



**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, 22/05/2024

Αριθ. Πρωτ.: 3289392

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ-ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ** και αριθμό ΓΕΜΗ **003044901000**.

Την **22/05/2024** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4179086**, η από 30/04/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

**Έκθεση Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την Αποτίμηση της Αξίας της Περιουσίας της
«ΑΡΓ.ΜΗΤΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ Μ.ΕΠΕ»**

βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2023
και των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν.4601/2019.

Απρίλιος 2024

Περιεχόμενα

1.	Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί.....	1
2.	Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας	3
3.	Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο	3
4.	Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας	4
5.	Λογιστικό πλαίσιο και αρχές	4
6.	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας.....	5
7.	Μέθοδος αποτίμησης.....	6
8.	Εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας	7
8.1	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ.....	7
8.1.1	Πάγια	7
8.1.2	Απαιτήσεις.....	8
8.1.3	Λοιπά	9
8.2	ΠΑΘΗΤΙΚΟ	9
8.2.1	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	9
8.2.2	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9
9.	Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση.....	10
10.	Εξαιρέσεις και περιορισμοί	10

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

- I. Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2023
- II. Έκθεσης Εκτίμησης Ακινήτου

Προς τον Μοναδικό Εταίρο της
ΑΡΓ.ΜΗΤΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ Μον. Ε.Π.Ε.
Κάλβου 13-17
Τ.Κ. 15233, Χαλάνδρι

Μαρούσι, 30 Απριλίου 2024

Αξιότιμε κύριε,

Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 131 του Ν. 4601/2019, ορίζουν ότι σε περίπτωση μετατροπής κεφαλαιουχικής εταιρείας σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Στις διατάξεις της περ. β της παρ.1 του άρ.2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 31.12.2023, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2, 123 και 128-133 του Ν. 4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΑΡΓ.ΜΗΤΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ Μον.Ε.Π.Ε.» με διακριτικό τίτλο «ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ» (εφεξής η «υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης») σε Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (Μ.Ι.Κ.Ε.).

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί

Η παρούσα εργασία μας ανατέθηκε με την από 22/09/2023 επιστολή του Νόμιμου Εκπροσώπου της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης «ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ Μ.Ε.Π.Ε.» με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της Έκθεσης αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του άρθρου 131 του Νόμου 4061/2019 να μετατραπεί σε Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.

Σύμφωνα με το πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 21 Μαρτίου 2024 , ο μοναδικός Εταίρος της Εταιρείας αποφάσισε όπως ξεκινήσουν οι διαδικασίες για την μετατροπή της Νομικής Μορφής της Εταιρείας από μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. σε μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. και για τον σκοπό αυτό εξουσιοδοτήθηκε ο Νόμιμος Εκπρόσωπος της Εταιρείας να προχωρήσει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Επιπλέον η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία DFK PD AUDIT Α.Ε. συγκεκριμένα στις Ορκωτές Ελέγκτριες Λογίστριες, κυρία Μαργαρίτα Α. Παναγιωτοπούλου (ΑΜ ΣΟΕΛ: 4351, ΑΜ ΕΛΤΕ : 2374) και στην κυρία

Παναγιώτα Α. Κωστάκου (ΑΜ ΣΟΕΛ: 2807, ΑΜ ΕΛΤΕ: 1447), να εξακριβώσουν την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπής εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019 και να συντάξουν την σχετική «Έκθεση Αποτίμησης» σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν.4548/2018, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 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 και θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, για την μετατροπή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 31/12/2023. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

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 υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

Η παρούσα Έκθεση θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. και θα παρουσιασθεί από τον Διαχειριστή της Εταιρείας, στην Γενική Συνέλευση των Εταίρων προκειμένου αυτοί να προβούν στην έγκριση της αλλαγής της νομικής μορφής σε Μ.Ι.Κ.Ε., στα πλαίσια των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν.

4601/2019. Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας

Ίδρυση: Η υπό μετατροπή Εταιρεία ιδρύθηκε στις 07 Ιουλίου 1998 με την επωνυμία «ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ-ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ». Η Εταιρεία έχει καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, με αριθμό ΓΕΜΗ 003044901000 και έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (ΑΦΜ) 095661229.

Έδρα: Ως έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Χαλανδρίου, και δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Διάρκεια: Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε 30 έτη, αρχόμενης από την ημερομηνία καταχώρησης της στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης) και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους που συμπληρώνεται η τριακονταετία.

Σκοπός της Εταιρείας: Ο σκοπός της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού της είναι:

- Η παροχή ιατρικών συμβουλών και υπηρεσιών υγείας όπως αυτό καθορίζεται από τις ισχύουσες νομοθετικές και καταστατικές διατάξεις του Ιατρικού Συλλόγου.
- Η σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (leasing) για κινητά και ακίνητα.
- Η εκμίσθωση ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας ή υπεκμίσθωσης ή υπομίσθωση ακινήτων ιδιοκτησίας τρίτων ή και ανηκόντων σε εταιρεία (leasing) για την οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing)

3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας, όπως προκύπτει από το καταστατικό της, ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 18.000,00 που διαιρείται σε 600 εταιρικά μερίδια αξίας 30,00 ευρώ έκαστο. Οι Εταίροι και η συμμετοχή αυτών στο εταιρικό κεφάλαιο ως τις 31/12/2023 αναλύονται ακολούθως:

<u>Εταίρος</u>	<u>Αριθμός Εταιρικών Μεριδίων</u>	<u>Ποσοστό</u>
1. Αργύριος Μήτσου	600	100%
Σύνολο	600	100%

4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων ανατέθηκε, όπως ορίζεται λεπτομερώς στο άρθρο 13 του καταστατικού στον Διαχειριστή.

5. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η υπό μετατροπή Εταιρεία, τηρεί τα λογιστικά της βιβλία με την διπλογραφική μέθοδο και συντάσσει τις Οικονομικές της Καταστάσεις σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα» (εφεξής Ε.Λ.Π.)

Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «πολύ μικρές οντότητες» με διπλογραφικά βιβλία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ε.Λ.Π.». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014. Η επιχείρηση σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις των πολύ μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του ίδιου νόμου, οι οποίες περιλαμβάνουν α) τον Ισολογισμό, β) την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και γ) το Προσάρτημα. Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται από εξωτερικό Λογιστή.

Η υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

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

Μας παραδόθηκε ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης της περιόδου που έληξε την 31/12/2023, ο οποίος συντάχθηκε από τον Διαχειριστή αποκλειστικά 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 Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας και τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31/12/2023 της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, ο οποίος έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία. Ειδικότερα στον

«Ισολογισμό Μετασχηματισμού» απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την ημερομηνία αυτή.

Ο διαχειριστής της υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, δεν έχει συντάξει γραπτή έκθεση προς τους εταίρους, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν. 4601/2019 αξιοποιώντας την δυνατότητα που παρέχεται από τις διατάξεις της παρ1 του άρθρου 129 του ίδιου νόμου, καθώς είναι ο μοναδικός εταίρος και εγγράφως αποφάσισε να μην καταρτισθεί η έκθεση. Τα σχετικά έγγραφα έχουν θεωρηθεί από πρόσωπο που προβλέπεται στο άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.12.2023, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής. Οι αξίες που περιλαμβάνονται σε αυτόν είναι αυτές που προκύπτουν από τα βιβλία.

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31/12/2023

	Ποσά σε €
Ενεργητικό	
Πάγια	745.653,20
Απαιτήσεις	73.163,25
Λοιπά	36.392,97
Σύνολο Ενεργητικού	855.209,42
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	844.614,24
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.400,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.195,18
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	855.209,42

6. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας

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

- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 406532 18/04/2016 της της Συνέλευσης των εταίρων της ΕΠΕ προστέθηκε το άρθρο 29, τροποποιήθηκαν τα άρθρα 28, 17, 4, 2, 1, του καταστατικού της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την νέα επωνυμία «ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ- ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ». Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ανωτέρω ανακοίνωσης.
- «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της 31/12/2023, αρμοδίως υπογεγραμμένος.

- Μητρώο Παγίων.
- Πρακτικό συνέλευσης του εταίρου για την απόφαση της μετατροπής.
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits) 31/12/2023.
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης 2022 (01/01/2022- 31/12/2022).
- Αντίγραφο της υποβληθείσας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος για τη χρήση 2022.
- Σχέδιο υπολογισμού του φόρου εισοδήματος για τη χρήση 2023.
- Εικόνα οφειλών εκτός ρύθμισης και εικόνα ρυθμισμένων οφειλών, από το TAXIS.
- Φορολογική ενημερότητα με ημερομηνία 22/04/2024 και ασφαλιστική ενημερότητα με ημερομηνία 12/04/2024.
- Την από 14/02/2024 έκθεση του Δρ. Μην. Σπύρου Σαραντόπουλου (ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ 105) για την εκτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης την 31/12/2023.
- Επιστολή επιβεβαιώσεων της Διοίκησης.
- Πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων.
- Λοιπά στοιχεία και πληροφορίες.

7. Μέθοδος αποτίμησης

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της που περιλαμβάνονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης ως σύνολο, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 31/12/2023, 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.

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» της 31/12/2023.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές.

3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των Συνελεύσεων των εταίρων της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης καθώς και των ανακοινώσεων ΓΕΜΗ.

8. Εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας

8.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

8.1.1 Πάγια

Η ανάλυση των Παγίων του Ισολογισμού Μετασχηματισμού αφορά:

	Λογιστική Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης
Ακίνητα	741.368,44	706.994,00
Μεταφορικά μέσα	4.284,76	31.100,00
Σύνολο	745.653,20	738.094,00

Παρακάτω παρατίθεται σχετική ανάλυση ανά κατηγορία παγίου περιουσιακού στοιχείου.

Ακίνητα

Στον ανωτέρω λογαριασμό περιλαμβάνονται έξι οριζόντιες ιδιοκτησίες της Εταιρείας, που βρίσκονται σε πολυκατοικία επί της Λ. Κηφισίας 5, Μαρούσι και αφορούν:

- Αποθήκη κατάστημα υπογείου, επιφανείας 130τμ
- Κατάστημα ισογείου, επιφανείας 35,95
- Κατάστημα ισογείου, επιφανείας 139,1τμ με μεσοπάτωμα 64τμ
- Τρεις θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο επιφανείας 25τμ η κάθε μία

Τα ανωτέρω ακίνητα έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο Παγίων το οποίο συνοπτικά παρουσιάζει τα εξής υπόλοιπα:

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία κτήσης 31/12/2023	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31/12/2023	Αναπόσβεστη Αξία 31/12/2023
12.01	Μικτή αξία κτηρίων - τεχνικών έργων	741.368,44	-	741.368,44
	Σύνολο	741.368,44	-	741.368,44

Τα ακίνητα (γήπεδα-κτήρια) αποτιμήθηκαν στην αγοραία αξία τους σύμφωνα με την από 14/02/2024 έκθεση του Δρ. Μηχ. Σπύρου Σαραντόπουλου (ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ 105) για την εκτίμηση του

ακινήτου της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης την 31/12/2023 (Παράρτημα IV. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων). Σύνοψη της Αξίας Εκτίμησης των ακινήτων κατά την 31/12/2023 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία κτήσης 31/12/2023	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31/12/2023	Αναπόσβεστη Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης
10.01	Μικτή αξία γης	-	-	-	384.231,00
12.01	Μικτή αξία κτηρίων - τεχνικών έργων	741.368,44	-	741.368,44	322.763,00
		741.368,44	-	741.368,44	706.994,00

Μεταφορικά Μέσα

Τα μεταφορικά μέσα της Εταιρείας αφορούν σε ιδιόκτητα αυτοκίνητα (ΕΙΧ). Τα μεταφορικά μέσα έχουν καταχωρηθεί στο Μητρώο Παγίων το οποίο συνοπτικά παρουσιάζει τα εξής υπόλοιπα:

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία κτήσης 31/12/2023	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31/12/2023	Αναπόσβεστη Αξία 31/12/2023
14.01	Μικτή αξία κτήσης μεταφορικών μέσων	46.418,58	(42.133,82)	4.284,76
Σύνολο		46.418,58	(42.133,82)	4.284,76

Η αναλυτική κατάσταση των μεταφορικών μέσων όπως προκύπτει από το Μητρώο Παγίων που τηρεί η Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

Αριθμός Κυκλοφορίας	Περιγραφή παγίου	Αξία κτήσης 31/12/2023	Σωρευμένες Αποσβέσεις 31/12/2023	Αναπόσβεστη Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης
ZXP 6843	TOYOTA YARIS HYBRID	16.173,18	16.173,18	0,00	11.900,00
IPE 5574	TOYOTA RAV 4	30.245,40	25.960,64	4.284,76	19.200,00
Σύνολο		46.418,58	42.133,82	4.284,76	31.100,00

Για την αποτίμηση των μεταφορικών μέσων λάβαμε τιμές πώλησης αυτοκινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά από την ιστοσελίδα «Car.gr».

Με βάση τα παραπάνω, η συνολική αξία Παγίων του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» εκτιμάται σε ποσό € 738.094,00.

8.1.2 Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης 31/12/2023
Απαιτήσεις από διαχειριστή	69.777,96	69.777,96
Εγγύηση μισθωμάτων Κάλβου 17	1.291,27	0,00
Προκαταβολή Φόρου εισοδήματος	2.094,02	2.094,02
Σύνολο	73.163,25	71.871,98

Αναφορικά με τις απαιτήσεις ποσού € 69.777,96 κατά του Διαχειριστή της Εταιρείας λάβαμε σχετική διαβεβαίωση της απαίτησης. Το ποσό των € 1.291,27 δεν κατέστη εφικτό να το επιβεβαιώσουμε και η εκτίμησή μας είναι € 0,00. Η προκαταβολή του φόρου εισοδήματος προκύπτει από την υποβληθείσα δήλωση φορολογίας εισοδήματος της χρήσης 2022.

Με βάση τα παραπάνω, η συνολική αξία Απαιτήσεων του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» εκτιμάται σε ποσό € 71.871,98.

8.1.3 Λοιπά

Τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού αφορούν στα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας. Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των χρηματικών διαθεσίμων:

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης 31/12/2023
Ταμείο	30,98	30,98
Καταθέσεις όψεως	36.361,99	36.361,99
Σύνολο	36.392,97	36.392,97

Το υπόλοιπο του ταμείου το διαπιστώσαμε διενεργώντας φυσική καταμέτρηση την 02/01/2024 και συμφωνήσαμε αυτό με το λογιστικό υπόλοιπο της 31/12/2023. Το υπόλοιπο των Τραπεζικών Καταθέσεων αφορά Τραπεζικό Λογαριασμό όψεως, ο οποίος τηρείται στην Τράπεζα Alphabank, και συμφωνήθηκε με το Extraît της Τράπεζας της 31/12/2023.

Με βάση τα παραπάνω, η συνολική αξία Λοιπών του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» εκτιμάται σε ποσό € 36.392,97.

8.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ

8.2.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης 31/12/2023
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	4.400,00	4.400,00
Σύνολο	4.400,00	4.400,00

Πρόκειται για ληφθείσα εγγύηση μισθωμάτων από ακίνητο που εκμισθώνει η εταιρεία όπως προκύπτει από το οικείο μισθωτήριο συμβόλαιο της 03 Απριλίου 2015.

Με βάση τα παραπάνω, η συνολική αξία Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» εκτιμάται σε ποσό € 4.400,00.

8.2.2 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ανάλυση των Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων παρατίθεται στον κατωτέρω πίνακα.

Ανάλυση Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	Λογιστική Αξία 31/12/2023	Αξία Εκτίμησης 31/12/2023
Φόρος Εισοδήματος	4.060,90	4.060,90
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.029,69	1.029,69
Λοιποί φόροι	104,59	104,59
Σύνολο	6.195,18	6.195,18

Ο φόρος εισοδήματος, το τέλος επιτηδεύματος και το χαρτόσημο μισθωμάτων, προκύπτουν από το σχέδιο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος της χρήσης 2023 και αναμένεται να βεβαιωθούν με την υποβολή της οικείας φορολογικής δήλωσης. Οι λοιποί φόροι αφορούν βεβαιωμένες οφειλές τις οποίες επιβεβαιώσαμε με την αναλυτική εικόνα οφειλών εκτός ρύθμισης που λάβαμε από το Τaxis.

Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τις φορολογικές υποχρεώσεις της από την έναρξη της λειτουργίας της. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων, που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

Με βάση τα παραπάνω, η συνολική αξία των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» εκτιμάται σε ποσό € 6.195,18.

9. Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση

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

	31.12.2023
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικού)	846.358,95
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	<u>10.595,18</u>
Πραγματική Αξία της υπό Μετατροπή Εταιρείας	<u>835.763,77</u>

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31/12/2023 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ οκτακοσίων τριάντα επτά χιλιάδων πενήντα πέντε ευρώ και τεσσάρων λεπτών (€ 835.763,77).

10. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 31/12/2023 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

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.

Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 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 Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 21/03/2024 απόφασης των εταίρων της εταιρείας

περιορισμένης ευθύνης 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 ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 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.

Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.

Για την DFK PDAUDIT Α.Ε.

Μαργαρίτα Α. Παναγιωτοπούλου



Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Α.Μ ΣΟΕΛ:4351, Α.Μ ΕΛΤΕ: 2374

Παναγιώτα Α. Κωστάκου



Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Α.Μ ΣΟΕΛ: 2807, Α.Μ ΕΛΤΕ: 1447

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2023

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2023 (ποσά σε €)	Ποσά την 31.12.2023
Ενεργητικό	745.653,20
Πάγη	73.163,25
Απαιτήσεις	36.392,97
Λοιπά	855.209,42
Σύνολο Ενεργητικού	855.209,42
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	844.614,24
Κεφάλαιο και αποθεματικά	4.400,00
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.195,18
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	855.209,42
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	855.209,42

Ο Λογιστής

Αργύριος Μήτσου
Α.Δ.Τ.: ΑΚ216036

Ο Λογιστής

ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΩΝ
ALFA & SIGMA IKEΟ.Τ. ALFA & SIGMA CONSULTANTS IKE
ΟΡΓΑΝΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ - ΑΝΙΣΤΗΛΑ - ΟΡΟΜΟΤΕΛΑ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ
ΦΑΝΕΡΩΜΕΝΗΣ 8, 155 01, ΧΟΛΑΡΓΟΙ, Ν. ΑΤΤΙΚΗΣ
ΑΦΜ: 090602614 - ΔΟΥ: ΧΟΛΑΡΓΟΥ
ΤΗΛ: 210 8551081 - FAX: 210 8518195Στασίνος Χρήσιμος
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 619744
Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε.
16345 Α' Τάξης



ENERGY FINANCIAL GROUP

Λ. Μαραθώνος 37
15351 Παλλήνη
Τηλ: (+30) 210 3822218
E-mail: info@energygroup.gr

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 5, ΜΑΡΟΥΣΙ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ «ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΜΕΠΕ»**

Εκτιμητής

Δρ. Μηχ. Σπύρος Σαραντόπουλος REV, MRICS
ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ: 105

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ENERGY FINANCIAL GROUP



Φεβρουάριος 2024

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	3
2	ΣΥΝΟΨΗ	5
3	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ - ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	7
4	ΔΗΛΩΣΕΙΣ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ	9
5	ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ - ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	11
6	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ	12
	6.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	12
	6.2. ΤΟ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	13
7	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	15
	7.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ	15
	7.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	17
8	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	20
	8.1. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	20
	8.2. ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
9	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	24
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	28
Π-I	ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	28
Π-II	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	30

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	31-12-2023
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΜΕΠΕ
ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	Εξι οριζόντιες ιδιοκτησίες σε πολυκατοικία επί της οδού Λ. Κηφισίας 5, Μαρούσι, ιδιοκτησίας της εταιρείας ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΜΕΠΕ»: ➤ Αποθήκη κατάστημα υπογείου, επιφανείας 130τμ ➤ Κατάστημα ισογείου, επιφανείας 35,95 ➤ Κατάστημα ισογείου, επιφανείας 139,1τμ με μεσοπάτωμα 64τμ ➤ Τρείς θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο επιφανείας 25τμ η κάθε μία
ΣΚΟΠΟΣ & ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Σκοπός της εκτίμησης των ιδιοκτησιών είναι η χρήση της στη μετατροπή της εταιρείας. Η Βάση Αξίας της εκτίμησης είναι η αγοραία αξία.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ	14-2-2024
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι όροι ανάθεσης, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών (EVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA (The European Group Of Valuers' Associations) και εφαρμόζονται στην Ελλάδα από πιστοποιημένους εκτιμητές, που συνάδουν με τα Πρότυπα του Red Book, όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), και των Διεθνών

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

	Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από το IVSC (International Valuation Standards Council αντίστοιχα). Επιπλέον, εφαρμόζονται και οι πρόσφατα εκδοθείσες «Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες», 1^η έκδοση, Νοέμβριος 2019, από τον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ). Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ	Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.
ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ	Η σύνταξη της εκτίμησης έγινε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Σπύρο Σαραντόπουλο, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 105, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α΄/107).

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

2 ΣΥΝΟΨΗ

Το αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η εκτίμηση των παρακάτω έξι οριζοντίων ιδιοκτησιών, που βρίσκονται σε πολυκατοικία επί της Λ. Κηφισίας 5, Μαρούσι:

- Αποθήκη κατάστημα υπογείου, επιφανείας 130τμ
- Κατάστημα ισογείου, επιφανείας 35,95
- Κατάστημα ισογείου, επιφανείας 139,1τμ με μεσοπάτωμα 64τμ
- Τρείς θέσεις στάθμευσης στο Β' υπόγειο επιφανείας 25τμ η κάθε μία

Ο σκοπός της εκτίμησής είναι η χρήση της στην μετατροπή της εταιρείας. Η Βάση Αξίας της εκτίμησης είναι η αγοραία αξία.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι όροι ανάθεσης, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών (EVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA (The European Group Of Valuers' Associations) και εφαρμόζονται στην Ελλάδα από πιστοποιημένους εκτιμητές, που συνάδουν με τα Πρότυπα του Red Book, όπως αυτά ορίζονται από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από το IVSC (International Valuation Standards Council αντίστοιχα). Επιπλέον, εφαρμόζονται και οι πρόσφατα εκδοθείσες «Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες», 1^η έκδοση, Νοέμβριος 2019, από τον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ).

Η εκτίμηση έχει **Ημερομηνία Αναφοράς τη χρονική στιγμή 31-12-2023**. Πραγματοποιήθηκε αυτοψία του ακινήτου και της περιοχής στις 15-12-2023 από τον κ. Σπύρο Σαραντόπουλο. Η εκτίμηση έχει Ημερομηνία Σύνταξης 14-2-2024.

Ο Εντολέας της εκτίμησης είναι η εταιρεία **ΑΡΓΥΡΗΣ ΜΗΤΣΟΥ ΜΕΠΕ**.

Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου

Ο Ανάδοχος της εκτίμησης είναι η εταιρεία **ENERGY FINANCIAL GROUP**. Η σύνταξη της εκτίμησης έγινε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Σπύρο Σαραντόπουλο MRICS, REV, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 105, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α΄/107).

Ο ανάδοχος δηλώνει ότι δεν έχει συμφέρον από το αποτέλεσμα της εκτίμησης και ότι κρίνει ότι δεν έχει σύγκρουση συμφερόντων για το έργο της παρούσας εκτίμησης.

Η αγοραία Αξία του ακινήτου τη χρονική στιγμή 31-12-2023 ανέρχεται σε

Οριζόντιες ιδιοκτησίες	Αγοραία αξία €
Κατάστημα Υ1 – Ι1 -Ι2	656.744
Θέση στάθμευσης Ρ1	16.750
Θέση στάθμευσης Ρ2	16.750
Θέση στάθμευσης Ρ10	16.750
ΣΥΝΟΛΟ	706.994

Και με στρογγυλοποίηση **707.000€**

συνολική αξία	αξία κτιρίων	αξία γης
706.994	322.763	384.231

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

3 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ - ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν εντολής που λάβαμε τον Δεκέμβριο 2023. Πραγματοποιήθηκε αυτοψία του ακινήτου και της περιοχής στις 15/12/2023 από τον κ. Σπύρο Σαραντόπουλο. Η αυτοψία έγινε με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Επιλογή Βάσης Εκτίμησης βάσει του σκοπού της εκτίμησης και των δεδομένων των ακινήτων
- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στα ακίνητα με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- 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 κ.λ.π.).
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Ως Βάση Εκτίμησης της αξίας του ακινήτου για τον σκοπό της εκτίμησης λαμβάνεται η αγοραία αξία. Παρακάτω δίνονται οι ορισμοί:

Αγοραία αξία (market value)

Σύμφωνα με τα EVS 2020 (ελληνική μετάφραση) **Αγοραίας Αξία:** «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση, χωρίς εξαναγκασμό και ανεξάρτητα η μία από την άλλη».

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

Τέλος, αναφέρουμε τον (πλέον συνήθη) ορισμό της **Εύλογης αξίας (fair value)**: «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου μεταξύ συγκεκριμένων πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τους αντίστοιχους στόχους τους». (προσαρμογή ελληνικής μετάφρασης EVS 2016, ΣΕΚΕ, αφού δεν έχει εκδοθεί νέα μετάφραση του πλέον πρόσφατου προτύπου EVS 2020, το οποίο έχει τεθεί σε ισχύ από 1/1/2021).

Παρόμοιος είναι και ορισμός στα ΔΠΧΑ 13 (στα οποία αναφέρονται τα EVS 2020): Η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης».

Είναι προφανές ότι οι διάφοροι ορισμοί συμπίπτουν σε βασικά θέματα χωρίς να ταυτίζονται απόλυτα. Πάντως, σε πολλές περιπτώσεις η Εύλογη Αξία (όρος λογιστικός) και η Αγοραία Αξία (όρος εκτιμητικός) δίδουν το ίδιο αποτέλεσμα. Θεωρούμε ότι αυτό συμβαίνει στο υπό εκτίμηση ακίνητο – εκτός αν αναφέρουμε συγκεκριμένα κάτι το διαφορετικό.

4 ΔΗΛΩΣΕΙΣ - ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ-ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

1. Η παρούσα έκθεση της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί βάσει εγγράφων, στοιχείων και πληροφοριών που δόθηκαν από τον Εντολέα. Ο Εκτιμητής δεν έλεγξε, δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των δεδομένων αυτών.
2. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη για την ανεύρεση πρόσθετων εγγράφων, στοιχείων ή πληροφοριών που ενδεχομένως υπάρχουν ακόμη και αν αυτά μπορεί να θεωρηθούν ότι είναι δημόσια γνωστά και δωρεάν διαθέσιμα.
3. Ορισμένα στοιχεία και πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση αποτελούν προϊόν ιδίας εμπιστευτικής εργασίας του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει αυτά τα δεδομένα για την εξαγωγή συμπερασμάτων στον βαθμό που το έκρινε εύλογο αλλά δεν τα έχει μεταφέρει αυτούσια στην εκτίμηση.
4. Δεν έγινε νομικός ή πολεοδομικός ή τεχνικός έλεγχος των ακινήτων από τον Εκτιμητή πέραν των όσων στοιχείων προσκομίσθηκαν από τον Εντολέα. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις των μεγεθών των ακινήτων. Η πραγματική και νομική κατάσταση των παγίων, τεκμηριώθηκε βάσει των στοιχείων που δόθηκαν από τον Εντολέα και της αυτοψίας του Εκτιμητή.
5. Έγινε αυτοψία των ακινήτων στις 15/12/2023 από τον κ. Σπύρο Σαραντόπουλο.
6. Θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.) εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία ή εμφανώς κατά την αυτοψία.
7. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος των ακινήτων δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
8. Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο στην έκθεση.
9. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία του κτιρίου.

10. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση των ακινήτων.
11. Ο Εκτιμητής ευθύνεται μόνο έναντι του Εντολέα μόνο για τον σκοπό της εκτίμησης και υπό την προϋπόθεση ότι η εκτίμηση έχει την προσήκουσα υπογραφή και ότι έχει πλήρως εξοφληθεί η αμοιβή του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής ουδεμία ευθύνη φέρει έναντι οποιουδήποτε τρίτου για οποιονδήποτε λόγο

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

5 ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ - ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα έγγραφα που μας δόθηκαν είναι τα παρακάτω:

1. Συμβόλαιο 101.745/4-7-2012 μεταβίβασης κυριότητας σε εκτέλεση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, συμβολαιογράφου Αθηνών Ευάγγελου Παυλίνη.
2. Ισολογισμός «Αργύρη Μητσου ΜΕΠΕ» 2021
3. Ισολογισμός «Αργύρη Μητσου ΜΕΠΕ» 2020

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ

6.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται σε κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας 5, στα σίδερα Χαλανδρίου. Διοικητικά ανήκει στο Μαρούσι περιοχή Καλογράζας. Το Μαρούσι είναι αστική περιοχή και δήμος του Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Ο Δήμος διακρίνεται για το καλό ρυμοτομικό του σχέδιο και το εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων. Είναι προσβάσιμος από σημαντικούς αυτοκινητοδρόμους όπως η Αττική Οδός, η Κηφισίας, η Μεσογείων η Λ. Κύμης και η ΕΟ Αθηνών Λαμίας. Εξυπηρετείται μεταξύ άλλων από σταθμούς του μετρό και του προαστιακού.

Το κτίριο των ακινήτων απέχει περίπου 10 χιλιόμετρα οδικώς από το κέντρο της Αθήνας (Πλατεία Συντάγματος). Πρόκειται για έναν από τους μεγαλύτερους σε έκταση δήμους του Λεκανοπεδίου που περικλείει πολλές περιοχές με διαφορετικά χαρακτηριστικά (με εμπορικό χαρακτήρα/καταστήματα και χώρους εστίασης, με μεγάλους χώρους γραφείων, με καθαρό οικιστικό χαρακτήρα και περιοχές με συνδυασμό αυτών των χρήσεων). Στα ανατολικά είναι το Χαλάνδρι, στα βόρεια είναι η Κηφισιά, στα νότια η Φιλοθέη και το Π. Ψυχικό και στα δυτικά το Ν. Ηράκλειο.

Η ευρύτερη περιοχή (θέση) του ακινήτου είναι ευρέως γνωστή σίδερα Χαλανδρίου και Καλογρέζα. Πρόκειται για την περιοχή με οικιστικό χαρακτήρα στο νοτιο άκρο του Δήμου που περικλείεται από τη Λεωφόρο Κηφισίας, τη Λεωφόρο Καποδιστρίου/ Παλαιολόγου και τη Λ. Σπύρου Λούη. Επίσης η περιοχή από πολλούς ονομάζεται ΥΓΕΙΑ, λόγω της ύπαρξης του νοσοκομείου. Επί της οδού Καποδιστρίου και την προέκτασή της Παλαιολόγου, συναντάμε αρκετά κτίρια γραφείων, κάποια από τα οποία σύγχρονα. Η λεωφόρος Κηφισίας είναι ο πλέον δημοφιλής κόμβος της Αττικής για μεγάλους χώρους γραφείων και αποτελείται από πολλά ποιοτικά κτίρια με μεγάλους τέτοιους χώρους, όπου είναι εγκατεστημένες πολλές και γνωστές ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες και τα εμπορικά κέντρα το “The Mall Athens” και το “Golden Hall”.

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

Βόρεια από την περιοχή που αφορά το εκτιμώμενο, δηλαδή από τα Σίδερα Χαλανδρίου έως και την συμβολή της με την Αττική οδό υπάρχουν πολλά κτίρια γραφείων τα οποία αποτελούν τοπόσημα της περιοχής. Καθώς ανηφορίζουμε προς το δαχτυλίδι, το θεωρούμενο κέντρο της αγοράς κτιρίων γραφείων στο Μαρούσι, η αξία των χώρων γραφείων αυξάνεται σε σχέση με νοτιότερα.

Η περιοχή δεν συνορεύει με κάποιον σταθμό μέσου σταθερής τροχιάς. Ο πλησιέστερος σταθμός του Ηλεκτρικού Σιδηρόδρομου Αθηνών-Πειραιώς (ΗΣΑΠ) είναι ο σταθμός «Ειρήνη» στο ΟΑΚΑ σε απόσταση περίπου 2 χιλιομέτρων και ο γειτονικός του σταθμός Νερατζιώτισσας του Προαστιακού Σιδηροδρόμου.

Η συντριπτική πλειοψηφία της γης της περιοχής είναι δομημένη την δεκαετία του 1990 και του 2000, οπότε και αναπτύχθηκε συνολικά ως περιοχή ανέγερσης κτιρίων γραφείων. Οι περισσότεροι γραφειακοί χώροι συνάδουν με τα πρότυπα της εποχής κατασκευής τους.

Η όμορη βόρεια περιοχή του ακινήτου καθορίζεται από το συγκρότημα νοσοκομείων ΥΓΕΙΑ και ΜΗΤΕΡΑ του Ομίλου ΥΓΕΙΑ, που θεωρούνται τοπόσημα. Η περιοχή ανατολικά του ακινήτου, από την απέναντι μεριά της Λ. Κηφισίας είναι περιοχή κυρίως οικιστικού χαρακτήρα με λίγους χώρους γραφείων.

6.2. ΤΟ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ

Πρόκειται για τις παρακάτω έξι οριζόντιες ιδιοκτησίες, που βρίσκονται σε πολυκατοικία επί της Λ. Κηφισίας 5, Μαρούσι:

- Αποθήκη κατάστημα υπογείου Υ1, επιφανείας 130τμ
- Κατάστημα ισογείου Ι1, επιφανείας 35,95
- Κατάστημα ισογείου Ι2, επιφανείας 139,1τμ με μεσοπάτωμα 64τμ
- Τρείς θέσεις στάθμευσης Ρ1, Ρ2, Ρ10, στο Β' υπόγειο επιφανείας 25τμ η κάθε μία

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

Οι ιδιοκτησίες Υ1, Ι1 και Ι2 έχουν συνενωθεί και έχουν διαμορφώσει ένα ενιαίο κατάστημα με υπόγειο και μεσοπάτωμα με είσοδο από τη Λ. Κηφισίας. Το κατάστημα σήμερα είναι μισθωμένο σαν έκθεση εταιρείας παραγωγής στρωμάτων.

Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας έχει γίνει τακτοποίηση υπερβάσεων δόμησης της Ι2 οριζόντιας ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4014/2011. Καθόσον δε μας προσκομίστηκαν παραπάνω στοιχεία, γίνεται η παραδοχή ότι έχει τακτοποιηθεί η αλλαγή χρήσης της υπόγειας αποθήκης σε κατάστημα.

Το κατάστημα βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση, καθόσον η συντήρηση γίνεται, ως είθισται, με φροντίδα του ενοικιαστή.

Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν τους παρακάτω ΚΑΕΚ:

Αποθήκη Υ1	050142869008/0/1
Κατάστημα Ι1	050142869008/0/16
Κατάστημα Ι2 με μεσοπάτωμα	050142869008/0/17
Θέση στάθμευσης Ρ1	050142869008/0/3
Θέση στάθμευσης Ρ2	050142869008/0/4
Θέση στάθμευσης Ρ10	050142869008/0/12

7 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

7.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ/ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του εκτιμώμενου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοιχών ακινήτων και τις αντίστοιχες μισθωτικές / αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς περιείχε έρευνα desktop σε δημόσια διαθέσιμες δωρεάν πηγές πληροφοριών και βάσεων δεδομένων, έρευνα desktop από το αρχείο της εταιρίας μας καθώς και επαφές με τους μετέχοντες στην αγορά που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης, όπως μεσίτες, κατασκευαστές, επιχειρηματίες, και μεμονωμένους πωλητές / αγοραστές ή / και άλλους εμπλεκόμενους. Η έρευνα έγινε σε έκταση και βάθος κατά την απόλυτη κρίση του εκτιμητή. Επίσης ερευνήθηκε και το εθνικό μητρώο αξιών μεταβιβάσεων για το έτος 2023.

Υπάρχουν αρκετά πρόσφατα συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις ακινήτων στην περιοχή αυτή. Η έρευνά μας στο Μητρώο Αξιών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών έδειξε πράξεις επαγγελματικής στέγης 28τμ έως 830τμ, κατασκευής 1977-2011, στο Δήμο Αμαρουσίου κατά το 2023, με ανώτερη τιμή γύρω στις 2.500€/τμ.

Είναι γνωστό ότι τα στοιχεία αυτά δεν δίνουν πληροφορίες του είδους επαγγελματικής στέγης, θέσης, ορόφου, ποιότητας κατασκευής, σημερινής κατάστασης και επίσης δεν αναφέρουν πάντα την πραγματική αξία αγοραπωλησίας (σε ορισμένες περιπτώσεις υπολείπονται της αντικειμενικής αξίας που συνήθως αναγράφεται στα συμβόλαια, σε άλλες είναι μεγαλύτερες). Παρά ταύτα αποτελούν ένα αξιοσημείωτο συγκριτικό στοιχείο καθόσον αναφέρονται σε πράξεις και όχι σε «ευγενείς πόθους» των διαφόρων ιδιοκτητών και μεσιτών.

Η σχετική οθόνη από την εφαρμογή του Υπουργείου δίνεται παρακάτω.

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

Ημ/νία Συμβολαίου (ΜΜ/ΥΥΥΥ) :	01/2023	12/2023
Τμήμα Δικαιώματος :		
Αναζήτηση	Καθαρισμός	Εξόδος

Κτίσματα / Οικόπεδα (Εντός Σχεδίου)							
(1 of 2)							
α/α	Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα	Κατηγορία Ακινήτου	Επιφ. Κύριων Χώρων (τ.μ.)	Έτος Κατασκ.	Ημερομηνία Συμβολαίου	Είδος Εμπράγμ. Δικ. Κτισματος	Τμήμα Δικαιώματος
1	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	37,00	1991	29/01/2023	Πλήρης Κυριότητα	51.050,84
2	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	37,00	1991	29/01/2023	Πλήρης Κυριότητα	51.050,84
3	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	62,00	1982	19/02/2023	Πλήρης Κυριότητα	52.210,53
4	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	68,00	1982	19/02/2023	Πλήρης Κυριότητα	57.263,16
5	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	81,30	1977	26/03/2023	Πλήρης Κυριότητα	145.856,35
6	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	29,00	1993	23/04/2023	Πλήρης Κυριότητα	25.000,00
7	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	43,00	1984	15/10/2023	Πλήρης Κυριότητα	70.000,00
8	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	100,00	2011	21/09/2023	Ψάλλ Κυριότητα	126.000,00
9	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	100,00	2011	21/09/2023	Επικαρπία	54.000,00
10	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	54,50	1979	23/07/2023	Πλήρης Κυριότητα	59.784,05
(1 of 2)							

Επιφάνεια κύριων χώρων (τ.μ.) :		
Έτος Κατασκευής :		
Ημ/νία Συμβολαίου (ΜΜ/ΥΥΥΥ) :	01/2023	12/2023
Τμήμα Δικαιώματος :		
Αναζήτηση	Καθαρισμός	Εξόδος

Κτίσματα / Οικόπεδα (Εντός Σχεδίου)							
(2 of 2)							
α/α	Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέρισμα	Κατηγορία Ακινήτου	Επιφ. Κύριων Χώρων (τ.μ.)	Έτος Κατασκ.	Ημερομηνία Συμβολαίου	Είδος Εμπράγμ. Δικ. Κτισματος	Τμήμα Δικαιώματος
11	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	26,50	1979	23/07/2023	Πλήρης Κυριότητα	30.215,95
12	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	98,00	1982	27/07/2023	Πλήρης Κυριότητα	235.000,00
13	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	40,00	1983	31/05/2023	Πλήρης Κυριότητα	100.000,00
14	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	63,74	2009	26/05/2023	Πλήρης Κυριότητα	139.051,95
15	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	83,74	2009	28/05/2023	Πλήρης Κυριότητα	139.051,95
16	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	832,00	2005	27/06/2023	Πλήρης Κυριότητα	320.191,91
17	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	28,00	1990	30/10/2023	Πλήρης Κυριότητα	60.000,00
18	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ (Μ)	Επαγγελματική Στέγη	131,00	1982	27/07/2023	Πλήρης Κυριότητα	270.000,00
(2 of 2)							

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

7.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όσον αφορά τα καταστήματα τα στοιχεία που βρέθηκαν από την έρευνα της κτηματαγοράς για αγοραπωλησίες καταστημάτων είναι τα εξής:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ						
	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	ΥΠΟΓΕΙΟ	Ανηγμένη επιφάνεια	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης €	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης €/τ.μ.
1	Μαρούσι, Άγιος Θωμάς, Κατάστημα 200 τ.μ., Όροφος: 1 ισόγειο, 2 Επίτεδο/α, ισόγειο: 100 τ.μ., υπόγειο: 100 τ.μ., Πρόσσοψη επί της Λεωφόρου Κηφισίας, 1 WC, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Υπό έκδοση Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Πόρτα Ασφαλείας, Εσωτερική Σκάλα, Επί Λεωφόρου, Το κατάστημα είναι στο ισόγειο (100 τ.μ.) και στον -1 όροφο (100 τ.μ. ,	100	100	150	400.000	2.667
2	ΜΑΡΟΥΣΙ - Ακίνητο Απόδοσης 130τμ, ισόγειο (130τμ), πολύ καλή κατάσταση, ενεργειακή κλάση Δ, κλιματισμός, ενιαίος χώρος, ψευδοροφή.	130		130	280.000	2.154
3	Μαρούσι: Πωλείται γωνιακό Κατάστημα 200τ.μ. προσόψεως σε ισόγειο 2 επιπέδων. Είναι κατασκευασμένο το 1980 και διαθέτει κουζίνα, 1 W/C, πατάρι, 4 θέσεις στάθμευσης στον εξωτερικό χώρο, κλιματισμό, ψευδοροφές. Το ακίνητο βρίσκεται σε κτίριο επί κεντρικής λεωφόρου και έχει την παρακάτω διαρρύθμιση χώρων: Ισόγειο: 70τ.μ. με 30τ.μ. πατάρι (ψηλοτάβανο και λειτουργικό) Υπόγειο: 100τ.μ. με κουζίνα και 1 W/C	70	100	141	460.000	3.262
4	Σε εμπορικό κέντρο επί της Κηφισίας. Παράδεισος, κατάστημα σε κτίριο μεγάλης προβολής με 4 θέσεις πάρκινγκ, δομημένη καλωδίωση, ψύξη-θέρμανση, wc και κουζίνα. Το κτίριο διαθέτει reception και φύλαξη. Τα κοινόχρηστα που συμπεριλαμβάνουν και το ρεύμα του χώρου είναι γύρω στα 500 ευρώ.	130		130	310.000	2.385
5	ΜΑΡΟΥΣΙ - Κατάστημα 160τμ, κατασκευή 2005, επί λεωφόρου, ενεργειακή κλάση Δ.	160	0	160	280.000	1.750

Τα παραπάνω συγκριτικά αποτελούν ζητούμενες τιμές οι οποίες, λόγω της διαπραγμάτευσης συνήθως απέχουν από τις τελικά υλοποιούμενες κατά 10% (κατά παραδοχή). Παρακάτω εμφανίζονται οι διάφοροι αναγωγικοί συντελεστές για τα ακίνητα. Ειδικότερα έχει ληφθεί συντελεστής θέσης και προβολής καθώς και συντελεστής για την ύπαρξη θέσεων στάθμευσης.

ΑΝΑΓΩΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ										
	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ			ΟΡΟΦΟΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ		ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ
	€/Τ.Μ.		ΕΠΙΠΕΔΑ	ΣΥΝΤ	ΣΥΝΤ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ/ ΠΡΑΞΗ	ΣΥΝΤ	ΣΥΝΤ	ΣΥΝΤ	€/Τ.Μ.
A/A	ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ		3	1	1,00			parking	θεση	
1	2.667		2	0,90	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	1,00	1,00	2.160
2	2.154		1	0,80	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	1,00	1,20	1.861
3	3.262		2	0,90	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	0,90	1,05	2.497
4	2.385		1	0,80	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	0,90	1,05	1.622
5	1.750		1	0,80	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	1,00	1,05	1.323

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ (€/τ.μ.)	1893
ΔΙΑΜΕΣΟΣ (€/τ.μ.)	1861
ΚΑΤΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	1323
ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	2497

Λαμβάνεται τιμή πώλησης 1.893€/τμ ανηγμένης επιφάνειας.

Όσον αφορά τις μισθώσεις καταστημάτων, τα στοιχεία που βρέθηκαν είναι:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ						
	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης €	Ζητούμενη Τιμή μίσθωσης €/τ.μ.
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Αγία Άννα, ανακαινισμένο κατάστημα 200 τ.μ., ισόγειο, γωνιακό, προσόψεις, κατασκευή '80, ζώνη εμπορική, 2 wc, αποθήκη, με εξοπλισμό, τριφασικό ρεύμα, θέρμανση: αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, ελεύθερο, ανακαίνιση '04, κουφώματα αλουμινίου, πρόσβαση ΑΜΕΑ, εξαερισμός, ψευδοροφές	200	1	200	2.500	13
2	ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ, Κατάστημα 890 τ.μ., 2 επίπεδα, 1ο υπόγειο 380 τ.μ., ισόγειο 340 τ.μ., πατάρι 170 τ.μ., κατάλληλο για επαγγελματική χρήση, έτος κατασκευής 1985, αριστη, 8 WC, θέρμανση αυτονομος κλιματισμος, με δάπεδο laminate, με κουφώματα αλουμινίου, συναγερμός, 10 κλειστά garage, 4 ανοιχτά garage, ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση, parking. Κατάστημα μεγάλης προβολής	340	3	649	14.000	22
3	Κατάστημα προβολής 2 επιπέδων : ισόγειο 250 τ.μ. - χωρίς κολώνες + 90 τ.μ. πατάρι. "Ενεργειακή κλάση" Ε, του 1985	250	2	313	6.500	21
4	Χαλάνδρι, Ριζάрейος, Κατάστημα Προς Ενοικίαση, 500 τ.μ., Πατάρι: 100 τ.μ., Ισόγειο: 200 τ.μ., Υπόγειο: 200 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Έτος κατασκευής: 1990, Φωτεινό, Επi Λεωφόρου, Το υπογειο εχει ξεχωριστη εισοδο με ραμπα Ο χωρος του ισογειου ειναι ενιαιος χωρις κολωνες Καταλληλο για πολλες χρησης, Τιμή: 7.500€. Homelliers, Τηλ. Επικοινωνία: 6937390054,	200	3	370	7.500	20
5	Μαρούσι, κατάστημα για ενοικίαση, αποτελείται από ισόγειο 181 τμ, πατάρι 53 τμ, υπόγειο 112 τμ	181	3	274,1	3.750	14

Παρακάτω εμφανίζονται οι διάφοροι αναγωγικοί συντελεστές για τα ακίνητα. Ειδικότερα έχει ληφθεί συντελεστής θέσης και προβολής καθώς και συντελεστής για την ύπαρξη θέσεων στάθμευσης. Επίσης έχει ληφθεί η διαμόρφωση του καταστήματος σε πολλά επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο, πατάρι) ή μόνο σε ισόγειο χώρο.

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ							
	Περιγραφή	Επιφάνεια (τ.μ.)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης €	Ζητούμενη Τιμή μίσθωσης €/τ.μ.	Πηγή
1	ΧΑΛΑΝΔΡΙ Αγία Άννα, ανακαινισμένο κατάστημα 200 τ.μ., ισόγειο, γωνιακό, προσόψεις, κατασκευή '80, ζώνη εμπορική, 2 wc, αποθήκη, με εξοπλισμό, τριφασικό ρεύμα, θέρμανση: αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση, κλιματισμός, χωρίς κοινόχρηστα, ελεύθερο, ανακαίνιση '04, κουφώματα αλουμινίου, πρόσβαση ΑΜΕΑ, εξαερισμός, ψευδοροφές	200	1	200	2.500	13	ΑΛΛΙΑ Real Estate ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ ΣΤΟΥΚΑ, 6977414581
2	ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ, Κατάστημα 890 τ.μ., 2 επίπεδα, 1ο υπόγειο 380 τ.μ., ισόγειο 340 τ.μ., πατάρι 170 τ.μ., κατάλληλο για επαγγελματική χρήση, έτος κατασκευής 1985, αριστη, 8 WC, θέρμανση αυτονομος κλιματισμος, με δάπεδο laminate, με κουφώματα αλουμινίου, συναγερμός, 10 κλειστά garage, 4 ανοιχτά garage, ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση, parking. Κατάστημα μεγάλης προβολής	340	3	649	14.000	22	K&G Real Estate 2102281144, 6945892696
3	Κατάστημα προβολής 2 επιπέδων : ισόγειο 250 τ.μ. - χωρίς κολώνες + 90 τ.μ. πατάρι. "Ενεργειακή κλάση" Ε, του 1985	250	2	313	6.500	21	AKINHΤΑ ΚΑΒΒΑΛΟΣ 2111989705
4	Χαλάνδρι, Ριζάρειος, Κατάστημα Προς Ενοικίαση, 500 τ.μ., Πατάρι: 100 τ.μ., Ισόγειο: 200 τ.μ., Υπόγειο: 200 τ.μ., Κατάσταση: Καταληκτική, Έτος κατασκευής: 1990, Φωτεινό, Επι Λεωφόρου, Το υπογειο εχει ξεχωριστη εισοδο με ραμπα Ο χωρος του ισογειου ειναι ενιαιος χωρις κολωνες Καταλληλο για πολλες χρησης, Τιμή: 7.500€. Homelliers, Τηλ. Επικοινωνίας: 6937390054,	200	3	370	7.500	20	Homelliers, Τηλ. Επικοινωνίας: 6937390054,
5	Μαρούσι, κατάστημα για ενοικίαση, αποτελείται από ισόγειο 181 τμ, πατάρι 53 τμ, υπόγειο 112 τμ	181	3	274,1	3.750	14	ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ 2106251015

ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ (€/τ.μ.)	15,82
ΔΙΑΜΕΣΟΣ (€/τ.μ.)	17,08
ΚΑΤΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	11,70
ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ (€/τ.μ.)	18,50

Λαμβάνεται τιμή μίσθωσης 15,82€/τμ.

Όσον αφορά τις θέσεις στάθμευσης, η έρευνα αγοράς στη ευρύτερη περιοχή του Αμαρουσίου και Χαλανδρίου, έδειξε ότι οι τιμές πώλησης ανέρχονται σε 12.000 έως 20.000 για θέσεις περίπου 15τμ-25τμ, και περίπου 80€ έως 100€/ μήνα για ενοικίαση αντίστοιχων θέσεων στάθμευσης. Σημειώνεται ότι η περιοχή των εξεταζόμενων ακινήτων είναι ιδιαίτερα δύσκολη στην εύρεση ελεύθερων χώρων στάθμευσης, λόγω της ύπαρξης των νοσοκομείων ΥΓΕΙΑ και ΜΗΤΕΡΑ, καθώς και των κτιρίων γραφείων. Συνεπώς για τους υπολογισμούς εκτίμησης της αγοραίας αξίας των εξεταζόμενων θέσεων στάθμευσης λαμβάνεται η μέγιστη τιμή των **100€/θέση για μηνιαία μίσθωση και των 20.000€/θέση για αγορά**, λόγω της δυσκολίας εύρεσης θέσεων και λόγω του μεγέθους των εξεταζόμενων ιδιοκτησιών που βρίσκονται στα πάνω όρια των συγκριτικών.

8 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Παρακάτω αναφερόμαστε, σε εξαιρετικά συνοπτική μορφή, στις κύριες μεθόδους εκτίμησης της αξίας παγίων στοιχείων και τεκμηριώνουμε την επιλογή της μεθόδου που ακολουθούμε στην παρούσα εκτίμηση. Η συνοπτική αναφορά στις μεθόδους γίνεται μόνο για τον σκοπό της πληρότητας της έκθεσης και δεν έχει τον σκοπό της επιστημονικής ανάλυσης των μεθόδων ή της παράθεσης βιβλιογραφίας.

8.1 ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

8.1.1 Μέθοδος Συγκριτικών (comparative method)

Η Μέθοδος Συγκριτικών είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Συνοπτικά, η μέθοδος απαντά στο ερώτημα «...ποια είναι η αξία του ακινήτου όταν συγκριθεί με τις αξίες άλλων παρόμοιων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψιν τις διαφορές στα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους...».

Η εφαρμογή της μεθόδους συνίσταται στον εντοπισμό συναλλαγών η στοιχείων για τις αξίες (πχ αγγελίες πωλήσεων) για παρόμοια ακίνητα και στην αναπροσαρμογή των αξιών των συγκριτικών στοιχείων για τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Οι πλέον συνηθισμένες παράμετροι /χαρακτηριστικά που λαμβάνονται υπόψιν είναι η ειδικότερη τοποθεσία (πχ πρόσοψη, προβολή, όροφος, γωνιαίο ή μεσαία τοποθεσία κλπ), ο χρόνος των συγκριτικών συναλλαγών, η ηλικία/κατάσταση των ακινήτων κλπ.

Η συγκριτική μέθοδος είναι η επικρατέστερη και προτιμητέα όμως βασίζεται στην ύπαρξη ικανού αριθμού αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων και στην δυνατότητα γνώσης των ειδικότερων παραμέτρων/χαρακτηριστικών των συγκριτικών ακινήτων ώστε να είναι δυνατές οι σχετικές αναπροσαρμογές από τον εκτιμητή. Η συγκριτική μέθοδος προϋποθέτει την ύπαρξη ενός ικανού αριθμού συναλλαγών αγοραπωλησιών και την δημόσια διαθεσιμότητα για τα σχετικά στοιχεία των ακινήτων και των συναλλαγών.

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

8.1.2 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος απαντά στο ερώτημα «...τι θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για να απολαμβάνει το εισόδημα που καταβάλει ο χρήστης του υπό εκτίμηση η ενός παρόμοιου ακινήτου....». Η πλέον συνηθισμένη περίπτωση εφαρμογής της μεθόδου εισοδήματος είναι σε ήδη μισθωμένο ακίνητο, όμως μπορεί να εφαρμοστεί και σε κενό ακίνητο που κρίνεται ότι είναι μισθώσιμο.

Η εφαρμογή της μεθόδου συνίσταται στην κεφαλαιοποίηση του προβλεπόμενου μελλοντικού εισοδήματος/προσόδου (συνήθως, το ενοίκιο) βάσει ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης που εκφράζει την επιθυμητή απόδοση που αναμένει ένας επενδυτής σε παρόμοια ακίνητα.

Η πλέον εξελεγμένη εφαρμογή της μεθόδου, γνωστή ως η μέθοδος της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF), ανάγεται στην προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, όπως προκύπτουν από τεκμηριωμένο επιχειρηματικό σχέδιο, βάσει συντελεστή προεξόφλησης που εκφράζει την επιθυμητή απόδοση από επενδυτές σε παρόμοια ακίνητα.

Η μέθοδος έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν (η, δεν υπάρχει ικανός αριθμός) συναλλαγές αγοραπωλησίας ακινήτων αλλά υπάρχουν συναλλαγές μισθώσεων – όπως πχ καταστήματα, εστιατόρια κλπ ενώ η μέθοδος DCF εφαρμόζεται πολύ συχνά σε εκτιμήσεις ξενοδοχείων (θεωρείται η προτιμητέα μέθοδος).

Συνήθως, η μέθοδος DCF εφαρμόζεται με προεξόφληση των ροών EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization), Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων, βάσει του συντελεστή WACC (Weighted Average Cost of Capital), Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίων. Η μέθοδος απαιτεί τον προσδιορισμό της χρονικής περιόδου των αναλυτικών προβλέψεων (projection period), τις αναλυτικές προβλέψεις των οικονομικών μεγεθών (κυρίως, ταμειακών ροών) για την περίοδο προβλέψεων που – εκτός από λογικά συνεπείς και αριθμητικά σωστές - πρέπει να συνάδουν με το επιχειρηματικό σχέδιο το οποίο πρέπει να είναι αξιόπιστο σε σχέση με τα ιστορικά μεγέθη, τον ανταγωνισμό καθώς και το συνολικό

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

μακροοικονομικό πλαίσιο λειτουργίας της επιχείρησης που λειτουργεί στο ακίνητο, τον υπολογισμό της αξίας μετά το τέλος της περιόδου προβλέψεων (terminal value), τον υπολογισμό του συντελεστή προεξόφλησης (WACC), που προϋποθέτει τον προσδιορισμό του λόγου Δανειακών/Ίδια Κεφάλαια και του κόστους τους καθώς και τον προσδιορισμό του συντελεστή φορολόγησης, καθώς και την εξέταση των τυχόν άλλων παραμέτρων.

8.1.3 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost method- DRC)

Η μέθοδος απαντά στο ερώτημα «πόσο θα κόστιζε σε χρήση του ακινήτου να κατασκευάσει ένα νεόδμητο ακίνητο στοιχείο με τον ίδιο λειτουργικό σκοπό με το υπό εκτίμηση και μετά από προσαρμογές για τις λειτουργικές και χρονικές φθορές του σε σύγκριση με το υπό εκτίμηση», απεικονίζει δηλαδή, σύμφωνα με τον ορισμό των ΕΕΠ του RICS, Μάρτιος 2012, “Το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου με το σύγχρονο ισοδύναμό του, απομειωμένο για τη φυσική φθορά και όλες τις σχετικές μορφές απαξίωσης και βελτιστοποίησης”.

Συνοπτικά, η μέθοδος αυτή υπολογίζει την αξία του ακινήτου ως το άθροισμα της αξίας της γης ως κενού οικοπέδου και της απομειωμένης αξίας κατασκευής του κτίσματος/παγίων, δηλαδή της αξίας κατασκευής του κτίσματος/παγίων ως νεόδμητου απομειωμένου για την φυσική, λειτουργική και χρονική φθορά του.

Η αξία της γης ως κενού οικοπέδου υπολογίζεται είτε από συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια αγροτεμάχια είτε βάσει της μεθόδου αξιοποίησης (βάσει της οποίας προσδιορίζεται η βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου και υπολογίζεται η αξία του ως ή σε όρους παρούσας αξίας διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αξίας του αξιοποιημένου ακινήτου και των συνολικών εξόδων αξιοποίησης). Η απομειωμένη αξία κατασκευής του ακινήτου υπολογίζεται βάσει της εμπειρίας του εκτιμητή για τις λειτουργικές και χρονικές φθορές του υπό εκτίμηση κτίσματος έναντι ενός σύγχρονου ανάλογου νεόδμητου.

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

Η μέθοδος DRC δεν θεωρείται μέθοδος υπολογισμού της αγοραίας αξίας (market value method of valuation) βάσει των εκτιμητικών προτύπων καθότι δεν λαμβάνει υπόψη της στοιχεία της κτηματαγοράς και κατά συνέπεια δεν συνιστάται η χρήση της. Όμως γίνεται αποδεκτή σε περιπτώσεις όπου δεν γίνονται οιοδήποτε είδους συναλλαγές σε παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο (ή γίνονται εξαιρετικά σπάνια) ή για ειδικά κτίρια (όπως, μεγάλα σύνθετα βιομηχανικά συγκροτήματα, μνημεία, μουσεία, κτίρια ειδικών χρήσεων κλπ), δηλαδή ακίνητα με μοναδική χρήση η/και που δεν αποτελούν αντικείμενο πώλησης ή μίσθωσης παρά εξαιρετικά σπάνια.

Η μέθοδος DRC προϋποθέτει την βιώσιμη οικονομική λειτουργία της οποιασδήποτε οικονομικής δραστηριότητας ασκείται στο ειδικό ακίνητο που εκτιμάται. Η πιστοποίηση της βιώσιμης οικονομικής λειτουργίας δίδεται είτε από τον εκτιμητή (αν είναι δυνατόν) είτε από τρίτο πρόσωπο είτε λαμβάνεται ως δεδομένη.

8.2 ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με δεδομένο ότι:

- Υφίστανται αρκετά συγκριτικά στοιχεία πώλησης καταστημάτων
- Υφίστανται αρκετά συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης καταστημάτων

καταλήγουμε στην επιλογή της Μεθόδου των Συγκριτικών στοιχείων και της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης για την εκτίμηση του ακινήτου.

9 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την εκτίμηση του ακινήτου θα εφαρμοστούν η Μέθοδος των Συγκριτικών στοιχείων και η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης για την εκτίμηση του ακινήτου. Για την τελική αξία των ακινήτων θα εφαρμοστούν συντελεστές βαρύτητας 50% και 50% αντίστοιχα.

A. Εκτίμηση καταστήματος με τη Μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Για τον υπολογισμό της ανηγμένης επιφάνειας του καταστήματος λαμβάνουμε συντελεστή 0,5 για την επιφάνεια του υπογείου και 0,7 για την επιφάνεια του μεσοπατώματος. Συνεπώς:

Ανηγμένη επιφάνεια καταστήματος = $(139,1+35,95)+0,5*100,95+0,7*64 = 285,3$ τμ. Με βάση τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στο κεφάλαιο 7 έχουμε:

Αξία Y1 & I1 & Y2 οριζ. ιδιοκτησιών = τιμή μονάδας * επιφάνεια = $1.893 * 285,3 = 539.995\text{€}$

B. Εκτίμηση καταστήματος με τη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης

Λαμβάνοντας επιτόκιο κεφαλαιοποίησης το μέσο προτεινόμενο από τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων PRODEA και BRIQ και από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες, **7%**, έχουμε:

Αξία Y1 & I1 & Y2 οριζ. ιδιοκτησιών = $15,82\text{€/τμ} * 285,3\text{τμ} * 12/7\% = 773.494\text{€}$

Συνεπώς η τελική αγοραία αξία προκύπτει από τις δύο μεθόδους με συντελεστές βαρύτητας 35% και 65% αντίστοιχα:

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

Γ. Αγοραία αξία καταστήματος

Μέθοδος	Αξία €	Συντ. βαρύτητας	Αγοραία αξία €
Συγκριτική	539.995	50%	269.997
Κεφαλαιοποίησης	773.494	50%	386.747
ΣΥΝΟΛΟ			656.744

Αγοραία αξία καταστήματος (Y1 – I1 – I2) = 656.744€

Δ. Αγοραία αξία θέσεων στάθμευσης

Εφαρμόζοντας τις 2 μεθόδους, Συγκριτική και Κεφαλαιοποίησης, με συντελεστή κεφαλαιοποίησης 8,00% (μέσο προτεινόμενο από PRODEA και BRIQ), και λαμβάνοντας συντελεστή βαρύτητας 35% και 65% για κάθε μία αντίστοιχα, έχουμε:

Μέθοδος	Αξία €	Συντ. βαρύτητας	Αγοραία αξία €
Συγκριτική	20.000	35%	7.000
Κεφαλαιοποίησης	$100 \cdot 12 / 6,5\% = 18.462$	65%	9.750
ΣΥΝΟΛΟ			16.750

Αγοραία αξία θέσης στάθμευσης P1 = 16.750

Αγοραία αξία θέσης στάθμευσης P2 = 16.750

Αγοραία αξία θέσης στάθμευσης P10 = 16.750

Ε. Συνολική αξία ακινήτων

Οριζόντιες ιδιοκτησίες	Αγοραία αξία €
Κατάστημα Y1 – I1 -I2	656.744
Θέση στάθμευσης P1	16.750
Θέση στάθμευσης P2	16.750
Θέση στάθμευσης P10	16.750
ΣΥΝΟΛΟ	706.994

Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου

Και με στρογγυλοποίηση **707.000€**

ΣΤ. Επιμερισμός αξίας σε αξία γης και κτισμάτων

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ της γης και των επ' αυτής κτισμάτων της, πραγματοποιείται με ένα από τους ακόλουθους τρεις τρόπους:

- Τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από τη αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτίρια ή
- Τον καθορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων και τυχόν βελτιώσεων στη γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή
- Τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων, προσθέτοντας τα 2 ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών των 2 συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

Στην παρούσα εκτίμηση ο επιμερισμός της αξίας σε γη και κτίσμα πραγματοποιείται με την αφαίρεση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την συνολική αξία.

Λαμβάνουμε (α) έτος κατασκευής το 1996 (έτος Πίνακα κατανομής ποσοστών) και (β) ποσοστό ετήσιας απαξίωσης 1,5% επειδή πρόκειται για κατάστημα το οποίο συνεχώς ανακαινίζεται, και έχουμε:

	έτος κατασκευής	επιφάνεια τμ	κόστος κατασκευής	συντ ετήσιας απομείωσης	αποσβ. Κοςτος αντικατάστασης
Οριζ. Ιδιοκτησίες κατάστημα	1996	285,3	1.400	1,50%	265.588
Θέσεις στάθμευσης	1996	75	1000	1%	57.176
ΣΥΝΟΛΟ					322.763

Σημειώνεται ότι η αξία γης για το κατάστημα και τις θέσεις στάθμευσης αφορά μόνο το αντιστοιχούν σε αυτά οικόπεδο.

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

συνολική αξία	αξία κτιρίων	αξία γης
706.994	322.763	384.231

Εκτιμητής

Δρ. Μηχ. Σπύρος Σαραντόπουλος REV, MRICS
ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ: 105

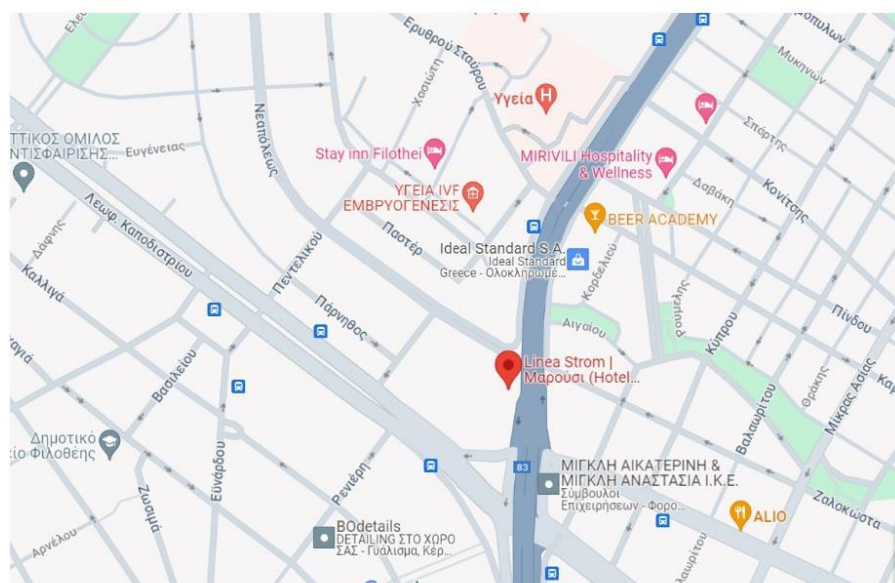
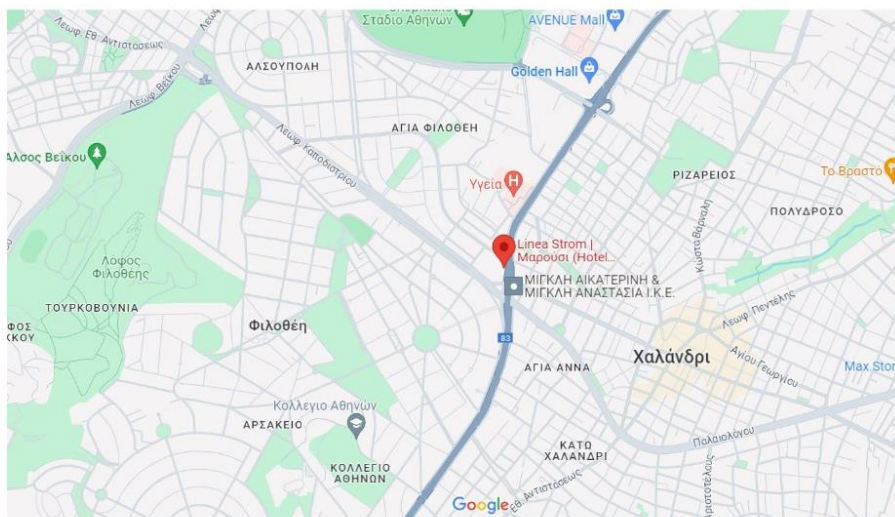


ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ENERGY FINANCIAL GROUP

Ημερομηνία Αναφοράς της Εκτίμησης: 31-12-2023
Ημερομηνία Σύμβασης της Εκτίμησης: 14-2-2024

Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Έκθεση Εκτίμησης Ακίνητου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

