώ	
							Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
ΜΑΝΤΕΜΕΝΙΑ 26x26x3,5								
ΚΑΘΡΕΦΤΗΣ FLEX 40x80cm PINE-WHITE	15/9/2023	2	129,03	129,01	0,02	126,45		
ZIG ZAG 2 NOVA ΘΗΚΗ ΧΑΡΤΟΠΕ	15/9/2023	2	120,97	120,95	0,02	118,55		
DISPENSER INOX 500ML	15/9/2023	2	64,52	64,50	0,02	63,23		
STELVIO TOILET PAPER HOLDER CHROMED ΧΑΡΤΟΘΗΚΗ	15/9/2023	2	32,26	32,24	0,02	31,61		
STELVIO HOOK CHROMED ΑΓΓΙΣΤΡΟ	15/9/2023	2	24,19	24,17	0,02	23,71		
ΧΑΡΤΟΔΟΧΕΙΟ 5L INOX ROUND	15/9/2023	2	24,19	24,17	0,02	23,71		
ΠΙΓΚΑΛ INOX ROUND	15/9/2023	2	16,13	16,11	0,02	15,81		
PIRENEI TOILET PAPER HOLDER CHROMED ΧΑΡΤΟΘΗΚΗ	15/9/2023	1	20,16	20,15	0,01	19,76		
			93.736,20	**64.745,89**	**28.990,31**	**57.190,94**		
ΣΥΝΟΛΟ			**226289,17**	**172733,22**	**93.555,95**	**145837,90**		

Έχουν καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε η εταιρεία.

Τα ανωτέρω πάγια εκτιμήθηκαν, αφού λήφθηκαν υπόψη η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητας, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση και οι τρέχουσες τιμές, στο ποσό των € 145.837,90.

Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.442.973,98**	**1.889.553,03**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
4. Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	**5.200,00**	**5.200,00**
4.1. **Εμπορικές απαιτήσεις**	5.200,00	5.200,00

Αφορά τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτό χρεωστικό υπόλοιπο προμηθευτή) κατά την 30.11.2023, ως εξής:

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης

ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ (Χ.Υ.)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30.11.2023
ΜΠΟΝΕΛΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ	5.200,00
ΣΥΝΟΛΟ	**5.200,00**

Επιβεβαιώσαμε το χρεωστικό υπόλοιπο του παραπάνω προμηθευτή από τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών.
Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας του.

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ίδιο ποσό των € 5.200,00

Σύνολο ενεργητικού	**1.448.173,98**	**1.894.753,03**
Υποχρεώσεις		
5. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**229.070,26**	**229.070,26**
5.1. Κρατικές επιχορηγήσεις	229.070,26	229.070,26

Αφορά υπόλοιπο επιχορήγησης για επενδυτικό σχέδιο ανέγερσης δύο τουριστικών κατοικιών στο Πανόπουλο Ηλείας.
Σύνολο επιχορήγησης € 334.173,53
Αναλογούσες αποσβέσεις € 105.103,27
Υπόλοιπο 30.11.2023 € 229.070,26

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτού στο ίδιο ποσό των € 229.070,26

6. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**56.304,85**	**56.304,85**
6.1 Τραπεζικά δάνεια	51.304,85	51.304,85

Αφορά υπόλοιπο δανείου κατά την 30.11.2023 το οποίο λήφθηκε την 21.11.2014 από την τράπεζα EUROBANK για την κάλυψη της ίδιας συμμετοχής επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή επαγγελματικής στέγης στο Πανόπουλο Ηλείας.

- ✓ Αρχικό ποσό δανείου € 200.000,00
- ✓ Εξόφληση σε 120 μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις αρχής γενομένης από το 2ο μήνα του 2015.
- ✓ Επιτόκιο euribor τρίμηνης διάρκειας πλέον περιθωρίου 6,25%

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστικές Αξίες	Αξίες Εκτίμησης
✓ Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανείου διαπιστώσαμε με συμφωνία του με το αντίστοιχο υπόλοιπο του αντιγράφου λογαριασμού της τράπεζας.		
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτού στο ίδιο ποσό των € 51.304,85		
6.2. Λοιπές υποχρεώσεις	**5.000,00**	**5.000,00**
Αφορά την αξία εγγυήσεων ενοικίων που έχουν ληφθεί για μίσθωση γραφείων στην Αστική Εταιρεία Δικαστικών Επιμελητών Ι.ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ όπως αυτή προκύπτει από το συμβόλαιο μίσθωσης.		
Εκτιμούμε την συνολική αξία στο ίδιο ποσό των € 5.000,00		
Σύνολο υποχρεώσεων	**285.375,11**	**285.375,11**
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων	**285.375,11**	**285.375,11**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ» ΣΕ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.11.2023

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο Ενεργητικού	Ευρώ	1.894.753,03
Μείον: Σύνολο Παθητικού	«	285.375,11
Καθαρή Θέση την 30.11.2023	Ευρώ	**1.609.377,92**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 30.11.2023 εκτιμάται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εξακοσίων εννέα χιλιάδων τριακόσια εβδομήντα επτά ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά. **(1.609.377,92).**

Η Καθαρή θέση ευρώ 1.609.377,92 αντιστοιχεί σε:

	Ποσά σε ευρώ
-Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	265.200,00
-Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	116.188,53
- Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών) εις νέον	781.410,34
Σύνολο	1.162.798,87
Πλέον:	
-Υπεραξία εκτίμησης	446.579,05
Καθαρή θέση	**1.609.377,92**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου σε υπό σύσταση νέα εταιρεία της εταιρείας «CREDIBLE SERVICES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ την 30.11.2023 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 13.11.2023. 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 Υπό διάσπαση Ανώνυμης 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. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και

τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό διάσπαση Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 10.11.2023 απόφασης του Δ.Σ. 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 μερικής διάσπασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μερικής διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019. Η Έκθεσή μας εξαρτάται από τη ρητή αποζημίωση της Εταιρείας προς όφελός μας, η οποία θα μας προφυλάσσει από κάθε επιβολή βλάβης και έναντι τυχόν ζημιών και εξόδων ή οποιουδήποτε άλλου κόστους και λοιπών συνεπειών που μπορεί να μας επιβληθούν σε σχέση με την παροχή της παρούσας Έκθεσης.

6. 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, 10 Ιανουαρίου 2024

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

ATC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ε.Π.Ε.

atc Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε.
Ιφιγένειας 3-5, Μεταμόρφωση, 14451
Α.Μ. ΕΛΤΕ 33

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εκτιμήσεις Πραγματογνωμόνων

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2023

ΕΚΘΕΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

«Γραφεία 3ου, 4ου, 5ου και 6ουορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής»

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΣΤΥΛ. ΚΟΝΤΟΥ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGOVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 3

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 5

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 5

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 5

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 6

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ 6

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 6

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS 7

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 7

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣ 8

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 10

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 10

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 10

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 11

3.1 - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 12

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 17

Ημερομηνίες Αυτοψίας	17/11/2023
Ημερομηνία Εκτίμησης	20/11/2023
Εντολέας	**Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.**
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης	**Γραφεία 3ου, 4ου 5ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής**
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του Red Book Edition 2020. Για την προσέγγιση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) .
Παραδοχές & Πληροφορίες	•Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. •Στα ακίνητα υπάρχει υποθήκη 260.000 υπέρ της Eu€robank για υπόλοιπο δανείου € 89.517,76. •Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. •Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. •Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο •Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν. •Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

Εύλογη Αξία

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ: 583.000 €(ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Διαχωρισμός Αξιών

	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΓΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	Γ1	87.584	63.416
	Δ1	87.584	67.416
	Ε1	86.655	71.345
	ΣΤ1	49.062	51.938
	Υ3	2.597	1.403
	Υ4	4.803	2.197
	Υ5	4.416	2.584

20/11/2023

Αθήνα

Η Εκτιμήτρια

Αγγελική Στ. Κοντού

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών

Αριθμός Μητρώου :045



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας των ακινήτων για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι :

Γραφεία 3ου , 4ου 5ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ενδιαφέροντος είναι η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

Ο επιμερισμός της παραπάνω αξίας σε αξία γης και σε αξία κτίσματος θα προσδιοριστεί από την Εύλογη Αξία του ακινήτου αφαιρουμένης της αξίας του κτίσματος η οποία θα αποτιμηθεί στη βάση της Αξίας του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάτασης, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) και το Red Book Edition 2017 ως Εύλογη Αξία ορίζεται:

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη Μεταβίβασης ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους.

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το κόστος αντικατάστασης ενός παγίου με ένα νέο, το οποίο θα μπορεί να εκπληρώσει τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται το υφιστάμενο, απομειωμένο ανάλογα με την ηλικία, τη φυσική φθορά και απαξίωση του υφιστάμενου.

1.3. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 20/11/2023, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης των ακινήτων.

1.4. ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.5. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, αφού αρχικά λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στα προσκομισθέντα σχέδια.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφείων στην γύρω από το εκτιμώμενο ακίνητο περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση καθώς και ανάλογα κόστη ανακατασκευής και διαχείρισης όλων των εργασιών -διαδικασιών διαχείρισης παρόμοιων χαρακτηριστικών ακινήτων .

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της Έρευνας Αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία αρχικά συγκεντρώθηκαν μέσα από έρευνα στο διαδίκτυο και επιβεβαιώθηκαν, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο αξίας για την εκτιμώμενη ιδιοκτησία με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

1.7. ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2017/61), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 045) και δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards .

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην συντάξασα εκτιμήτρια.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Οι εμπλεκόμενοι δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του συντάξασσα εκτιμητή δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο .
- *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*

1.8. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή:

1.Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις τυχόν Η/Μ εγκαταστάσεις
- Πρόκειται για εκτιμήσεις DESKTOP.
- 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.

Ειδικές Παραδοχές

- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν.

1.9. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα της εκτιμήτριας και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή

1.10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη:

- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) πωλήσεων.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες

πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή, επιφάνεια, ηλικία κ.λ.π
- Εντοπισμός πρόσφατων πωληθέντων /πανομοιότυπων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

- Μέθοδος Εισοδήματος

Εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία δύναται να παράγουν κεφάλαιο (μισθώματα) στον ιδιοκτήτη τους. Η μέθοδος θεωρεί την παραδοχή ότι το μίσθωμα λαμβάνεται στο διηνεκές. Από τον υπολογισμό του μισθώματος κι ενός εύλογου συντελεστή κεφαλαιοποίησης ARY (AllRiskYield) προκύπτει η εμπορική αξία του ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου.
Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και την ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου.
Ο συντελεστής κεφαλοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από τον ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης.
Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβραδύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ).Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους .Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:
Α)Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμούμενου.
Β) Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
Γ) Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
Δ)Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.

Ε)Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

1.11. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν Προηγούμενη Σχετική Έκθεση των Εκτιμώμενων.

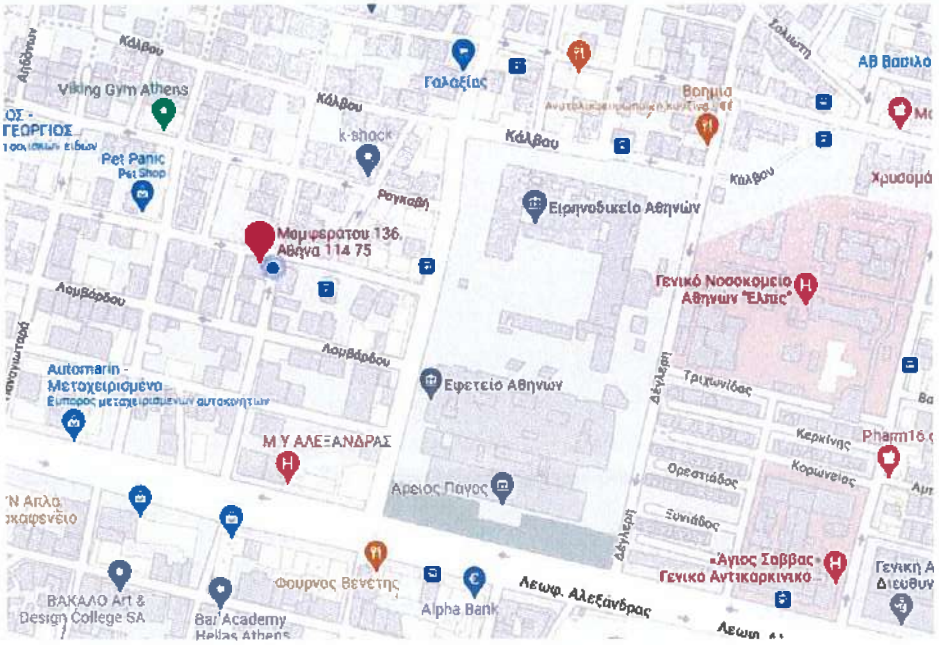
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέως, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χμ, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, και αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Σύγχρονο πολεοδομικό κέντρο είναι η Ομόνοια, βόρεια της Ακροπόλεως, η οποία καθίσταται προσβάσιμη μέσω του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου και του μετρό στη στάση του υπόγειου δικτύου, μέσω του υπεραστικού σιδηροδρόμου στο Σταθμό των Αθηνών, καθώς και μέσω των Λεωφόρων Αθήνων, Πειραιώς και της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Ο Δήμος Αθηναίων περιλαμβάνει επτά δημοτικές κοινότητες, πρώην δημοτικά διαμερίσματα. Περιλαμβάνει τις Β.Α. συνοικίες (Νέα Φιλοθέη, Αμπελόκηποι, Ελληνορώσων, Γουδή, Κουντουριώτικα, Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Πολύγωνο, Γκύζη). Το Εκτιμώμενο κτήριο χωροθετείται στη περιοχή «Γκύζη». Ήδη περιοχή μικτών επαγγελματικών χρήσεων, αποτελούμενη από πολυώροφα κτήρια μεγάλης κυρίως παλαιότητας με γραφειακούς χώρους και ισόγεια καταστήματα μικρής εμπορικότητας. Η εγγύτερη περιοχή εμφανίζει υψηλή συγκέντρωση επαγγελματικών χρήσεων και υπηρεσιών με ιδιαίτερα πυκνή δόμηση. Το κτιριακό δυναμικό αποτελείται κατά κανόνα από πολυώροφες οικοδομές άνω των 40 ετών, καλής κατασκευής και αναπτύσσεται κατά το πρώην συνεχές σύστημα. οικοδομές πλέον και επαγγελματικά κτίρια έχουν θέσεις στάθμευσης εντός οδού και ο δείκτης ιδιοκτησίας οχημάτων ανά κάτοικο και εργαζόμενο είναι υψηλός.

Η περιοχή έλκει μετακινήσεις τόσο από άλλες περιοχές του Δήμου όσο και από τα προάστια. Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση είναι άριστη, με την στάση του μετρό Αμπελοκήπων στα 700 μ.

υψηλές είναι οι τιμές πώλησης και μίσθωσης ακινήτων. Δεν προβλέπονται αλλαγές στις χρήσεις της περιοχής. αγοράς (πλατεία Συντάγματος) απέχει ~450 μ.. Το εισοδηματικό επίπεδο των κατοίκων και εργαζομένων είναι κατά κανόνα υψηλό. Επίσης υψηλές είναι οι τιμές πώλησης και μίσθωσης ακινήτων. Δεν προβλέπονται αλλαγές στις χρήσεις της περιοχής. Λόγω του Αρείου Πάγου η ζήτηση για επαγγελματική στέγη και στάθμευση είναι εξαιρετικά υψηλή και η προσφορά περιορισμένη. Ελάχιστα οικόπεδα είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ενδιάμεσο οικόπεδο επιφανείας 131μ2 ,άρτιο και οικοδομήσιμο επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πρόκειται για:

1) Το με στοιχεία Γάμα Ένα (Γ1) διαμέρισμα του 3ου ορόφου πάνω από το ισόγειο, επιφανείας 67,89 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 175/000 εξ αδιαιρέτου. Στο διαμέρισμα ανήκει η αποκλειστική χρήση τη θέσης στάθμευσης Ρο τέσσερα (P4) της pilotis, η οποία έχει επιφάνεια 10,13 τ.μ.
2) Η αποθήκη Ύψιλον Τρία (Υ3) του υπογείου επιφανείας 6,04 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 1/000 εξ αδιαιρέτου.
3) Η αποθήκη Ύψιλον Τέσσερα (Υ4) του υπογείου επιφανείας 11,17 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 1/000 εξ αδιαιρέτου.
4) Η αποθήκη Ύψιλον Πέντε (Υ5) του υπογείου επιφανείας 10,27 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 1/000 εξ αδιαιρέτου.
5) Το με στοιχεία Δέλτα Ένα (Δ1) διαμέρισμα του 4ου ορόφου πάνω από το ισόγειο, επιφανείας 67,89 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επι του οικοπέδου 175/000 εξ αδιαιρέτου. Στο διαμέρισμα ανήκει η αποκλειστική χρήση τη θέσης στάθμευσης Ρο Ένα (P1) της pilotis, η οποία έχει επιφάνεια 10,13 τ.μ.
6) Ο με στοιχεία Ε1 χώρος γραφείων του 5ου ορόφου, επιφανείας 67,17 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 160/1000 επι του οικοπέδου. Στο ως άνω ανήκει η αποκλειστική χρήση τη θέσης στάθμευσης Ρο Ένα (P2) της pilotis, η οποία έχει επιφάνεια 10,13 τ.μ.
7) Ο με στοιχεία ΣΤ1 χώρος γραφείων του 6ου ορόφου, επιφανείας 38,03 τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας 135/1000 επι του οικοπέδου. Στο ως άνω ανήκει η αποκλειστική χρήση του δώματος επιφανείας 33,80 τ.μ.

Η οικοδομή έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ. αριθμόν 337/2007 οικοδομικής αδείας

3. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

3.1. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Δεν εξετάζεται στην παρούσα.

3.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Εξωτερική Αυτοψία)

Δεν εξετάζεται στην παρούσα.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά στη συγκεκριμένη περιοχή του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίζεται δυναμική ως αποτέλεσμα της συνεχόμενης αύξησης έστω και με αργούς ρυθμούς των επαγγελματικών ακινήτων και κυρίως γραφειακών χωρών. Η αγορά γραφείων έχει δείξει ανθεκτικότητα στην πανδημία και η ζήτηση παρέμεινε ζωντανή για τους χώρους της κατηγορίας Α (grade A), με τα επαγγελματικά ακίνητα να παραμένουν έμπροσθεν παρά την πανδημία και τις αρνητικές επιδράσεις της στην οικονομία. Η ζήτηση για χώρους γραφείου βαθμού Α παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Η έλλειψη χώρων γραφείου Α βαθμού παραμένει ένα ζήτημα για την αγορά, καθώς υπάρχει έλλειψη ποιοτικών χώρων. Η Αθήνα είναι μια εξέχουσα αγορά αφού εδώ υπάρχει χώρος για κέρδη επενδυτών. Υψηλή διατηρείται η ζήτηση για ποιοτικούς γραφειακούς χώρους, γεγονός που αποδεικνύεται και από τις επενδυτικές κινήσεις των μεγάλων εταιρειών αξιοποίησης ακινήτων κατά το τελευταίο διάστημα, αφήνοντας ωστόσο πίσω ένα σημαντικό απόθεμα ακινήτων που δεν πληρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές. Υπενθυμίζεται ότι μέσα στο 2020 συντελέστηκαν σημαντικές αγοραπωλησίες ακινήτων -κυρίως γραφειακών χώρων- που άγγιξαν το 1 δισ. ευρώ.

Παράλληλα και από τους πρώτους μήνες του 2021 υπήρξε σημαντική ζήτηση για προνομιακά ακίνητα που εκτονώθηκε μέσω πλειστηριασμών συγκεντρώνοντας αφενός υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον και αφετέρου διατηρώντας τις τιμές πώλησης σε υψηλά επίπεδα.

Το μέλλον φαίνεται να ανήκει σε γραφεία που θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον, την τοπική κοινότητα και τα ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν επάνω από 20 ευρώ ανά τ.μ. , με τις αποδόσεις (yields) να προσγειώνονται 6,5-7,50%, ενώ τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές φθάνουν να ενοικιάζονται στα 5 ευρώ ανά τ.μ., διαμορφώνοντας ως εκ τούτου μια τεράστια ψαλίδα.

Στον ενδιάμεσο χώρο βρίσκονται τα παλαιά γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες, όπου σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περί τα 10 ευρώ ανά τ.μ. μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7,5-8%.

4.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών μίσθωσης .Τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν αναπροσαρμόστηκαν με επιλεγμένους συντελεστές έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m^2, όπως παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες για την εξαγωγή της ανηγμένης τιμής μονάδος.

Συντελεστές Αναπροσαρμογής για Γραφειακούς χώρους

Συντελεστής ορόφου: ±3%
Συντελεστής προσαύξησης γωνιακού: 10%
Συντελεστής απομείωσης εσωτερικού: 5%
Συντελεστής προσαύξησης λόγω κτιρίου γραφείων: 10%
Συντελεστής εμπορικότητας οδού: έως ±20%
Συντελεστής μεγέθους: έως ±5-15%
Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής πωλήσεων: 15%
Εάν χρησιμοποιείται και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης, να δίνονται επιπλέον:
Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής ενοικιάσεων: 10%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης: 7,50%

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Οριζοντίων Ιδιοκτησιών-Χρησης Γραφείου

- **ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1 :**Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 2ου ορόφου, επιφανείας 52 τ.μ., έτος κατασκευής 2008, υφιστάμενη χρήση διαμερίσματος, Τιμή 135.000€ https://www.plinthosakinita.gr/el
- **ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2 :** Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 5ου ορόφου, επιφανείας 48 τ.μ., έτος κατασκευής 2010, υφιστάμενη χρήση διαμερίσματος, Τιμή 155.000€ https://www.engelvoelkers.com/gr/en?utm_source=Spitogatos&utm_medium=button
- **ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3 :** Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 4ου ορόφου, επιφανείας 43 τ.μ., έτος κατασκευής 2008, αποθήκη, υφιστάμενη χρήση διαμερίσματος, Τιμή 140.000€ www.spitogatos.gr
- **ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4 :** Γκύζη – Άρειος Πάγος ,διαμέρισμα 3ου ορόφου, επιφανείας 41 τ.μ., έτος κατασκευής 2007, αποθήκη υφιστάμενη χρήση διαμερίσματος, Τιμή 135.000€ https://www.phoenixrealtynetwork.com/

Διευκρινίσεις :

➢ Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 10% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.

➢ Επιλεχθείσες Προσαρμογές: (θέσης, πρόσβαση, προβολή,θέα,λειτουργικότητα κτιρίου/εμπορικότητα/ /κατάσταση/ανακαίνιση): 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.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)		135.000,00 €	155.000,00 €	140.000,00 €	135.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		121.500,00 €	100.000,00 €	126.000,00 €	121.500,00 €
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.336,54 €	2.906,25 €	2.930,23 €	2.963,41 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	67,89	52,00	48,00	43,00	41,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	1% ανά 10τ.μ.	1,00	0,99	0,98	0,98
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	2008	2008	2010	2008	2007
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,00	0,96	1,00	1,02
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	3	2	S	4	3
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		3,00%	-6,00%	-3,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7,00%	7,00%	7,00%	4,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	2.775,57 €	2.703,85 €	2.640,31 €	2.831,44 €	2.926,68 €

- Τιμή μονάδος τα 2.775 €/μ2 * 0,8 (λειτουργικότητα χώρου) = 2.220 €

4.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Προκύπτουσα Εύλογη Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο

- Γ1 διαμέρισμα 3ου ορόφου επιφανείας 67,89 τ.μ. Χ 2.220 €= 151.000 €
- Η αποθήκη Ύψιλον Τρία (Υ3) του υπογείου επιφανείας 6,04 τ.μ. Χ 2.220 € Χ 0.3= 4.000 €
- Η αποθήκη Ύψιλον Τέσσερα (Υ4) του υπογείου επιφανείας 11,17 τ.μ. 2.220 € Χ 0.3= 7.000 €
- Η αποθήκη Ύψιλον Πέντε (Υ5) του υπογείου επιφανείας 10,27 τ.μ. 2.220 € Χ 0.3= 7.000€
- Το (Δ1) διαμέρισμα του 4ου ορόφου, επιφανείας 67,89 τ.μ. Χ 2.220 € Χ 1,03= 155.000 €
- Το με στοιχεία (Ε1) διαμέρισμα του 5ου ορόφου επιφανείας 67,17 τ.μ Χ 2.220 Χ 1.06 = 158.000 €
- Το με στοιχεία (ΣΤ1) διαμέρισμα του 6ου ορόφου επιφανείας 38,03 τ.μ Χ 2.220 Χ 1.09 * 1,10 (αποκλειστική χρήση δώματος) = 101.000 €

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ: 583.000 €

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

- Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία του ακινήτου. Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.
- Η αξία κτιρίου προκύπτει με χρήση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Έτσι έχουμε θεωρήσει μέσο κόστος κατασκευής μονάδος 1.350euro/τμ λόγω ποιότητας κατασκευής με ετήσια απαξίωση 1,5% από το έτος κατασκευής 2008 μέχρι το έτος 2021 (κρίσιμο έτος εκτίμησης) όσο αφορα χωρους κυρίας χρησης και περί το 1% για βοηθητικούς. Η αξία του οικοπέδου προκύπτει με αφαίρεση της αξίας κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου.
- Υπολειπόμενα Έτη ωφέλιμης ζωής: Τα υπολειπόμενα έτη της ωφέλιμης ζωής έχουν υπολογιστεί με βάση το είδος της κατασκευής του κτιρίου. Έτσι θεωρούμε ως μέσο προσδοκώμενο διάστημα ωφέλιμης ζωής κτιρίου τα 80 χρόνια από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή πραγματοποίησης ριζικής ανακαίνισης.
- Οπωσδήποτε, ριζικές ανακαινίσεις σε συνδυασμό με καλό βαθμό συντήρησης και απουσία προβλημάτων στο σκελετό μπορεί να επεκτείνουν την ωφέλιμη ζωή σημαντικά. Ωφέλιμη ζωή 0 σημαίνει πως το κτίριο μπορεί να

χρησιμοποιηθεί και να αποδώσει ξανά την μέγιστη ωφέλεια του μόνο μετά από ριζικές ανακαινίσεις. Στην περίπτωση του εκτιμώμενου, η ωφέλιμη ζωή υπολογίστηκε σε 66 χρόνια (66=80-(2008-2023)).

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΟΔΜΗΤΟΥ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΠΑΞΙΩΣΗ 2008-2021	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑ	ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΓΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΞ ΑΔΙΑΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
Γ1	67,89	1500	0,86	151.000	87.584	63.416
Δ1	67,89	1500	0,86	155.000	87.584	67.416
Ε1	67,17	1500	0,86	158.000	86.655	71.345
ΣΤ1	38,03	1500	0,86	101.000	49.062	51.938
Υ3	6,04	500	0,86	4.000	2.597	1.403
Υ4	11,17	500	0,86	7.000	4.803	2.197
Υ5	10,27	500	0,86	7.000	4.416	2.584

	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΓΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΞ ΑΔΙΑΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	Γ1	87.584	63.416
	Δ1	87.584	67.416
	Ε1	86.655	71.345
	ΣΤ1	49.062	51.938
	Υ3	2.597	1.403
	Υ4	4.803	2.197
	Υ5	4.416	2.584

- Σκοπός της εκτίμησης είναι η εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- Μετά από υπόδειξη σας, δεν πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες και η εκτίμηση βασίστηκε αποκλειστικά και μόνο σε προηγούμενες εκτιμήσεις που μας προσκομίσατε. Δεν μπορούμε να αποφανθούμε για την νομιμότητα και πολεοδομική ταύτιση των κτιρίων. Σε κάθε περίπτωση από πολεοδομικής πλευράς έχουμε θεωρήσει ότι οποιεσδήποτε τυχόν αυθαιρεσίες δύναται να τακτοποιηθούν/ νομιμοποιηθούν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία.
- Ο λογιστικός διαχωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε με αφαίρεση του κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία του ακινήτου.
- Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

4.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τα παραπάνω Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η Εύλογη Αξία των Γραφείων 3ου, 4ου και 6ου ορόφου, θέσεις στάθμευσης πυλωτής, και αποθήκες υπογείου, Οικοδομής, επί της οδού Ιωσήφ Μομφεράτου 136, στο Δήμο Αθήνας, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, την ημερομηνία της εκτίμησης με τις αναφερόμενες παραδοχές υπολογίζεται σε :

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ: 583.000 €

(ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

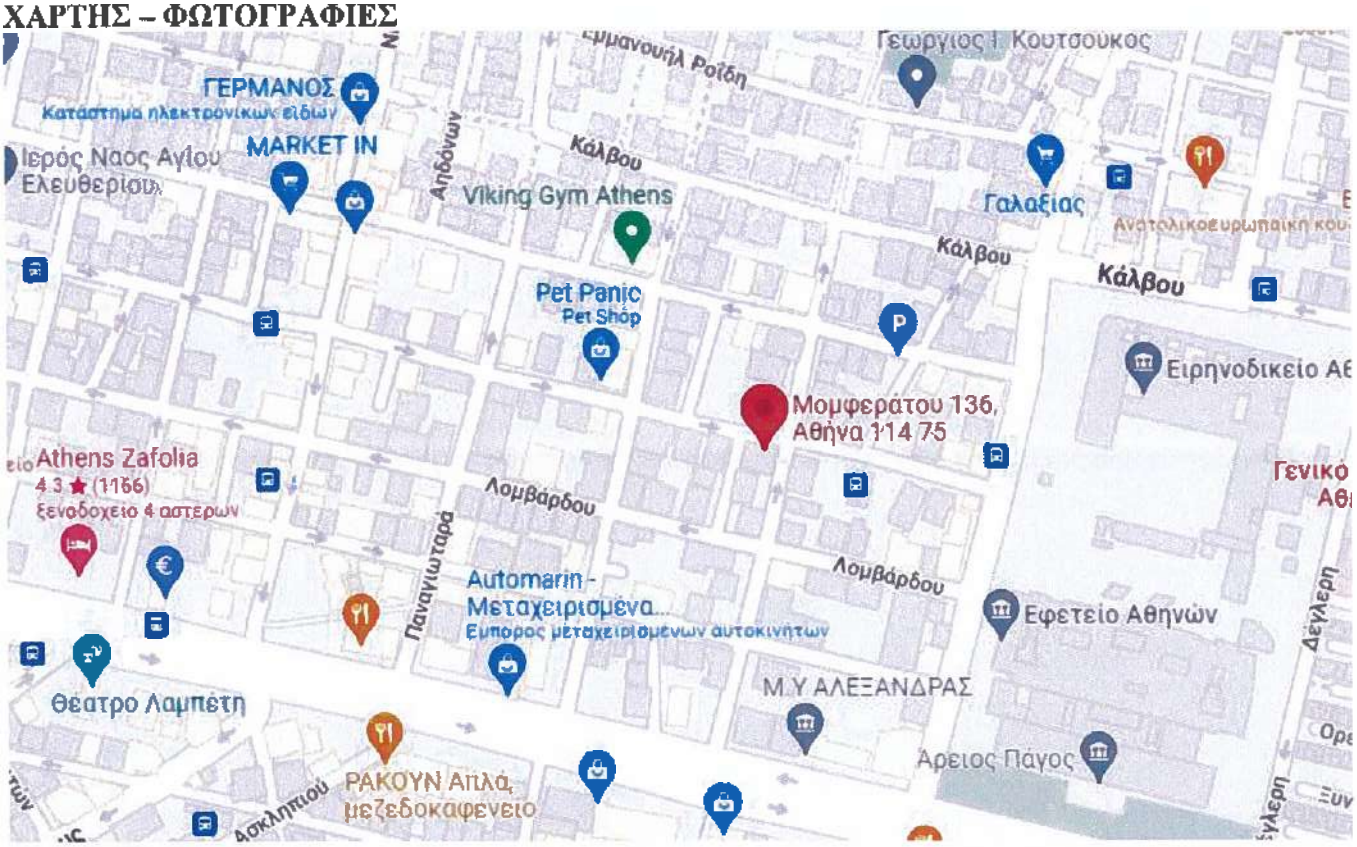
Σημειώσεις:

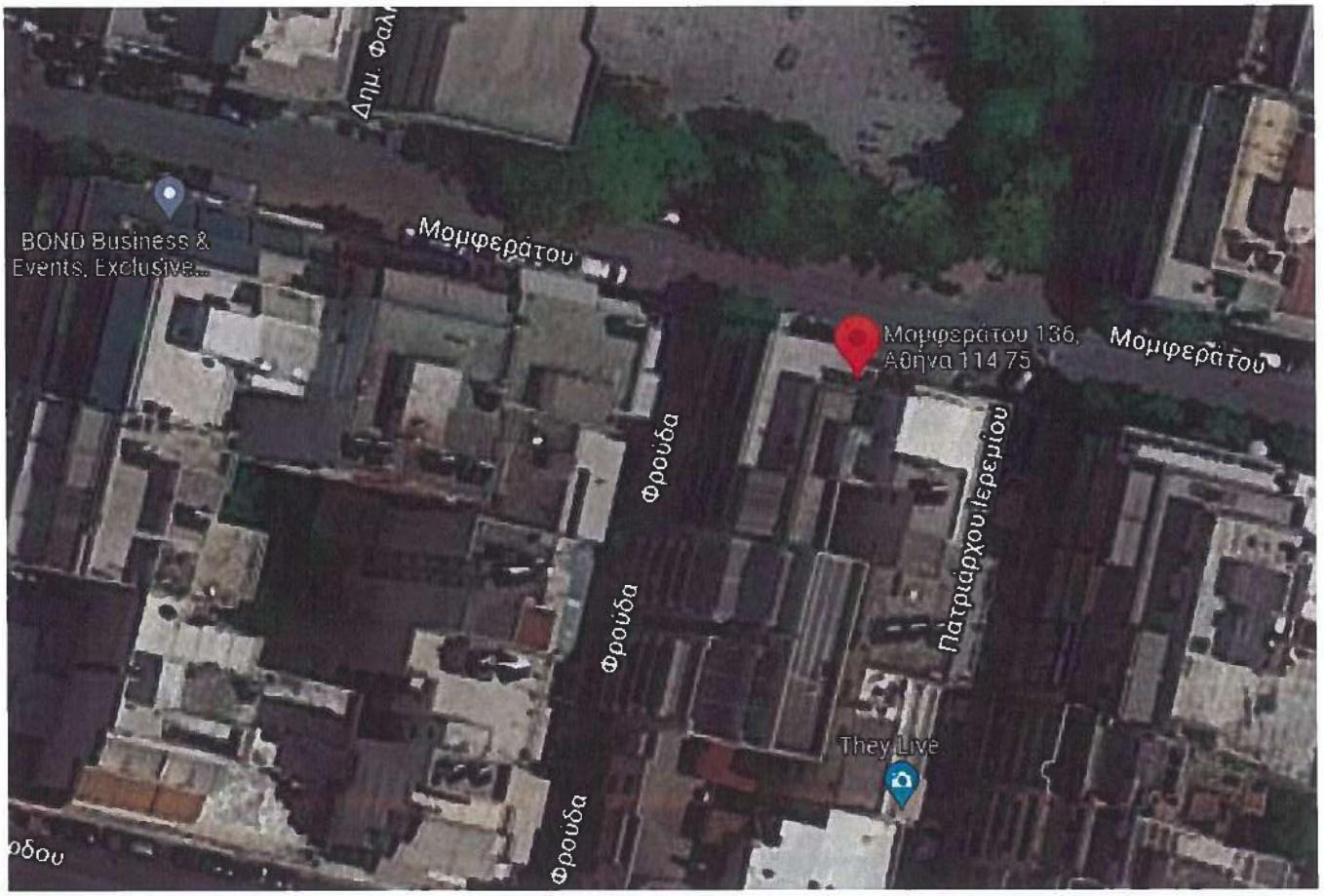
Η Εκτιμήτρια **Αθήνα 20/11/2023**

Αγγελική Στ. Κοντού
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045



ΧΑΡΤΗΣ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ









ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

«Δυο Βίλες με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας»

***Ιδιοκτησίας της* «CREDIBLE SERVICES A.E.»**

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2023

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΣΤΥΛ. ΚΟΝΤΟΥ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGOVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Ημερομηνία Εκτίμησης:

20/11/2023

Ανάθεση -Παραλήπτης

Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αφορά την Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Σκοπός της εκτίμησης

Η Εκτίμηση αυτή πραγματοποιήθηκε για λόγους Λογιστικής αποτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με τα υιοθετηθέντα από την Ε.Ε. Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.).

Βάση της εκτίμησης

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εμπορική Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020).

Μεθοδολογία της εκτίμησης

Στην παρούσα εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος-Προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow) για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας.

Εύλογη Αξία Ακινήτου

900.000 € (ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

- **Η υλική αξία των κτισμάτων υπολογίστηκε σε: 840.000 €.(Οκτακόσιες Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Η αναλογούσα αξία γης υπολογίστηκε σε: 60.000 €.(Εξήντα Χιλιάδες Ευρώ)**

Εκτιμητής

Η έκθεση εκπονείται από την Αγγελική Στ. Κοντού Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. Εκτιμητή R.E.V-TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61 Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών Αριθμός Μητρώου :045

Αθήνα,20/11/2023

Αγγελική Στ.Κοντού
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικ.
Αριθμός Μητρώου :045



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ

1.2ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.3ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.4ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.5ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

1.6ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.7ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

1.8ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

1.9ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΟΥ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

1.10ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΠΡΟΥΥΠΩΝ

1.11ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

1.12ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1.13ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.14ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΒΡΕΘΗΚΑΝ

2.ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΧΕΙΑ-ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

3.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.2ΠΡΟΣΒΑΣΗ

3.2.1ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

3.2.2ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

4.ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.2ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ

5.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.2ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.3 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ

Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.V.S 9th Edition 2020).

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αφορά την Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, ιδιοκτησίας της «CREDIBLE SERVICES ΑΕ»

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9thEdition 2020) για εκτίμηση με σκοπό την Χρηματοοικονομική Αναφορά. Στην παρούσα η Εύλογη ταυτίζεται με την Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020)

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (FAIR VALUE)

Ο ορισμός της **Εύλογης αξίας (Fair value)** ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Λογιστικά Πρότυπα και σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 16, 17 & 40 (από τον Απρίλιο 2012) ως: «η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κανείς πουλώντας ένα ακίνητο ή η τιμή στην οποία μπορεί να γίνει ανταλλαγή του ακινήτου/παγίου στοιχείου ή να καταβάλει για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης,σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων φορέων της Αγοράς, κατά την ημερομηνία Εκτίμησης».Η Εύλογη αξία γηπέδων και κτιρίων βασίζεται σε ενδείξεις της Κτηματαγοράς (Δ.Λ.Π.16,παρ.32), ενώ σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ενδείξεις η Εύλογη αξία βασίζεται έσοδα (εισόδημα) ή στο αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (Δ.Λ.Π.16, παρ.33).

Η Αξία άμεσης διάθεσης ή αξία αναγκαστικής πώλησης (Forced sale value) ορίζεται ως: «η αξία με την οποία ένα περιουσιακό στοιχείο θα έπρεπε να πωληθεί / ανταλλαγεί κατά το χρόνο διενέργειας της Εκτίμησης, εφόσον ο χρόνος Δημοσιότητας, έκθεσης και διαπραγμάτευσης του ακινήτου είναι μικρός συγκρινόμενος με τη χρονική περίοδο που απαιτείται για τα αναγκαία μέτρα προώθησης, προκειμένου να επιτευχθεί η αγοραία αξία. Επιπλέον ο πωλητής ενδέχεται να δρα υπό εξαναγκασμό».

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Εύλογη Αξία** ορίζεται:

• **Γενικός ορισμός**

Η Εύλογη Αξία μπορεί γενικά να χρησιμοποιηθεί ως βάση εκτίμησης ακίνητης περιουσίας, μεταξύ συγκεκριμένων, προσδιορισμένων μερών σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή, και όχι για την αποτίμηση της ευρύτερης αγοράς πιθανών πλειοδοτών. Έτσι, μπορεί συχνά να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την Αγοραία Αξία ενός ακινήτου. Για τον σκοπό αυτό ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους»

Για λογιστικούς σκοπούς

Η Εύλογη Αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος στο πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρά τις κατάτι λιγότερο λεπτομερείς παραδοχές σε σχέση με τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την Αγοραία Αξία. Αυτό εξετάζεται διεξοδικότερα στις Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές 1 (ΕΕΕ 1 / European Valuation Guidance Notes, EVGN 1).Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, παρ. 1). Ο ορισμός αυτός εισήχθη με το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» και τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2013.

Η Εύλογη Αξία ενός μη χρηματοοικονομικού παγίου, όπως η ακίνητη περιουσία, λαμβάνει υπόψη της τη δυνατότητα ενός συμμετέχοντος στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη χρησιμοποιώντας το ακίνητο αυτό με τη βέλτιστη χρήση του, δηλαδή τη χρήση του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή την ημερομηνία εκτίμησης. Σε αυτό το μη χρηματοοικονομικό

πλαίσιο, η Εύλογη Αξία είναι πιθανόν να διαφέρει από την εκτίμηση που εκπονείται σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Σχόλια

Ο γενικός ορισμός της Εύλογης Αξίας

Η Εύλογη Αξία, είναι το ποσό που αντιπροσωπεύει μια εύλογη τιμή που θα καταβληθεί μεταξύ δύο γνωστών μερών, λαμβάνοντας υπόψη τα αντίστοιχα ενδιαφέροντά τους και τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα από την απόκτηση του ακινήτου για τον αγοραστή. Αυτό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, η οποία είναι ένα ποσό που θα καταβληθεί από έναν άγνωστο, υποθετικό αγοραστή σε έναν υποθετικό πωλητή. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα δύο προσδιορισμένα μέρη ίσως να έχουν χαρακτηριστικά που θα εξαιρούνταν από τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (για παράδειγμα, η προτεινόμενη συμφωνία ενδέχεται να μην είναι στην πραγματικότητα μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση).

Η Εύλογη Αξία αρμόζει ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου, για οποιονδήποτε λόγο, θα μπορούσε να εξετασθεί το ενδεχόμενο καταβολής από τον πραγματικό αγοραστή τιμήματος διαφορετικού από την Αγοραία Αξία. Ως εκ τούτου, η Εύλογη Αξία επιτρέπει τον προσδιορισμό της μεμονωμένης αξίας που ένα ακίνητο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο.

Η Εύλογη Αξία για Χρηματοοικονομική Αναφορά

Όσον αφορά τη χρηματοοικονομική αναφορά βάσει των ΔΠΧΑ 13 (βλ. ΕΕΕ 1), η Εύλογη Αξία είναι μια απαιτούμενη βάση εκτίμησης, όπως αυτή ορίζεται παραπάνω. Μολονότι ο ορισμός της διαφέρει από αυτόν της Αγοραίας Αξίας, καθώς είναι λιγότερη λεπτομερής ως προς τις παραδοχές που αφορούν την προηγούμενη έκθεση στην αγορά, η αναφερόμενη αξία συχνά είναι δυσδιάκριτη από την Αγοραία Αξία. Ωστόσο, υπάρχουν ενδεχομένως περιπτώσεις, ιδίως όταν υπάρχουν προοπτικές για μελλοντική ανάπτυξη και προσδοκώμενη αξία, όπου οι δύο αυτές αξίες δεν είναι ίδιες.

Ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας εξετάζεται λεπτομερειακά στις ΕΕΕ 1, «Εκτίμηση για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς». Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, μετά τη δημοσίευση των ΔΠΧΑ 13, είναι πλέον σαφές ότι η Εύλογη Αξία θεωρείται ότι αποτελεί μια εκτίμηση για την τιμή πώλησης (ή «τιμή εξόδου» - exit price) που θα μπορούσε να επιτευχθεί. Η Εύλογη Αξία πρέπει να προσδιορίζεται από την οπτική γωνία των παραγόντων της αγοράς. Τυχόν ειδική αξία για τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη πρέπει να μην λαμβάνεται υπόψη εφόσον οι παράγοντες της αγοράς δεν αναμένεται ότι θα κάνουν προσφορά για αυτή την επιπλέον αξία. Η Εύλογη Αξία γενικά θα προσδιορίζεται στη βάση της βέλτιστης χρήσης, δηλαδή της αποδοτικότερης χρήσης του ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Μια σημαντική συνέπεια των λιγότερο συγκεκριμένων παραδοχών της Εύλογης Αξίας είναι ότι επιτρέπει τον προσδιορισμό της ατομικής αξίας που ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο. Αυτό εξετάζεται στην παράγραφο που αφορά την έννοια της Ειδικής Αξίας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία Αξία** ορίζεται: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **20/11/2023** ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης .

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.8.ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Στις υπολογιζόμενες Αξίες δεν λαμβάνονται υπόψη έξοδα που αφορούν στην Πώληση του ακινήτου (όπως Συμβολαιογραφικά και άλλα Νομικά έξοδα, χαρτόσημα, φόροι κλπ). Επίσης δεν έχομε λάβει υπόψη δάνεια ή υποθήκες, ενδοεταιρικά Συμβόλαια ή συμφωνίες με τρίτους, που τυχόν υφίστανται σχετικά με το υπό Εκτίμηση ακίνητο και τέλος δεν έχομε λάβει υπόψη τα ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως να έλαβε ο Ιδιοκτήτης.

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.). Αντλήθηκαν πληροφορίες από τα κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites:
  - www.xe.gr
  - www.spitogatos.gr
  - Booking.com

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS.

Η εκτίμηση του παραπάνω ενιαίου ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Ε.Ε.Π.) του 2020 (τελευταία 9η έκδοση), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και τις Οδηγίες του Σ.ΕΚ.Ε.

- Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.), όπως περιγράφονται / ορίζονται στον Ν. 4308/2014.

- Ε.Ε. Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) / Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) σύμφωνα με τους Κανονισμούς (Ε.Κ.) 1.606/2002 & 1.725/29-09-2003 και ειδικότερα όσους αφορούν «επενδύσεις σε ακίνητα» («ιδιοχρησιμοποιούμενα» στο Δ.Λ.Π. 16 & «επενδυτικά» στο Δ.Λ.Π. 40).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής η Εκτιμητική Εταιρεία «D.K. F & P SERVICES» η οποία πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 076, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΥΕΚ/Α΄107) υπό την Πολιτικό Μηχανικό Πιστοποιημένη επαγγελματία Εκτιμητή Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα, Αρ. Μητρώου: 045, Υπεύθυνη για την D.K. F & P SERVICES. Δηλώνεται ότι εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις, έγινε μακροσκοπικός έλεγχος χωρίς τη χρήση μηχανικών μέσων μέτρησης. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες και την κατασκευή σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και τα δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος στο ακίνητο.
- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη του εκτιμητή για το ακίνητο την ημέρα της αυτοψίας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε καμία τοπογραφική αποτύπωση των ορίων του ακινήτου. Πληροφορίες για το εμβαδόν αντλήθηκαν από τα έγγραφα που μας παρουσιάστηκαν και δεν είχαμε τη

δυνατότητα να επιβεβαιώσουμε αυτό το μέγεθος. Όλα τα παρατιθέμενα εμβαδά και διαστάσεις τεκμαίρονται ως ορθά. Τεκμαίρεται επίσης ότι δεν υπάρχουν καταπατήσεις στο ακίνητο.

- Φωτογραφίες περιλαμβάνονται για τον ίδιο σκοπό και δεν επιδιώκουν να παρουσιάσουν το ακίνητο σε άλλη από την πραγματική του κατάσταση κατά την ημερομηνία της φωτογράφησης. Κανένα από τα τεκμήρια δεν επιτρέπεται να αφαιρεθεί, να αναπαραχθεί ή να χρησιμοποιηθεί χωριστά από την παρούσα έκθεση.
- Δεχόμεθα μία **Παραδοχή**, ότι οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από εσάς σχετικά με το προς αποτίμηση ακίνητο είναι και πλήρεις και ορθές, καθώς και την παραδοχή ότι οι λεπτομέρειες όλων των σχετικών προς την αξία θεμάτων, σύμφωνα με την συλλογική σας γνώση, μας έχουν παρασχεθεί και ότι αυτές οι πληροφορίες είναι ενήμερες.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια του κτηρίου Ομοίως δεν διενεργήσαμε έλεγχο για τα υλικά κατασκευής .Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.
- Από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση ή βάρη επί του ακινήτου
- Το ακίνητο δεν έχουν εκτιμηθεί στο παρελθόν από την Εκτιμήτρια.
- Η Εκτιμήτρια δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της Εκτιμήτριας δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.
- Οποιαδήποτε εκτίμηση της αξίας που παρέχεται στην παρούσα έκθεση, αφορά το σύνολο του ακινήτου και οιαδήποτε αναλογική κατανομή ή διαίρεση του τίτλου σε κλασματικά δικαιώματα θα επιφέρει ακύρωση της εκτίμησης της αξίας, εκτός και αν τέτοιου είδους αναλογική κατανομή ή διαίρεση δικαιωμάτων έχει εξεταστεί στην έκθεση.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στην παρούσα.
- **Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν**

αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και το όνομα της Εκτιμήτριας απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο **χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εκτιμήτριας**
- Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση προσκόμισης επιπλέον εγγράφων ή στοιχείων που αφορούν τα ακίνητα και να τα επηρεάζουν , τότε η εκτιμηθείσα Αξία ενδέχεται να μεταβληθεί.
- Η προκύπτουσα Αξία ισχύει για τον κρίσιμο χρόνο της Εκτίμησης, για αυτό και η Μελέτη μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία ενώ δεν υπάρχει υποχρέωση για την Επικαιροποίησή της, χωρίς προηγουμένως να δοθεί σχετική εντολή. Επικαιροποίηση γίνεται εντός διαστήματος 12μηνών ενώ πέραν του αναφερόμενου χρονικού διαστήματος ,πραγματοποιείται πλήρης εκτίμηση.
- ***Κατά την Εκτίμηση δεν υπολογίσθηκε η αξία του Ηλεκτρολογικού -Μηχανολογικού εξοπλισμού και του λοιπού Ξενοδοχειακού εξοπλισμού (έπιπλα κλπ) του Συγκροτήματος.***

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και το όνομα της Εκτιμήτριας απαγορεύονται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο ***χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εκτιμήτριας .***

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.

Η Εκτίμηση της Εύλογης αξίας του εκτιμώμενου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.S.V. 2016, 8th edition) & τα Ευρωπαϊκά Λογιστικά Πρότυπα (E.L.V. 2012) ενώ υιοθετήθηκαν:

Α) Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο

προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή, επιφάνεια, ηλικία κ.λ.π
- Εντοπισμός πρόσφατων πωληθέντων /πανομοιότυπων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο

Β) Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Εφαρμόζεται σε ακίνητα τα οποία δύναται να παράγουν κεφάλαιο (μισθώματα) στον ιδιοκτήτη τους. Η μέθοδος θεωρεί την παραδοχή ότι το μίσθωμα λαμβάνεται στο διηνεκές. Από τον υπολογισμό του μισθώματος κι ενός εύλογου συντελεστή κεφαλαιοποίησης ARY (AllRiskYield) προκύπτει η εμπορική αξία του ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και την ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από τον ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (bench marking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβραδύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

α) Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμωμένου.

β) Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

γ) Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.

δ) Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.

ε) Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο

στ) Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Β.1) Προεξόφληση ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματορροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματορροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματορροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών.

Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται συνήθως σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings

Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

Επίσης όταν δεν υπάρχουν ενδείξεις / στοιχεία από τη Κτηματαγορά για ακίνητα παρόμοια με το εκτιμώμενο, λόγω ιδιάζουσας φύσης / χρήσης ή ιδιαίτερων χαρακτηριστικών, τότε η Εύλογη αξία του υπολογίζεται με την **Μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης** δηλαδή με τον υπολογισμό του καθαρού τρέχοντος κόστους κατασκευής των κτιρίων σε συνάρτηση και με την διαπιστωμένη παλαιότητά τους. Σύμφωνα με την Μέθοδο αυτή:*«το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης αντιστοιχεί στο κόστος αντικατάστασης με νέο/κατασκευής νέου, αλλά αφού έχει ληφθεί υπ' όψη η φθορά και η παλαιότητα του κτιρίου».*

Τέλος η εισαγωγή της διάστασης της χρονικής στιγμής, στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της Κτηματαγοράς κατά την ίδια χρονική στιγμή, είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξαγωγή ορθών συμπερασμάτων.

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

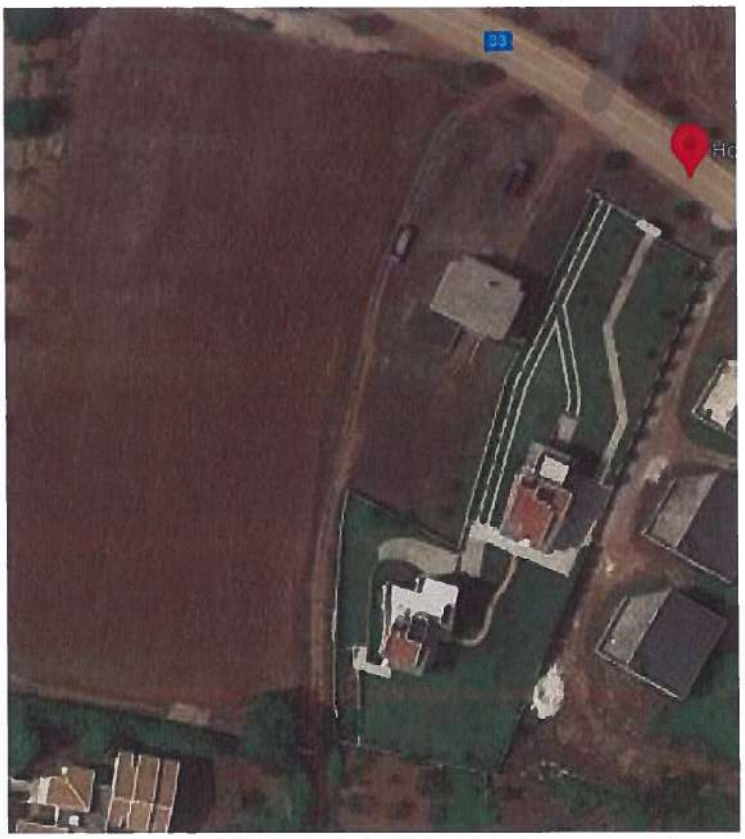
Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

- Τοπογραφικό Διάγραμμα 05/2018 Πολ.Μηχανικού Παναγούλια Ιωάννη.
- Το υπ΄αριθμόν 12255/03-11-2014 Συμβόλαιο Πώλησης Ακινήτου
- Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ 10/01/2022
- Περιγραφή Χώρων Ξενοδοχείου
- Στοιχεία από τους χάρτες και τις εικόνες της GOOGLE
- www.homeluxuryvillas.gr

2.ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

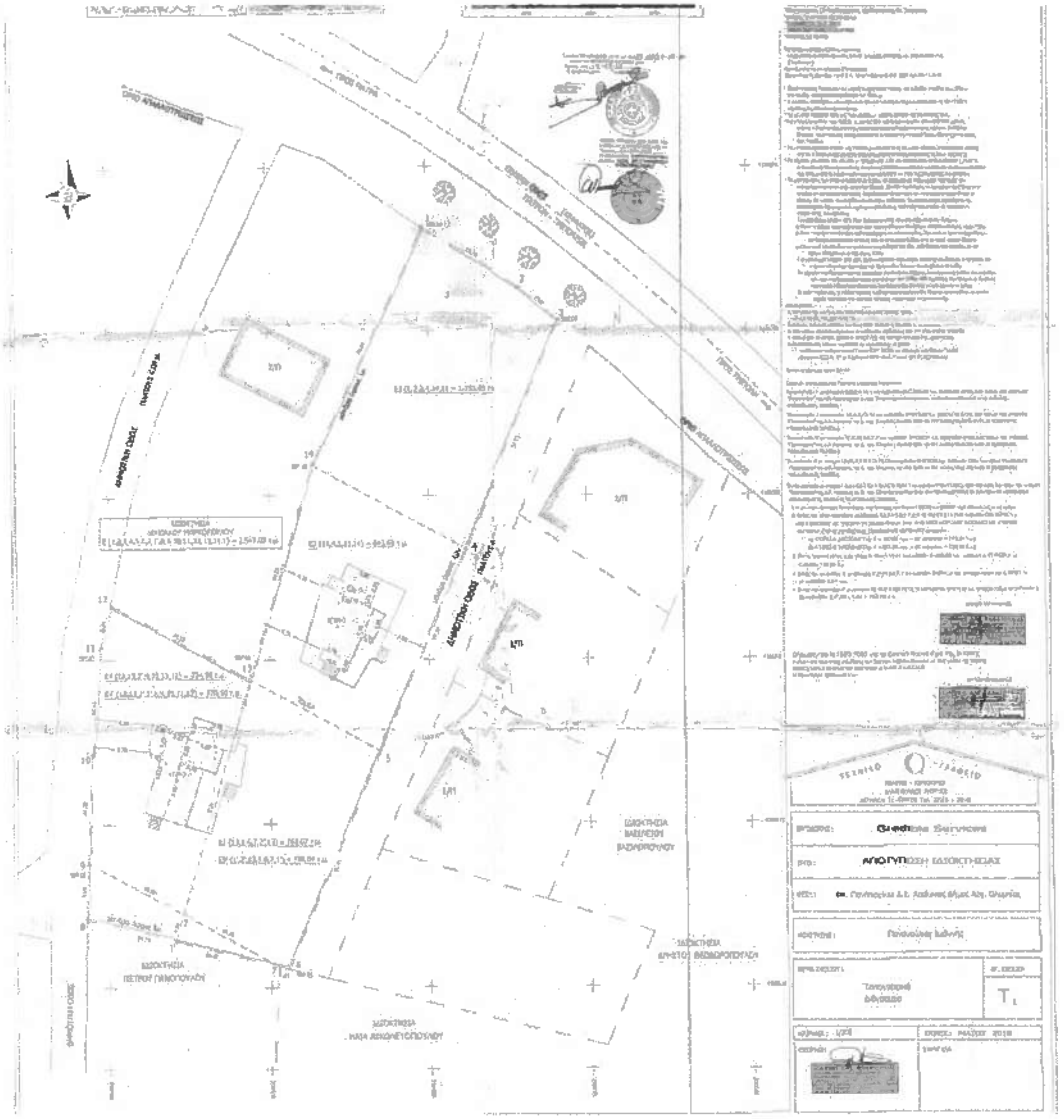
Το Χάνι Πανόπουλου, βρίσκεται μέσα στο κατάφυτο δάσος του οροπεδίου Φολόης επί της εθνικής οδού Πάτρας - Τρίπολης (111). Αρχικά, χρησίμευε ως κατάλυμα για βοσκούς, ενώ πάντα ήταν ένα από τα σταυροδρόμια της Ορεινής Ηλείας. Σήμερα υπάρχει στη θέση αυτή το χωριό Πανόπουλο. Το χωριό είναι οι κατάφυτες διαδρομές μέσα στις βελανιδιές και στα πλατάνια στο κέντρο της Κάπελης με τις απόκρημνες πλαγιές, τα σκιερά φαράγγια με τις πολλές σπηλιές, τους καταρράκτες, τους νερόμυλους, τις δροσερές πηγές και τα καθαρά ποτάμια. Με τα πετρόχτιστα σπίτια, τα νόστιμα φαγητά και το καλό κρασί, τα αρχοντικά γλέντια και τους φιλόξενους κατοίκους.



3.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.2.1ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα έγγραφα πρόκειται για: 1) οικόπεδο εκτάσεως 1.033,85 τ.μ. το οποίο συνορεύει βόρεια με Εθνική οδό Πατρών Τριπόλεως, νότια με ιδιοκτησία ιδίου πωλητή και ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ, ανατολικά με δημοτική οδό και δυτικά με ιδιοκτησία ιδίου πωλητή, 2) οικόπεδο εκτάσεως 799,04 τ.μ. το οποίο συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ, νότια με ιδιοκτησία Πέτρου Πανόπουλου, ανατολικά με δημοτική οδό και δυτικά με ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ, 3) με οικόπεδο εκτάσεως 870,50 τ.μ. το οποίο συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία Νίκου Μαρκόπουλου, νότια με ιδιοκτησία Πέτρου Πανόπουλου, ανατολικά με ιδιοκτησία της εταιρείας credible services ΑΕ και δυτικά με δημοτική οδό, 4) οικόπεδο εκτάσεως 843,63 τ.μ. και συνορεύει βόρεια ε ιδιοκτησία Δημητρίου Πανόπουλου, νότια με υπόλοιπη ιδιοκτησία Δημητρίου Πανόπουλου, ανατολικά με δημοτική οδό και δυτικά με υπόλοιπη ιδιοκτησία Δημητρίου Πανόπουλου.



3.2.2ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ- ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Πρόκειται για Δυο Βίλες με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Έχουν ανεγερθεί με την υπ΄αριθμόν 108/12-09-2014 Άδεια Δόμησης .

Το συγκρότημα περιλαμβάνει 2 όγκους Κτιρίων με ονομασίες Κτίριο Α' – Κτίριο Β'

Το κτίριο Α' είναι Μεζονέτα επιφανείας 180,05 τ.μ. με υπόγειο 119,50 τ.μ

Το κτίριο Β' είναι Μεζονέτα επιφανείας 207,69 τ.μ. με υπόγειο 131,98 τ.μ

Η κάθε μεζονέτα αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια με το μπάνιο του το κάθε δωμάτιο, σαλόνι, κουζίνα, wc.

Πρόκειται για 2 τουριστικές κατοικίες πλήρως εξοπλισμένες με υπόγεια, δυναμικότητας φιλοξενίας 16 ατόμων συνολικά

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ - ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ: Το Συγκρότημα ευρίσκεται σε λειτουργία

3.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στην παρούσα έκθεση περιλαμβάνονται στοιχεία που αναφέρονται στο θεσμικό πλαίσιο και στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα.

Ιδιοκτήτης και Δικαιώματα : CREDIBLE SERVICES AE

4.ΤΕΧΝΙΚΗ –ΝΟΜΙΜΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1ΝΟΜΙΜΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Δεν εξετάζεται κατά τη παρούσα

4.2ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

Δεν εξετάζεται κατά τη παρούσα

5. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου μετά των απ' αυτού κτιρίων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων (ξενοδοχείων, καταστημάτων, χώρων στάθμευσης), και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Όσο αναφορά το ξενοδοχείο για τον προσδιορισμό της τιμής ενοικίασης αντίστοιχων δωματίων, πέρα από τις πληροφορίες του ιδιοκτήτη του υπό αποτίμηση ακινήτου, κάναμε έρευνα τιμών μέσω ιστοσελίδων κράτησης (booking, trivago, greekhotels κ.λ.π), αλλά και στις ιστοσελίδες των ίδιων των τουριστικών καταλυμάτων. Επικεντρωθήκαμε σε ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 3* .

ΠΡΟΣΦΟΡΑ:Η προσφορά για παρόμοιου τύπου ακίνητα, στην ευρύτερη Περιοχή είναι σχετικά μικρή, λόγω της μέχρι και σήμερα Οικονομικής συγκυρίας και της Πανδημίας.

ΖΗΤΗΣΗ:Η ζήτηση για παρόμοιου τύπου ακίνητα, στην ευρύτερη Περιοχή παραμένει –τουλάχιστον επί του παρόντος περιορισμένη, με προδιάθεση όμως για μελλοντική ανάπτυξη, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της Περιοχής, με ενδιαφερόμενους για παρόμοιες Τουριστικές εγκαταστάσεις.

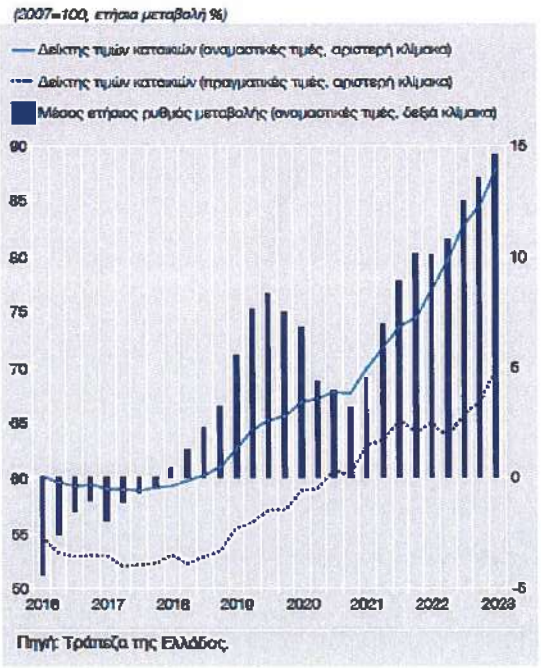
ΣΧΟΛΙΑ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ & ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:Η Ελληνική Κτηματαγορά διανύει, από το έτος 2017 και ως σήμερα, περίοδο προσπάθειας σταθεροποίησης και ανάκαμψης, με αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως των Τουριστικών Εγκαταστάσεων, λόγω και της υψηλής ανάπτυξης του Τουρισμού στην χώρα μας: έτσι μετά από δέκα συνεχόμενα χρόνια ύφεσης -όπου οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν κατά μέσον όρο 40% σε σχέση με την τιμή αναφοράς (100) της Τράπεζας της Ελλάδος, η αγορά των ακινήτων και ιδιαίτερα των Τουριστικών, δείχνει σημάδια βελτίωσης,παρά την συνεχιζόμενη Πανδημία.

Επισημαίνεται ότι: Οι αιτούμενες τιμές πώλησης είναι πάντοτε υψηλότερες από τις αντίστοιχες που επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων.

5.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Κατά τους πρώτους μήνες του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών,ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά. Εξάλλου, οι πληθωριστικές πιέσεις που καταγράφηκαν το 2022 και συνεχίζονται τους πρώτους μήνες του 2023, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία εδώ και μια δεκαετία και πλέον επηρεάζεται από διαδοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος. Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών. Παράλληλα, οι από δόσεις διατηρούνται σε επίπεδα χαμηλά για την αγορά, αλλά επενδυτικά ελκυστικά, με αποτέλεσμα να παραμένει ενεργή η επενδυτική δραστηριότητα τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας. 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% (βλ.Διάγραμμα IV.9).

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α΄ τρίμηνο 2016 - α΄ τρίμηνο 2023)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

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).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.10 Η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) εμφανίζεται να ανακάμπτει τους δύο πρώτους μήνες του 2023 σε επίπεδο χώρας, καταγράφοντας σε όρους όγκου οικοδομών (σε 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 ΕΛ-ΣΤΑΤ) 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).

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.

Στην ίδια έρευνα, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2023 καταγράφηκαν ως ιδιαίτερα θετικές για τις επαγγελματικές αποθήκες και τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών, ενώ αντίθετα σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων διατύπωσε χαμηλές προσδοκίες για την αγορά καταστημάτων, με εξαίρεση τα ανοικτά εμπορικά κέντρα. Παράλληλα, ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου. Υψηλές καταγράφονται οι προσδοκίες για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία, όπως και για τα γραφεία υψηλών βιοκλιματικών προδιαγραφών, ενώ ειδική μνεία γίνεται για την επενδυτική κατοικία και ειδικότερες χρήσεις της, όπως η κατοικία για ηλικιωμένους με υψηλών προδιαγραφών υπηρεσίες.

Κατά το τελευταίο διάστημα έχουν συντελεστεί αξιοσημείωτες μεταβολές στην αγορά ακινήτων.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την περιφέρεια έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας. Παράλληλα, το αυξανόμενο ενδιαφέρον για πράσινη βιώσιμη ανάπτυξη και η ενσωμάτωσή της, σε αρκετές περιπτώσεις, στην εταιρική πολιτική των μεγάλων επιχειρήσεων έχουν ήδη δώσει ώθηση στην ανάπτυξη νέων ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και θα οδηγήσουν σταδιακά στη μετακίνηση των χρηστών προς αυτά. Η αυξανόμενη ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών εκτιμάται ότι τελικά θα συντελέσει και στην αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος, το οποίο, αν δεν προσαρμοστεί στις νέες απαιτήσεις, θα απαξιωθεί περαιτέρω. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει να βρίσκεται υπό την πίεση του αυξημένου πληθωρισμού και των επιτοκίων, της περιορισμένης χρηματοδότησης, του υψηλού κόστους ενέργειας και υλικών και της ευρύτερης γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Οι συνθήκες αυτές, σε συνδυασμό με την καθοδική διόρθωση των αξιών που ήδη συντελείται διεθνώς, εκτιμάται ότι θα στρέψουν το επενδυτικό ενδιαφέρον προς βιώσιμες επενδύσεις και προς ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας, μεγαλύτερη ευελιξία και επίπεδα ποιότητας που θα διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο

χρονικό ορίζοντα. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της.

5.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αγοραίας αξίας του ακινήτου ελήφθησαν υπόψη:το τρέχον επίπεδο της Αγοράς, η ακριβής θέση του, η κατασκευή και το μέγεθος των διαθέσιμων χώρων του, η θέαση και η προβολή του, το σημερινό Πολεοδομικό καθεστώς καθώς και η κατάσταση, η ποιότητα, η χρήση και η Νομιμότητα των κτιρίων του.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑΛΛΥΜΑΤΩΝ ΙΔΙΑΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΠΕΛΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΛΥΜΑ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ 8 ΑΤΟΜΩΝ ΕΚΑΣΤΟ

- **Aldemar Royal Olympian Village από 600-1800€/διανυκτέρευση**
- **Grecotel Olympia Oasis & Aqua Park 550-1700€/διανυκτέρευση**
- **Grecotel LA RIVIERA & AQUA PARK 600-1700€/διανυκτέρευση**
- **Grecotel MANDOLA ROSA Boutique Resort 600-1700€/διανυκτέρευση**

❖ Κατόπιν των κατάλληλων αναπροσαρμογων σε χωρητικότητα , παροχες,θέση,ποιότητα και κατάσταση λήφθηκε η κάτωθι Τιμολογιακή Πολιτική για το Εκτιμώμενο.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΛΥΜΑΤΩΝ -2 ΒΙΛΛΕΣ						
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						
Όνομα καταλύματος	HOME LUXURY VILLAS					
Επωνυμία Πελάτη	CREDIBLE					
Κατηγορία Καταλύματος		Αριθμός Βιλλών	2	Αριθμός ατομων	16	
Νομός		Δήμος	Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας			
Ετος πρώτης οικ.άδειας	2014	Εμβαδόν Κύριων Χώρων	387.74 μ2	Εμβαδόν Βοηθητικών Χώρων	250.48 μ2	
Ημερομηνία αυτοψίας	-		Ημερομηνία έκθεσης		31/12/2021	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ - ΠΛΗΡΟΤΗΤΩΝ										
			Μονόκλινα	Δίκλινα	Τρίκλινα	Σουίτες 1	Βίλλες	Bungalows	Βίλλες	Έσοδα από Δωμάτια
Αριθμός Βιλλών							2			
Αριθμός χωρητικότητας ατομων							16			
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΑΣ	ΗΜΕΡΕΣ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	Τιμή / δωμ	
10	ΙΑΝ	31					350 €			2,170 €
10	ΦΕΒ	28					350 €			1,960 €
20	ΜΑΡ	31					350 €			4,340 €
30	ΑΠΡ	30					350 €			6,300 €
40	ΜΑΪ	31					650 €			16,120 €
50	ΙΟΥΝ	30					750 €			22,500 €
70	ΙΟΥΛ	31					900 €			39,060 €
75	ΑΥΓ	31					900 €			41,850 €
60	ΣΕΠ	30					750 €			27,000 €
40	ΟΚΤ	31					650 €			16,120 €
30	ΝΟΕ	30					500 €			9,000 €
10	ΔΕΚ	31					350 €			2,170 €

Β.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ -ΕΞΟΔΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ (Rooms Revenue)		188,590 €
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (στους μήνες λειτουργίας - Occupancy)		37.08%
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (στο σύνολο του έτους - Annual Occupancy)		37.08%
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (Average Daily Rate - ADR)		696.65
ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΔΩΜΑΤΙΟ (Revenue Per Available Room - RevPAR)		258.34
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Operating Days)	Περίοδος λειτουργίας (Operating Period)	365
ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Operating Months)		12

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΩΝ		
Εστιατόρια	(F&B revenue)	0%
Μπαρ		0%
Εκδηλώσεις		0%
Spa/Κατάστημα		0%
Σύνολο επιπλέον εσόδων		0%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΟΔΩΝ (ΕΠΙ ΤΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ)	
Διοίκηση	15%
Διαχείρισης (μισθοδοσίες, φόροι, διαφήμιση κλπ)	15%
Προμήθειες	5%
Ενέργεια	20%
Σύνολο επιπλέον εξόδων	45%

Γ.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Επί μέρους χώροι κτιρίου			Επιφάνειες	Έτος κατασκευής/Προσαρμοσμένη Παλαιότητα	Κόστος Κατασκευής		
Περιγραφή		Όροφος	Εμβαδόν		Καθαρό Κόστος	Συντελεστής απαξίωσης	ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΑ ΤΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ
ΣΤΑΘΜΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	119.5	2014	800 €	1.50%	104,214 €
ΣΤΑΘΜΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	131.98	2014	800 €	1.50%	115,098 €
ΚΤΙΡΙΟ Α	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Α' ΣΤΑΘΜΗ	180.05	2014	1,500 €	2.50%	274,115 €
ΚΤΙΡΙΟ Β	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Β ΣΤΑΘΜΗ	207.69	2014	1,500 €	2.50%	316,196 €
1							810,000 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ							30,000 €
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ:							840,000 €

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 10 ΕΤΩΝ

«HOME LUXURY VILLAS»

	ΕΤΗ	30/11/2023 29/11/2024	30/11/2024 29/11/2025	30/11/2025 29/11/2026	30/11/2026 29/11/2027	30/11/2027 29/11/2028	30/11/2028 29/11/2029	30/11/2029 29/11/2030	30/11/2030 29/11/2031	30/11/2031 29/11/2032	30/11/2032 29/11/2033	ΠΩΛΗΣΗ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ 2033
ΕΣΟΔΑ	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	37.08%	37.45%	37.45%	37.08%	37.45%	37.83%	37.83%	38.02%	38.40%	38.78%	38.78%
	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ADR)	696.65	717.55	742.67	764.95	784.07	791.91	803.79	823.89	844.48	874.04	874.04
	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΩΜΑΤΙΑ (Rooms Revenue)	**188,590 €**	**196,190 €**	**203,057 €**	**207,078 €**	**214,377 €**	**218,686 €**	**221,967 €**	**228,653 €**	**236,713 €**	**247,448 €**	**247,448 €**
	ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	ΕΣΟΔΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ (Total Revenue)	**188,590 €**	**196,190 €**	**203,057 €**	**207,078 €**	**214,377 €**	**218,686 €**	**221,967 €**	**228,653 €**	**236,713 €**	**247,448 €**	**247,448 €**
ΕΞΟΔΑ	ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	84,866 €	88,286 €	91,376 €	93,185 €	96,470 €	98,409 €	99,885 €	102,894 €	106,521 €	111,352 €	111,352 €
	ΕΞΟΔΑ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ (1.5%)	11,550 €	11,966 €	12,325 €	12,633 €	12,886 €	13,014 €	13,145 €	13,342 €	13,542 €	13,745 €	13,951 €
	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	**96,416 €**	**100,251 €**	**103,700 €**	**105,818 €**	**109,355 €**	**111,423 €**	**113,029 €**	**116,236 €**	**120,063 €**	**125,097 €**	**125,303 €**
ΜΙΚΤΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ		92,175 €	95,939 €	99,356 €	101,260 €	105,022 €	107,263 €	108,937 €	112,418 €	116,650 €	122,352 €	122,145 €
ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ & ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ & ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ (ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΥΛΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ		0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	30% 231,000 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ ΠΡΟ ΔΑΝΕΙΩΝ (ΚΑΘΑΡΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ		92,175 €	95,939 €	99,356 €	101,260 €	105,022 €	107,263 €	-122,063 €	112,418 €	116,650 €	122,352 €	122,145 €
ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ							ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ / ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΞΟΔΟΥ=					1,285,741 €
ΕΞΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ									5.00%	X (ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ) =		64,287 €
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΣΤΟ ΠΕΡΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ (Residual Value)												1,221,454 €
ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ		3.60%	3.00%	2.50%	2.00%	1.00%	1.00%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	0.00%
ΑΥΞΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ		0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.00%	
ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ		0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.50%	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	2.00%	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ		14.10%	13.50%	13.00%	12.50%	11.50%	11.50%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	11.50%
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ		0.936	0.825	0.730	0.649	0.582	0.522	0.466	0.416	0.371	0.332	0.332
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ		86,291 €	79,133 €	72,524 €	65,700 €	61,113 €	55,980 €	-56,878 €	46,771 €	43,332 €	40,581 €	405,122 €

ΣΥΝ/ΤΗΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	**1.50%**
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΣΟΔΑ	**0%**
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	**45%**
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (Cap Rate)	**10.50%**
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΞΟΔΟΥ	**9.50%**
ΒΙΛΛΕΣ	**2**

ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΑΞΙΩΝ (ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙ	**899,669 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**900,000**
ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	**0 €**
ΑΞΙΑ ΒΙΛΛΑ	**450,000 €**

5.3 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η **ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ & η ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ** Δυο Βιλών με την ονομασία «HOME LUXURY VILLAS», σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.547,02μ2,στη θέση ΚΕΡΑΣΙΑ, στο Πανόπουλο, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδαςμε την προϋπόθεση της Νομιμότητας διαμορφώνεται ως :

1) η Εύλογη αξία (fair value) συνολικά, εκτιμάται σε: **ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ 900.000 €)**

2) Μεμονωμένα η υλική αξία των κτισμάτων του Συγκροτήματος, υπολογίζεται σε: **ΟΚΤΑΚΟΣΙΕΣ ΣΑΡΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (840.000 €)**

Η άποψή μας για τις παραπάνω αξίες σχετίζεται με τον σκοπό της Εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στην παρούσα Έκθεση έχει δε προκύψει από πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία της Αγοράς, την κρίσιμη ημερομηνία της Εκτίμησης και με τις αναφερόμενες παραδοχές .

<u>Η Εύλογη Αξία του ακινήτου, στην πράξη είναι ίδια με την Αγοραία Αξία</u>

Μας ζητήθηκε να γίνει διαχωρισμός αξίας γης - κτίσματος κατά την ημερομηνία της εκτίμησης για λογιστικούς σκοπούς.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τα EVS 2020, ο επιμερισμός της αγοραίας αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν αποτελεί εκτίμηση και το αποτέλεσμα του επιμερισμού αυτού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία των συνιστωσών του.

Σύμφωνα με τα ΕΕΠΕ 3 η γη θεωρείται ως σταθερή και δεν αποσβένεται η αξία της για λογιστικούς και φορολογικούς σκοπούς. Ως εκ τούτου κάθε απόσβεση περιορίζεται στα κτήρια και σε τυχόν βελτιώσεις στη γη. Για το λόγο αυτό προκύπτει η ανάγκη για τον διαχωρισμό της αξίας της γης και της αξίας των κτηρίων και βελτιώσεων της γης.

Τρόπος επιμερισμού αξιών

Ο τρόπος επιμερισμού αξιών που χρησιμοποιούμε είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας της γης (χωρίς βελτιώσεις, με βάση την υφιστάμενη χρήση της) και στη συνέχεια η αφαίρεσή της από την αγοραία αξία του ακινήτου. Το αποτέλεσμα που προκύπτει είναι η επιμερισμένη αξία των κτιρίων ενώ η αγοραία αξία της γης είναι η επιμερισμένη αξία της.

Ο επιμερισμός των αξιών θα γίνεται ξεκινώντας με τον προσδιορισμό της αξίας της γης ως εξής:

Η αξία της γης προσδιορίζεται με συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων - γηπέδων κατά περίπτωση βάσει της βέλτιστης χρήσης για τη θέση του.

ΕΑΓης = ΑΑΓης

ΕΑΚτ = ΑΑ – ΕΑΓης

Όπου ΑΑ = αγοραία αξία,
ΑΑΓης= αγοραία αξία γης,
ΕΑΚτ= επιμερισμένη αξία κτιρίων και βελτιώσεων γης,
ΕΑΓης= επιμερισμένη αξία γης

Αυτός ο τρόπος διαχωρισμού ενδείκνυται στις περιπτώσεις που με βάση τα υφιστάμενα κτίρια έχουμε βέλτιστη αξιοποίηση της γης. Στην περίπτωση οριζοντίων ιδιοκτησιών για να επιλεχθεί θα πρέπει να υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία για τη γη.

Η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, κατά την ημερομηνία της έκθεσης, όπως υπολογίστηκε με τις μεθοδολογίες που εφαρμόστηκαν παραπάνω, ανέρχεται στα **900.000 €**.

- **Η επιμερισμένη αξία των κτιρίων υπολογίζεται στα 840.000 €.(Οκτακόσιες Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Η αξία γης υπολογίστηκε στις 60.000 €.(Εξήντα Χιλιάδες Ευρώ)**

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτά την κτηματαγορά , η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας , υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Σε αυτές τις περιπτώσεις η εκτίμηση ενός ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγράψει με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Η εκτίμηση υπογράφεται από τους:

Αθήνα,20/11/2023

Αγγελική Στ.Κοντού
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικ.
Αριθμός Μητρώου :045



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

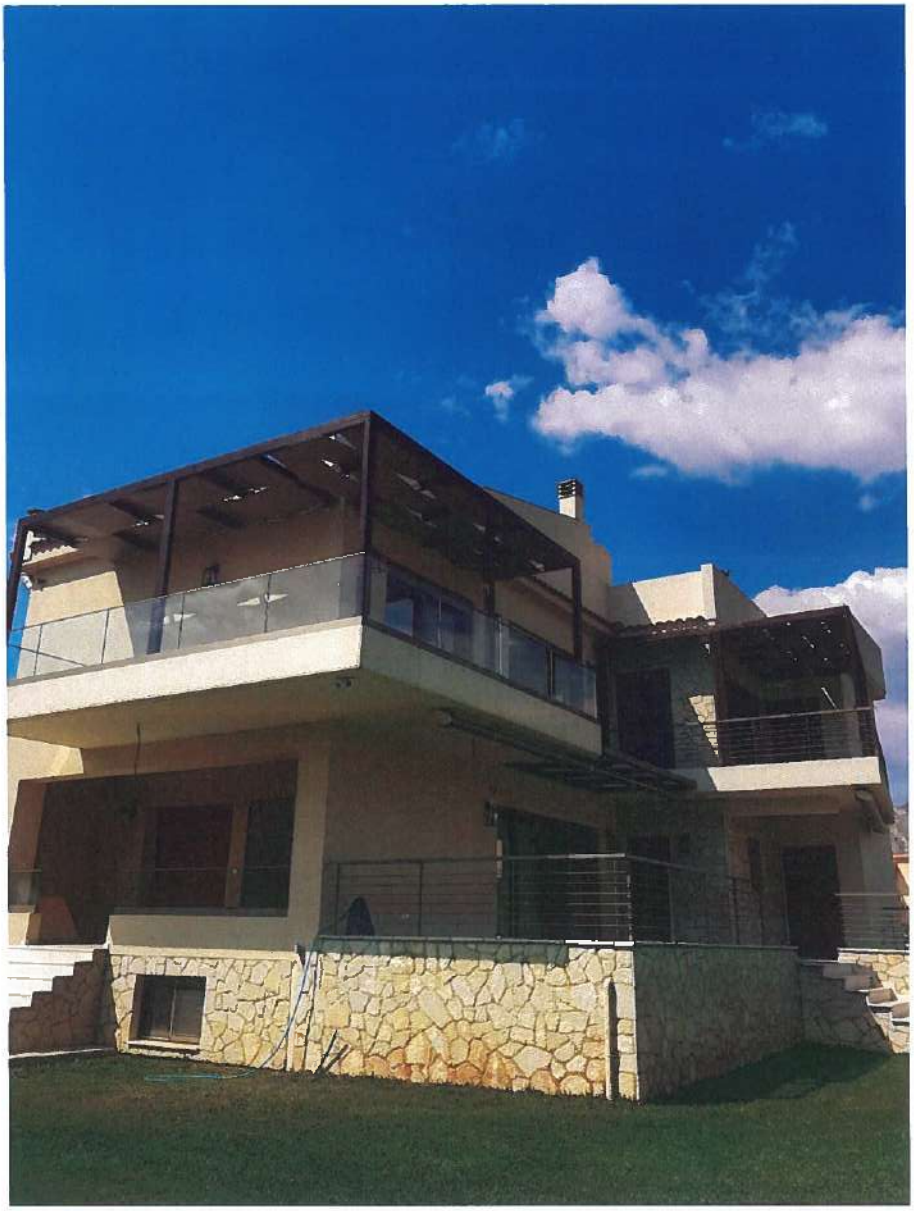
ΧΑΡΤΗΣ-ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ











ΜΑΡΤΙΟΣ 2022

ΕΚΘΕΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

«Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας»

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΣΤΥΛ. ΚΟΝΤΟΥ
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGOVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 3

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 5

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 5

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 5

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 6

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ 6

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 6

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS 7

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 7

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣ 8

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 9

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 10

3.1 - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 12

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 12

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 12

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 13

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

Ημερομηνίες Αυτοψίας	17/11/2023
Ημερομηνία Εκτίμησης	20/11/2023
Εντολέας	**Η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.**
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης	**Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας**
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του Red Book Edition 2020. Για την προσέγγιση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.
Παραδοχές & Πληροφορίες	•Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. •Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). •Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. •Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. •Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο •Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν. •Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

Εύλογη Αξία	37.000 € (Τριάντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)
	20/11/2023
Αθήνα	Αγγελική Στ. Κοντού
	Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
	Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61
Η Εκτιμήτρια	Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
	Αριθμός Μητρώου :045



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η Εταιρεία με την επωνυμία «CREDIBLE SERVICES Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Διαχειριστικής και Συμβουλευτικής Υποστήριξης που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ιωσήφ Μομφερράτου, αριθμός 136, Αθήνα – Τ.Κ 11475, Α.Φ.Μ.: 998644115 – Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας των ακινήτων για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι :

Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ενδιαφέροντος είναι η Εύλογη Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition).

Ο επιμερισμός της παραπάνω αξίας σε αξία γης και σε αξία κτίσματος θα προσδιοριστεί από την Εύλογη Αξία του ακινήτου αφαιρουμένης της αξίας του κτίσματος η οποία θα αποτιμηθεί στη βάση της Αξίας του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global Edition). Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) και το Red Book Edition 2017 ως Εύλογη Αξία ορίζεται:

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη

Μεταβίβασης ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τα αντίστοιχους στόχους τους.

1.3. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 20/11/2023, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης των ακινήτων.

1.4. ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.5. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.6. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, αφού αρχικά λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στα προσκομισθέντα σχέδια.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφείων στην γύρω από το εκτιμώμενο ακίνητο περιοχή, καθώς και στις γειτονικές περιοχές που παρουσιάζουν ίδια χαρακτηριστικά με την υπό εξέταση καθώς και ανάλογα κόστη ανακατασκευής και διαχείρισης όλων των εργασιών -διαδικασιών διαχείρισης παρόμοιων χαρακτηριστικών ακινήτων .

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της Έρευνας Αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία αρχικά συγκεντρώθηκαν μέσα από έρευνα στο διαδίκτυο και επιβεβαιώθηκαν, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο αξίας για την εκτιμώμενη ιδιοκτησία με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

1.7. ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2017/61), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 045) και δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards .

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην συντάξασα εκτιμήτρια.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Οι εμπλεκόμενοι δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Η συντάξασα εκτιμήτρια διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του συντάξασσα εκτιμητή δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο .
- *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*

1.8. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή:

1.Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις τυχόν Η/Μ εγκαταστάσεις
- Πρόκειται για εκτιμήσεις DESKTOP.
- 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.

Ειδικές Παραδοχές

- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν.

1.9. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα της εκτιμήτριας και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή

1.10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη:

- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) πωλήσεων.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς. Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με

ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή, επιφάνεια, ηλικία κ.λ.π
- Εντοπισμός πρόσφατων πωληθέντων /πανομοιότυπων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

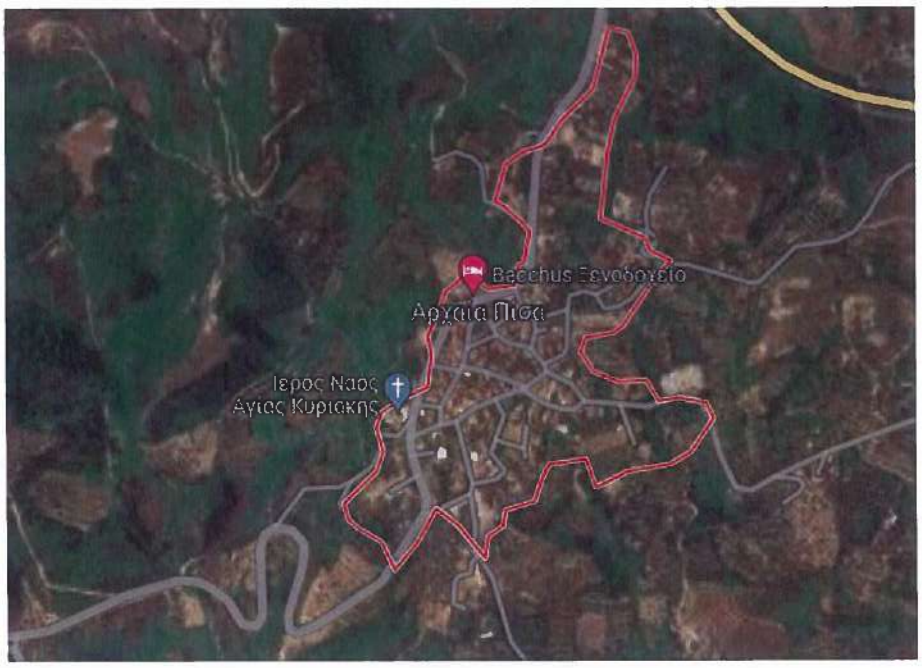
1.11. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν συμβόλαιο αγοραπωλησίας και τοπογραφικό διάγραμμα.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Αρχαία Πίσα ή Μιράκα είναι πεδινό χωριό της Ηλείας στην Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας σε υψόμετρο 95 μέτρα. Η Αρχαία Πίσα βρίσκεται ανατολικά από τον αρχαιολογικά χώρο της αρχαίας Ολυμπίας, κοντά στις βόρειες όχθες του Αλφειού ποταμού, περιοχή που έχει χαρακτηριστεί σαν τοπίο ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Απέχει περίπου 9 χλμ. Α. (οδηγικά) από την Αρχαία Ολυμπία (έδρα του δήμου) και 26 χλμ. Α. από τον Πύργο, ενώ στα βόρεια περνάει η ΕΟ Τρίπολης - Ολυμπίας. Το χωριό είναι κτισμένο σε λόφο και το όνομά του οφείλεται στην αρχαία πόλη - κράτος της Πίσας. Διαθέτει τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχείο, ξενώνας, ενοικιαζόμενα δωμάτια) και κέντρα εστίασης. Υπάρχουν νηπιαγωγείο και δημοτικό σχολείο. Στο χωριό δραστηριοποιείται ο Φυσιολατρικός και Πολιτιστικός Σύλλογος Αρχαίας Πίσας.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το ως άνω αγροτεμάχιο, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά πέντε χιλιάδες (5.000) και συνορεύει με τον επαρχιακό δρόμο Πύργου Δύβρης με ιδιοκτησίες Γεωργίου Μουζή κληρονόμων Ν.Βλασόπουλου, Μ. Βλασόπουλου, Κωνσταντίνου Αναστασόπουλου και δάσος. Επίσης εμφαίνεται σε νεώτερη απεικόνιση και καταμέτρηση, στο από Ιανουαρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Παναγούλια, με τα στοιχεία 30,29,28,27,26,25,24,23,22,21,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1,30 το οποίο είναι εξαρτημένο απ' το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 συνοδευόμενο απ' τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση, και το οποίο υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στον ψηφιακό υποδοχέα το ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1267181/21.01.2022 και το οποίο νόμιμα υπογεγραμμένο από τους εμφανισθέντες και εμένα τη συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν. Το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα φέρει τις κατά Ν.651/77 και Ν.1337/83 υπεύθυνες δηλώσεις του άνω μηχανικού, ότι: για το αγροτεμάχιο με τα στοιχεία 30,29,28,27,26,25,24,23,22,21,20,19,18, 17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1,30 στη θέση Πάνω Αμπέλια της Τ.Κ. Μιράκας (Αρχαίας Πίσας)Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας, ιδιοκτησίας Μαρίας χήρα Γεωργίου Αναστασόπουλου το γένος Δημητρίου και Δέσποινας Λάμπρου, ο χαρακτηρισμός της έκτασης είναι μη δασικός (ΑΑ) δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις και δεν διέπεται από την δασική νομοθεσία. Ο Δασικός Χάρτης στην εν λόγω περιοχή όπως αυτός αναμορφώθηκε με την απόφ.

27084/12.0.2021 Δ/νσης Δασών Ηλείας(ΑΔΑ:ΨΛ0ΑΟΡ1Φ-ΕΑ8) είναι μερικώς κυρωμένος και έχει οριστική ισχύ (Αποφ. 219830/21.12.2017). Είναι εκτός σχεδίου – οικισμού εκτός Γ.Π.Σ., εκτός Ζ.Ο.Ε., εκτός αναδασμού , εκτός ΣΧΟΟΑΠ, εκτός Τ.Χ.Σ. και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο βάσει των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα. Το εν λόγω αγροτεμάχιο δεν εμπίπτει σε ζώνη Natura, Ramsar, περιοχή απολύτου προστασίας της φύσης, παραδοσιακό οικισμό, εθνικό δρυμό, απέχει πάνω από 800 μέτρα από την θάλασσα. Επίσης δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου (είναι στη φάση της προανάρτησης), δεν διέρχονται εντός αυτού: εναέρια γραμμή υψηλής τάσης Δ.Ε.Η. αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα ή οδός προϋφιστάμενη του 1923, εντός των όμορων αγροτεμαχίων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα, εντός του αγροτεμαχίου και κατά μήκος του προσώπου υπάρχουν δέντρα και δεν υπάρχει ενεργό ή μη ενεργό σημείο υδροληψίας» **έχει έκταση δε σύμφωνα με αυτό, μέτρα τετραγωνικά τέσσερις χιλιάδες τριακόσια τριάντα τρία και 0,65 (4.333,65)** και συνορεύει: Βορειοανατολικά επί προσώπου 4,3,2,1,30,29,28,27,26,25,24,23,22,21,20,19 συνολικού μήκους μέτρων ογδόντα και 0,69 (80,69) (ήτοι 4-3 μήκους μέτρων 0,26, συν 3-2 μήκους μέτρων 2,89 συν 2-1 μήκους μέτρων 5,57 συν 1-30 μήκους μέτρων 7,78 συν 30-29 μήκους μέτρων 7,30 συν 29-28 μήκους μέτρων 6,63 συν 28-27 μήκους μέτρων 5,54 συν 27-26 μήκους μέτρων 3,64 συν 26-25 μήκους μέτρων 6,49 συν 25-24 μήκους μέτρων 15,57 συν 24-23 μήκους μέτρων 5,43 συν 23-22 μήκους μέτρων 1,33 συν 22-21 μήκους μέτρων 2,38 συν 21-20 μήκους μέτρων 6,84 συν 20-19 μήκους μέτρων 3,04) με αγροτική οδό) Βορειοδυτικά επί προσώπου 19,18,17,16,15 συνολικού μήκους μέτρων εβδομήντα και 0,95 (70,95)(ήτοι 19-18 μήκους μέτρων 1,54 συν 18-17 μήκους μέτρων 22,76 συν 17-16 μήκους μέτρων 35,14 συν 16-15 μήκους μέτρων 11,51) με πρωτεύουσα επαρχιακή οδό Μιράκας – Λάλα, Νοτιοδυτικά επί πλευράς 15,14,13,12,11 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα οκτώ και 0,05 (58,05) (ήτοι 15-14 μήκους μέτρων 0,80 συν 14-13 μήκους μέτρων 31,63 συν 13-12 μήκους μέτρων 20,48 συν 12-11 μήκους μέτρων 5,14)με ιδιοκτησία Γεωργίου Βασιλάρα του Κων/νου (πρώην ιδιοκτησία Κων/νου Αναστασόπουλου), Νοτιοανατολικά με τεθλασμένη πλευρά 11,10,9,8,7,6,5,4, συνολικού μήκους μέτρων πενήντα τεσσάρων και 0,29 (54,29)(ήτοι 11-10 μήκους μέτρων 9,15 συν 10-9 μήκους μέτρων 9,29 συν 9-8 μήκους 11,46 συν 8-7 μήκους μέτρων 13,45 συν 7-6 μήκους μέτρων 1,84 συν 6-5 μήκους μέτρων 1,38 συν 5-4 μήκους μέτρων 7,72), με δασική έκταση (ΑΝ-ΔΔ).



Συντεταγμένες Θέσης Αγροτεμαχίου από Google : 37,648194,21,655472

3. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

3.1. ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

δεν εξετάζεται στην παρούσα.

3.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Εξωτερική Αυτοψία)

δεν εξετάζεται στην παρούσα.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά στη συγκεκριμένη περιοχή του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίζεται δυναμική ως αποτέλεσμα της συνεχόμενης αύξησης έστω και με αργούς ρυθμούς των επαγγελματικών ακινήτων και κυρίως γραφειακών χωρών. Η αγορά γραφείων έχει δείξει ανθεκτικότητα στην πανδημία και η ζήτηση παρέμεινε ζωντανή για τους χώρους της κατηγορίας Α (grade A), με τα επαγγελματικά ακίνητα να παραμένουν έμπροσθεν παρά την πανδημία και τις αρνητικές επιδράσεις της στην οικονομία. Η ζήτηση για χώρους γραφείου βαθμού Α παραμένει σε υψηλά επίπεδα. Η έλλειψη χώρων γραφείου Α βαθμού παραμένει ένα ζήτημα για την αγορά, καθώς υπάρχει έλλειψη ποιοτικών χώρων. Η Αθήνα είναι μια εξέχουσα αγορά αφού εδώ υπάρχει χώρος για κέρδη επενδυτών. Υψηλή διατηρείται η ζήτηση για ποιοτικούς γραφειακούς χώρους, γεγονός που αποδεικνύεται και από τις επενδυτικές κινήσεις των μεγάλων εταιρειών αξιοποίησης ακινήτων κατά το τελευταίο διάστημα, αφήνοντας ωστόσο πίσω ένα σημαντικό απόθεμα ακινήτων που δεν πληρούν τις σύγχρονες

προδιαγραφές. Υπενθυμίζεται ότι μέσα στο 2020 συντελέστηκαν σημαντικές αγοραπωλησίες ακινήτων -κυρίως γραφειακών χώρων- που άγγιξαν το 1 δισ. ευρώ.

Παράλληλα και από τους πρώτους μήνες του 2021 υπήρξε σημαντική ζήτηση για προνομιακά ακίνητα που εκτονώθηκε μέσω πλειστηριασμών συγκεντρώνοντας αφενός υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον και αφετέρου διατηρώντας τις τιμές πώλησης σε υψηλά επίπεδα.

Το μέλλον φαίνεται να ανήκει σε γραφεία που θα παρέχουν εύκολη και ασφαλή πρόσβαση, υγιεινή, ευελιξία, πρωτοποριακά συστήματα τεχνολογίας, μαζί με ευαισθησία για το περιβάλλον, την τοπική κοινότητα και τα ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Τα ποιοτικά γραφεία, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης, συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και ενοίκια που μπορεί να ξεφύγουν επάνω από 20 ευρώ ανά τ.μ. , με τις αποδόσεις (yields) να προσγειώνονται 6,5-7,50%, ενώ τα παλαιότερα ή μη ανακαινισμένα γραφεία που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές φθάνουν να ενοικιάζονται στα 5 ευρώ ανά τ.μ., διαμορφώνοντας ως εκ τούτου μια τεράστια ψαλίδα.

Στον ενδιάμεσο χώρο βρίσκονται τα παλαιά γραφεία σε κεντρικούς οδικούς άξονες, όπου σημειώνουν αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα και μισθωτικές αξίες περί τα 10 ευρώ ανά τ.μ. μήνα με αποδόσεις γύρω στο 7,5-8%.

4.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών μίσθωσης .Τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν αναπροσαρμόστηκαν με επιλεγμένους συντελεστές έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m^2, όπως παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες για την εξαγωγή της ανηγμένης τιμής μονάδος.

Οικόπεδα – Γήπεδα – Γεωτεμάχια

Συντελεστής θέσης/ θέας:έως ±20%
Συντελεστής προβολής /πρόσβασης:έως ±20%
Συντελεστής πολεοδομικών χαρακτηριστικών: έως ±20%
Συντελεστής μεγέθους: ±5-20% ανά επιλεγμένη επιφάνεια μ2
Συντελεστής απομείωσης λόγω ζητούμενης τιμής: 20-30%

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων Οριζοντίων Ιδοκτησιών

- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1 :,αγροτεμάχιο, επιφανείας 4300 τ.μ., Τιμή 40.000€ https://www.tsimedogiannis.com/el
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2 : Αμαλιάδα ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 1885 τ.μ., Τιμή 18.000€ https://neoktisma.gr/
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3 : Τραγανό ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 4025 τ.μ., Τιμή 38.000€ https://www.cervedpropertyservices.com/el
- ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4 : Τραγανό ,αγροτεμάχιο, επιφανείας 6035 τ.μ., Τιμή 50.000€ https://www.tsimedogiannis.com/el

Διευκρινίσεις :

- Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή 10% κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης.
- Επιλεχθείσες Προσαρμογές: (θέσης, πρόσβαση, προβολή,θέα,λειτουργικότητα κτιρίου/εμπορικότητα/ /κατάσταση/ανακαίνιση): 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.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)		40.000,00 €	18.000,00 €	38.000,00 €	50.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		34.000,00 €	15.300,00 €	32.300,00 €	42.500,00 €
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		7,91 €	8,12 €	8,02 €	7,04 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	4333,65	4300,00	1885,00	4025,00	6035,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	1% ανα 1000τ.μ.	0,00%	-3,00%	0,00%	2,00%
	ΔΟΜΗΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΡΟΣΩΠΟ /ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ /ΕΥΕΛΙΞΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΚΑΛΥΤΕΡΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	8,52 €	8,70 €	8,66 €	8,83 €	7,90 €

- Τιμή μονάδος τα 8,50 €/μ2

4.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Προκύπτουσα Εύλογη Αξία με την Συγκριτική Μέθοδο

- Αγροτεμάχιο επιφανείας 4333,65 τ.μ. Χ 8,50 €=37.000 €

4.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Με βάση τα παραπάνω Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η Εύλογη Αξία Αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Αρχαία Πίσσα, της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας, του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, της Π.Ε. Ηλείας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας για λόγους Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, την ημερομηνία της εκτίμησης με τις αναφερόμενες παραδοχές υπολογίζεται σε :

37.000 €

(Τριάντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)

Σημειώσεις:

Η Εκτιμήτρια **Αθήνα 20/11/2023**

Αγγελική Στ. Κοντού
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Εκτιμητής R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ.Οικονομικών
Αριθμός Μητρώου :045



ΧΑΡΤΗΣ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

