Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.11.25 14:46:39 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,25/11/2024

Αριθ. Πρωτ.:3494941

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Ε.ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **000912701000**.

Την **25/11/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4690074**, η από 21/11/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μείωση μετοχικού κεφαλαίου (άρθρο 31 Ν.4548/18) ».

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.

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών,
για την εξακρίβωση της αξίας ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» προκειμένου η εταιρεία να προβεί σε μείωση του εταιρικού κεφαλαίου για την απόδοση της αξίας της εταιρικής συμμετοχής κατά την οικειοθελή αποχώρηση εταίρου αυτής, κατά την 31/10/2024, εφαρμοζομένων κατά αναλογία των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν 4548/2018.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 2024

Προς:
Τους Διαχειριστές της «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Από:
ΓΕΩΡΓΙΟ ΕΥΑΓ. ΚΟΤΣΙΚΑ
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ Β. ΠΑΤΕΡΟΜΙΧΕΛΑΚΗ
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Τ: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 4
3. Νομοθεσία εταιρειών περιορισμένης ευθύνης για αποχώρηση εταίρων 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 6
1. Ίδρυση 6
2. Έδρα 7
3. Διάρκεια 7
4. Σκοπός 7
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 7
6. Διοίκηση – Εκπροσώπηση 8
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 9
III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ 9
Πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 12
Μεθοδολογία εξακρίβωσης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων-ακινήτων 13
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 13
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ 14
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 14

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών,
για την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων της εταιρείας «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», προκειμένου η εταιρεία να προβεί σε μείωση του εταιρικού κεφαλαίου για την απόδοση της αξίας της εταιρικής συμμετοχής κατά την οικειοθελή αποχώρηση εταίρου κατά την 31/10/2024, εφαρμοζομένων κατά αναλογία των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν 4548/2018.

Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018 ορίζουν ότι επιτρέπεται η ολική ή μερική μείωση του κεφαλαίου σε είδος, ως προς την οποία εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 17 και 18 για την αποτίμηση των εισφορών σε είδος.
Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά την σύσταση της εταιρείας, καθώς και για κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, - και σε κάθε μείωση του κεφαλαίου της κατά συνέπεια των ανωτέρω – 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 τριών ακινήτων (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (εφεξής η «εταιρεία»), σύμφωνα με την από 14/11/2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων αυτής.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΣΟΛ Α.Ε.Ο.Ε. με ΑΜ 239459, μετά την από 02/10/2024 επιστολή της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων, ιδιοκτησίας της αυτής, προκειμένου η εταιρεία να προβεί σε μείωση του εταιρικού κεφαλαίου σε είδος που αποφασίσθηκε με την από 14.11.2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, για την απόδοση της αξίας της εταιρικής συμμετοχής σε εταίρο αυτής που επιθυμεί να αποχωρήσει οικειοθελώς από την εταιρεία.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο κατά την οικειοθελή αποχώρηση εταίρου αυτής, όπως αυτά αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των τριών ακινήτων κατά την μείωση του εταιρικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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 τριών ακινήτων της εταιρείας κατά την μείωση του εταιρικού κεφαλαίου αυτής.
Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων της εταιρίας. 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.

3. Νομοθεσία εταιρειών περιορισμένης ευθύνης για αποχώρηση εταίρων

Σύμφωνα με την νομοθεσία που διέπει τις εταιρείες περιορισμένης ευθύνης (Ν. 3190/1955), ο εταίρος που δεν επιθυμεί πλέον να συμμετέχει σε μία ΕΠΕ μπορεί να αποφασίσει να εξέλθει από την εταιρεία λαμβάνοντας την αξία της εταιρικής μερίδας του. Η έξοδος εταίρου από ΕΠΕ μπορεί να γίνει, είτε με δήλωση του εταίρου προς το διαχειριστή της εταιρείας (άρθρο 33 παρ. 1 Ν. 3190/1955), είτε με συμφωνία των εταίρων, είτε με δικαστική απόφαση εφόσον υπάρχει σπουδαίος λόγος (άρθρο 33 παρ. 2 Ν. 3190/1955).

Η έξοδος του εταίρου με δήλωση προς το διαχειριστή επιτρέπεται, εκτός εάν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στο καταστατικό της εταιρείας η οποία απαγορεύει τη δυνατότητα εξόδου με αυτόν τον τρόπο (άρθρο 33 παρ. 1 Ν. 3190/1955). Ο εξερχόμενος εταίρος δικαιούται να λάβει την αξία του εταιρικού του μεριδίου. Η αξία αυτή προσδιορίζεται κατόπιν συναινετικής συμφωνίας του εξερχόμενου εταίρου με τους εναπομείναντες εταίρους και σύμφωνα με όσα ορίζονται στο καταστατικό της εταιρείας, ενώ σε περίπτωση διαφωνίας για την αξία του εταιρικού μεριδίου, ο εξερχόμενος εταίρος μπορεί να προσφύγει δικαστικώς και να ζητήσει από το αρμόδιο δικαστήριο τον προσδιορισμό της αξίας του εταιρικού του μεριδίου.

Σε περίπτωση που ο εξερχόμενος από την εταιρεία εταίρος επιθυμεί να λάβει την αξία της εταιρικής του μερίδας, τότε απαιτείται μείωση του εταιρικού κεφαλαίου και σχετική τροποποίηση του καταστατικού, σύμφωνα με τα άρθρα 41, 42 και 43 παρ. 1 Ν. 3190/1955. Μετά το πέρας της τροποποιήσεως αποδίδεται η αξία συμμετοχής στον εταίρο. Ειδικότερα, κατά το άρθρο 43 του Ν. 3190/1955, σε κάθε περίπτωση που κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού ένας ή περισσότεροι εταίροι εξέρχονται από την εταιρία, η καταβολή σ' αυτούς της μερίδας συμμετοχής τους δεν μπορεί να γίνει πριν από την λόγω μειώσεως του εταιρικού κεφαλαίου τροποποίηση της εταιρικής συμβάσεως κατά τις διατάξεις των άρθρων 41 και 42 του Ν. 3190/1955. Σύμφωνα δε με το άρθρο 41 του Ν. 3190/1955 η μείωση του εταιρικού κεφαλαίου μπορεί να γίνει μόνο με τροποποίηση της εταιρικής συμβάσεως μετά από απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων, λαμβανομένης με την πλειοψηφία του άρθρου 38 παράγραφος 1 του Ν. 3190/1955 {δηλαδή πλειοψηφία τουλάχιστον πλέον του ενός δευτέρου (1/2) του συνολικού αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τουλάχιστον το 65% του εταιρικού κεφαλαίου}.

ΣΟΛ Crowe

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε με το 44958/9.7.1986 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτη Δημητρίου Σταυρόπουλου, που καταχωρήθηκε στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών την 17η Ιουλίου 1986, με αύξοντα γενικό αριθμό 13457 και ειδικό 2628, περίληψη αυτού δημοσιεύθηκε στο με αριθμό 2644/17.7.1986 ΦΕΚ. Τροποποιήθηκε δε με: α) με το υπ΄ αριθμ. 6202/6.3.1991 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Αικατερίνης συζύγου Εμμανουήλ Καραγεωργάκη το γένος Αυγουστή Λεφάκη, που καταχωρήθηκε στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών, με αύξοντα αριθμό 5072 και ειδικό 1110 της 6ης Μαρτίου 1991 και δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμόν 569/7.3.1991 ΦΕΚ (τ. Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), β) με το υπ' αριθμ. 7970/30.9.1993 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστεριού Αικατερίνης συζύγου Εμμανουήλ Καραγεωργάκη το γένος Αυγουστή Λεφάκη, το οποίο καταχωρήθηκε στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με γενικό αριθμό 16485 και ειδικό 4156 και δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμόν 5811/18.10.1993 ΦΕΚ (τ. Α.Ε. και Ε.Π.Ε.) και γ) με το υπ' αριθμόν 8105 της 24ης Νοεμβρίου 1993 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστεριού Αικατερίνης συζύγου Εμμανουήλ Καραγεωργάκη το γένος Αυγουστή Λεφάκη, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 19314 και ειδικό 4928, το οποίο δημοσιεύθηκε στο υπ'αριθμόν 6511/7-12-1993 ΦΕΚ., δ) με το υπ' αριθμόν 11531 της 3ης Νοεμβρίου 1998 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστεριού Αικατερίνης συζύγου Εμμανουήλ Καραγεωργάκη το γένος Αυγουστή Λεφάκη, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 12300 και ειδικό 4178, το οποίο δημοσιεύθηκε στο υπ'αριθμόν 9118/27.11.1998 ΦΕΚ, ε) με το υπ' αριθμόν 14220/2003 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστεριού Αικατερίνης συζύγου Εμμανουήλ Καραγεωργάκη το γένος Αυγουστή Λεφάκη, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 19965 και ειδικό 7267, το οποίο δημοσιεύθηκε στο υπ'αριθμόν 14.044/31.12.2003 ΦΕΚ, στ) με το υπ' αριθμόν 80/2010 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστεριού Αικατερίνης συζύγου Εμμανουήλ Καραγεωργάκη το γένος Αυγουστή Λεφάκη, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 16280 και ειδικό 4830, το οποίο δημοσιεύθηκε στο υπ'αριθμόν 11769/2010 ΦΕΚ και ζ) με το υπ' αριθμόν 18403/17.10.2024 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλέξανδρου Μπουρνόζου του Κωνσταντίνου, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία Γ.Ε.ΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρησης 4545047, το οποίο (υπ' αριθμ. πρωτ. 3424532/30.10.2024 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) με το οποίο τροποποιήθηκαν τα άρθρα 5, 8,12 και κωδικοποιήθηκε εκ νέου το καταστατικό της εταιρείας.
Η Εταιρεία έχει ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 000912701000 και Α.Φ.Μ. 095304029.

2. Έδρα

1) Η Εταιρεία έχει την έδρα της στον Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής επί της οδού Λένορμαν αριθμός 161, όπου ενάγεται αποκλειστικά για κάθε διαφορά, εκτός αν ο Νόμος ορίζει διαφορετικά.

2) Γραφεία της εταιρείας μπορούν να ιδρυθούν σε οποιονδήποτε άλλο Δήμο ή Κοινότητα στην Ελλάδα, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, που θα καθορίζει τα καθήκοντα, τις αρμοδιότητες, την έκταση της δικαιοδοσίας και τον τρόπο της λειτουργίας των.

3. Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας έχει ορισθεί σε πενήντα (50) χρόνια από την ημέρα δημοσίευσης της περίληψης του συμβολαίου σύστασης στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως-Δελτίο Ανωνύμων Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης Ευθύνης [Φ.Ε.Κ 2644/17- 07-1986] και λήγει την δεκάτη εβδόμη (17η) Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες τριάντα έξι (2036).

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 1 του καταστατικού σκοπός της Εταιρείας είναι:

1) Η εμπορία ηλεκτρικών ηλεκτρονικών οικιακών συσκευών καθώς και ειδών εφαρμογής ηλιακής ενέργειας.
2) Η ανάληψη αντιπροσωπειών σχετικών με τα ανωτέρω είδη αλλοδαπής - ημεδαπής.
3) Η εγκατάσταση όλων των ανωτέρω καθώς και οι κάθε είδους ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.
Επιτρέπεται η συμμετοχή σε ομοειδείς εταιρείες, κοινοπραξίες κ.λ.π. μετά από έγκριση της Γενικής συνέλευσης.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό δέκα οκτώ χιλιάδων (18.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εξήντα (60,00) ευρώ το καθένα και έχει καταβληθεί ολοσχερώς.

Εταίροι της εταιρείας είναι:
1) Η Μαρία Ζαμπετάκη του Εμμανουήλ συμμετέχει με δεκατρείς χιλιάδες ογδόντα (13.080) ευρώ κατέχοντας μία (1) μερίδα συμμετοχής των διακοσίων δέκα οκτώ (218) εταιρικών

μεριδίων, ονομαστικής αξίας εξήντα (60,00) ευρώ το καθένα, με ποσοστό συμμετοχής στο εταιρικό κεφάλαιο 72,67%.
2) Η Ελένη Ζαμπετάκη του Εμμανουήλ συμμετέχει με τέσσερις χιλιάδες εννιακόσια είκοσι (4.920) ευρώ κατέχοντας μία (1) μερίδα συμμετοχής, των ογδόντα δύο (82) εταιρικών μεριδίων, ονομαστικής αξίας εξήντα (60) ευρώ το καθένα, με ποσοστό συμμετοχής στο εταιρικό κεφάλαιο 27,33%.
Το σύνολο των εταιρικών μεριδίων καθενός εταίρου αποτελεί την μερίδα συμμετοχής του στην εταιρεία. Μόνο για ολόκληρη μερίδα συμμετοχής εταίρου μπορεί να εκδοθεί έγγραφο της εταιρείας, το οποίο θα αποτελεί μόνο απλή απόδειξη για την εταιρική του ιδιότητα και στο οποίο θα αναγράφονται με κεφαλαία γράμματα οι λέξεις «ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΜΗ ΦΕΡΟΥΣΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΑΞΙΟΓΡΑΦΟΥ».

6. Διοίκηση – Εκπροσώπηση

Η διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και η εκπροσώπηση της εταιρείας γενικά ασκείται από την Διαχειρίστρια Μαρία Ζαμπετάκη του Εμμανουήλ, η οποία δεσμεύει την εταιρεία με την υπογραφή της κάτω από την εταιρική επωνυμία. Διευκρινίζεται ότι η υπογραφή και μόνο, της διαχειρίστριας, υπό την εταιρική επωνυμία, δεσμεύει την εταιρεία. Η εξουσία της διαχειρίστριας είναι γενική και απεριόριστη και μπορεί αυτή χωρίς προηγούμενη απόφαση της Συνέλευσης να ενεργεί για λογαριασμό της εταιρείας δικαιοπραξίες οποιοσδήποτε φύσεως και κάθε γενικά κατά τη κρίση της πράξη διαχειρίσεως και διαθέσεως, που ανάγεται στους σκοπούς της εταιρικής επιχειρήσεως, αναλαμβάνοντας με την υπογραφή της κάτω από την εταιρική επωνυμία, επ' ονόματι της εταιρείας οποιαδήποτε υποχρέωση ή δέσμευση απέναντι σε τρίτους εκτός από αυτές που διαλαμβάνονται ειδικά σε αυτό το συμβόλαιο.
Η Συνέλευση μπορεί να ορίσει και άλλα ζητήματα για τα οποία απαιτείται για το έγκυρο της ενέργειας της διαχειρίστριας η επιπρόσθετη γνώμη των εταίρων που εκπροσωπούν το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του εταιρικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση παραιτήσεως, ανικανότητας ή θανάτου της διαχειρίστριας ή ενός διαχειριστή, η συνέλευση των εταίρων προβαίνει στην εκλογή αντικαταστάτη. Η διαχειρίστρια μπορεί για όλες τις πράξεις διαχειρίσεως ή για μερικές από αυτές για απεριόριστο χρόνο ή όχι να ορίσει πληρεξούσιο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.
Η διαχειρίστρια εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον των Ελληνικών Δικαστηρίων κάθε βαθμού και δικαιοδοσίας, καθώς και στον Άρειο Πάγο και στο Συμβούλιο Επικράτειας, ενώπιον Φορολογικών Δικαστηρίων όπως και ενώπιον κάθε Διοικητικής Οικονομικής ή άλλης Αρχής και κάθε νομικού ή φυσικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού Δικαίου συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις, εκτός από αυτές που εξαιρούνται πιο πάνω και γενικά να ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης διαχειρίσεως ή διαθέσεως σε κάθε περίπτωση, που ανάγεται στον σκοπό της εταιρικής επιχειρήσεως, μπορεί να διορίζει και πληρεξουσίους δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας και για την υποστήριξη των δικαίων της.

Η Δημοσίευση της εκλογής του Διαχειρίστριας από την Γενική Συνέλευση της 01/10/2024, έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 4545047 (υπ' αριθμ. 18403/17.10.2024 Συμβόλαιο και ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμ. πρωτ. 3424532/30.10.2024).

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η Εταιρεία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ», εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες». Η Εταιρεία τηρεί το προβλεπόμενο από την παράγραφο 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 διπλογραφικό λογιστικό σύστημα και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων.
Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Τα αποτιμόμενα ακίνητα είναι τρεις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες επί πενταόροφης οικοδομής με πυλωτή, υπόγειο και δώμα, που βρίσκεται στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος» των Αθηνών, στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και στην περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων, εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου 31/75, και επί της οδού Βίαντος επί της οποίας φέρει τον αριθμό 4 και έχουν ανεγερθεί επί άρτιου και οικοδομήσιμου κατά παρέκκλιση οικοπέδου, που είχε αποκτηθεί από την εταιρεία με το υπ' αριθμ. 9.884/8.03.1996 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ σύζυγο Εμμανουήλ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ, το γένος Αυγουστή ΛΕΦΑΚΗ, η οποία εδρεύει στο Περιστέρι Αττικής.
Η ανέγερση των ακινήτων – οριζόντιων ιδιοκτησιών έγινε με την υπ΄ αριθμ. 1251/18.7.2007 άδειας νέας πενταόροφης οικοδομής επί πυλωτής με υπόγειο και δώμα (τμήμα ισογείου και Ά όροφος κατάστημα, Β΄ και Γ΄ όροφος γραφεία, Δ΄ και Ε΄ όροφος κατοικίες) του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, με την οποία κατασκευάστηκαν οι προηγούμενα αναφερόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Για την έκδοση της ως άνω άδειας οικοδομής, υπογράφηκε η υπ' αριθμ. 16097/3.5.2007 συμβολαιογραφική πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Αικατερίνης συζ. Εμμανουήλ Καραγεωργάκη δήλωσης του Ν. 1221/2981, η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών. Επίσης με την υπ΄ αριθμ. 17337/2010 πράξη κατάργησης οριζόντιας ιδιοκτησίας της ιδίας συμβολαιογράφου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, η εταιρεία προέβη σε κατάργηση των συσταθεισών οριζοντίων ιδιοκτησιών στο άνω ακίνητο, δυνάμει του υπ' αριθμ. 3582/1964 συμβολαίου σύστασης οροφοκτησίας που έχει μεταγράφει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 2149 και αριθμό 231, με την οποία η παραπάνω εταιρεία

παραμένει κυρία, νομέας και κάτοχος του παρακάτω περιγραφομένου οικοπέδου μετά της επ' αυτού πενταόροφης οικοδομής επί πυλωτής με υπόγειο και δώμα.
Με την υπ΄ αριθμ. 17338/21.1.2010 πράξη της ιδίας συμβολαιογράφου που έχει μεταγράφει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4910 και αριθμό 480, υπάχθηκε την ανεγερθείσα πενταόροφη οικοδομή επί πυλωτής με υπόγειο και δώμα, στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατά ορόφους» και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με το Ν.Δ. 1024/1971 και συνεστήθηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες κατ΄ ορόφους στην οικοδομή αυτή και συγκεκριμένα η οικοδομή αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο (Α΄), δεύτερο (Β΄), τρίτο (Γ΄), τέταρτο (Δ΄) και πέμπτο (Ε΄) όροφο πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα.
Τα αποτιμόμενα περιουσιακά στοιχεία – οριζόντιες ιδιοκτησίες αποτελούν:

1. **Ισόγειο κατάστημα με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της Θ.02 θέσης στάθμευσης της πυλωτής:**
Πρόκειται για αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία - κατάστημα του ισογείου ορόφου, με είσοδο από την οδό Βίαντος αρ. 4, που αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, και W.C. μετά του προθαλάμου του, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι έξι και 0,64 (26,64), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά ογδόντα έξι και 0,58 (86,58), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά ογδόντα έξι και 0,58 (86,58), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου ενενήντα χιλιοστά (90/1000), στα οποία αναλογούν μέτρα τετραγωνικά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου δώδεκα και 0,29 (12,29) και έχει αριθμό ΚΑΕΚ 050091753009/0/2. Στο ισόγειο αυτό κατάστημα ανήκει και η αποκλειστική χρήση της ανοιχτής θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου με στοιχεία Θήτα κεφαλαίο μηδέν δύο (Θ.02), που βρίσκεται εν μέρει στην πυλωτή της οικοδομής και εν μέρει στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα και 0,12 (10,12) και συνορεύει Βορειοανατολικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και φρέαρ ανελκυστήρα.
Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της 31/12/2023 η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου αυτού ανέρχεται:

		Υπόλοιπα 31/12/2023
Αναλογία αξίας οικοπέδου	€	6.753,30
Αξία κτήσεως	€	22.344,13
Σωρευμένες αποσβέσεις	€	(13.300,97)
Αναπόσβεστη	**€**	**15.796,46**

2. Κατάστημα-οριζόντια ιδιοκτησία Α΄ ορόφου:

Πρόκειται για αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία ήτοι το υπό στοιχεία 'Αλφα κεφαλαίο ένα (Α-1) κατάστημα του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφου, ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – κατάστημα που έχει επιφάνεια 60,07 Μ2 αποτελούμενη από έναν ενιαίο χώρο, WC μετά του προθαλάμου του, έναν ημιυπαίθριο χώρο στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και 0,96 (14,96) με συνεχόμενο εξώστη και δύο εξώστες προς την οδό Βίαντος, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα και 0,07 (60,07), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια επτά και 0,24 (207,24), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ενενήντα επτά και 0,31 (97,31), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια τέσσερα και 0,55 (304,55), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου διακόσια δύο χιλιοστά (202/1000), στα οποία αναλογούν μέτρα τετραγωνικά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου είκοσι επτά και 0,59 (27,59), συνορεύει Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία, πλατύσκαλο ορόφου και φρέαρ ανελκυστήρα, Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο, ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και μέσω του ημιϋπαίθριου χώρου επίσης με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και Νοτιοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία. Στην ιδιοκτησία τμήμα του ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 13,11 Μ2 έχει κλείσει και έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, με το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας να έχει διαμορφωθεί σε 73,18 Μ2. Η αυθαιρεσία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3843/2010.
Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της 31/12/2023 η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου αυτού ανέρχεται:

		Υπόλοιπα 31/12/2023
Αναλογία αξίας οικοπέδου	€	14.753,41
Αξία κτήσεως	€	65.368,78
Σωρευμένες αποσβέσεις	€	(38.956,58)
Αναπόσβεστη	**€**	**41.165,61**

3. Γραφείο-οριζόντια ιδιοκτησία Β΄ ορόφου:

Πρόκειται για αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι το υπό στοιχεία Βήτα κεφαλαίο ένα (Β-1) γραφείο του δευτέρου (Β) πάνω από το ισόγειο ορόφου, που αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, ένα W.C. μετά του προθαλάμου του, έναν ημιϋπαίθριο χώρο στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και 0,96 (14,96) με συνεχόμενο εξώστη και έναν εξώστη προς την οδό Βίαντος, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα και 0,07 (60,07), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν εβδομήντα τέσσερα και 0,20 (174,20), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα ένα και 0,80

(81,80), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια πενήντα έξι (256,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου διακόσια δύο χιλιοστά (202/1000), στα οποία αναλογούν μέτρα τετραγωνικά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου είκοσι επτά και 0,59 (27,59) και συνορεύει: - Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία, πλατύσκαλο ορόφου και φρέαρ ανελκυστήρα, - Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου - Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και - Νοτιοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία. Στην ιδιοκτησία τμήμα του ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 13,11 Μ2 έχει κλείσει και έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, με το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας να έχει διαμορφωθεί σε 73,18 Μ2. Η αυθαιρεσία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3843/2010.
Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της 31/12/2023 η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου αυτού ανέρχεται:

		Υπόλοιπα 31/12/2023
Αναλογία αξίας οικοπέδου	€	14.753,41
Αξία κτήσεως	€	68.052,42
Σωρευμένες αποσβέσεις	€	(40.562,36)
Αναπόσβεστη	**€**	**42.243,47**

Πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Το πρακτικό της από 14/11/2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της Εταιρείας στην οποία αποφασίστηκε η μείωση του εταιρικού της κεφαλαίου.
- Το υπ' αριθμ. 9.884/08.03.1996 πωλητήριο αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 16.097/03.05.2007 δήλωση νόμου 1221/1981 που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ, -
- Η υπ' αριθμ. 17.338/21.01.2010 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ, -
- Η υπ' αριθμ. 1251/2007 οικοδομική άδεια νέας πενταόροφης οικοδομής επί πυλωτής με υπόγειο και δώμα (τμήμα ισογείου και Α΄ όροφος κατάστημα, Β΄ και Γ΄ όροφος γραφεία, Δ΄ και Ε΄ όροφος κατοικία), της Δ/νσης Πολεοδομίας, του Δήμου Αθηναίων
- Αιτήσεις για τη διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010 για α) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε κατάστημα στον Α΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54429, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ12581 και β)

αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε γραφείο στο Β΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54430, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ16814

- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/2
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/3,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/4,
- Τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009,
- Κατόψεις ισογείου, Α΄, Β΄ και Γ΄ ορόφου του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009, - Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2024 και
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου – Ν.4223/2013, με ημ/νία έκδοσης: 07.04.2024 και ημ/νία εκτύπωσης: 20.05.2024.
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ.
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων-ακινήτων

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των ακινήτων – οριζόντιων ιδιοκτησιών λάβαμε υπόψη μας την έκθεση εκτίμησης του κατωτέρω πιστοποιημένου εκτιμητή. Στην έκθεσή μας παραθέτουμε περιγραφή των ακινήτων αυτών και των μεθόδων αποτίμησης που εφαρμόστηκαν.

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης και σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, τα περιουσιακά στοιχεία που θα αποτελέσουν αντικείμενο μεταβίβασης κατά την οικειοθελή αποχώρηση εταίρου της εταιρείας και την μείωση του εταιρικού κεφαλαίου αποτιμήθηκαν σε όρους τρέχουσας αξίας από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο με αρ. μητρώου Υπ. Οικονομικών 001 και αρ. μητρώου REV – GR/avag/2018/119 και Σταματία Μιχαηλίδου διπλ. αγρονόμος & τοπογράφος μηχανικός πιστοποιημένη εκτιμήτρια υποικ αμ: 886 peoplecert valuer No: GR731000315SM. Για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του πρακτικού της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η μείωση του εταιρικού κεφαλαίου, σχετικά με την ύπαρξη των απαραίτητων πληροφοριών που απαιτούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 41-43 του 3190/1955.

2. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από την Εταιρεία, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία, καθώς και των στοιχείων, των πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.

3. Επισκόπηση των περιουσιακών στοιχείων που θα αποτελέσουν αντικείμενο μεταβίβασης κατά την οικειοθελή αποχώρηση εταίρου της εταιρείας και της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορεί να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Σύμφωνα με την εκτίμηση μας, η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων ανέρχεται συνολικά σε ποσό διακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες εκατό ευρώ (€ 218.100,00) και ανά ακίνητο έχει ως εξής:

Ακίνητο-οριζόντια ιδιοκτησία		**Αξία εκτίμησης**
Κατάστημα ισογείου	€	34.000,00
Κατάστημα Α΄ ορόφου	€	83.500,00
Γραφείο Β΄ ορόφου	€	100.600,00
Σύνολο	**€**	**218.100,00**

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των αποτιμώμενων ακινήτων που θα αποτελέσουν αντικείμενό μεταβίβασης σε εταίρο της εταιρείας κατά την οικειοθελή αποχώρησή του και της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την από 14.11.2024 απόφαση την Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 2/10/2024. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της

εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

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

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

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των συγκεκριμένων ακινήτων – οριζοντίων ιδιοκτησιών της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας των ακινήτων κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου, ή οποιασδήποτε άλλης πράξης.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 καθώς και του Ν. 3190/1955.

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

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 2024

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΕΥΑΓ. ΚΟΤΣΙΚΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 29481

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ Β. ΠΑΤΕΡΟΜΙΧΕΛΑΚΗ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 52321

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Συνημμένα: Έκθεση Εκτίμησης Πιστοποιημένου Εκτιμητή ακινήτων

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Βίαντος αρ. 4, στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος», στο 4ο ΔΔ του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών

Εντολέας: «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΠΕ»

Ημερομηνία Εκτίμησης: 15.10.2024
Ημερομηνία Σύνταξης: 15.10.2024

Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες
Εταιρία Εκτιμήσεων Ν.4152/2013,
ΑΜ ΥΠΟΙΚ: 092
Έβρου 11, 11528 Αθήνα
Τ: 210 74 89 085, 210 22 02 907

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ε.705/15.10.2024

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Βίαντος αρ. 4, στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος», στο 4ο ΔΔ του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών
Την εκτίμηση ζήτησε:	Η εταιρεία «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΠΕ», με την από 20.06.2024 ανάθεσή της
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:	15.10.2024
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	15.10.2024
Αιτία εκτίμησης:	Λογιστική χρήση
Τελική εκτίμηση:	**218.100 €**
Πιστοποιημένος Εκτιμητής:	Ιωάννης Αλεξόπουλος

Περιεχόμενα

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
0.1 Γενικά 4
0.2 Μεθοδολογία 5
0.3 Γενικές παραδοχές 5
0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης 6
0.4.2 Ισχύς μελέτης 9
0.5 Τελική αξία 10
ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 11
1 ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ, ΒΙΑΝΤΟΣ αρ. 4, «ΚΟΛΩΝΟΣ» ή «ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ», 4ο Δ.Δ. ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ 13
1.1 ΓΕΝΙΚΑ 13
1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης 13
1.1.2 Στοιχεία φακέλου 13
1.1.3 Περιγραφή ακινήτων 14
1.1.3.1 Περιγραφή οικοπέδου 14
1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου 16
1.1.3.3 Περιγραφή οριζόντιων ιδιοκτησιών 16
1.1.4 Κατασκευαστικά στοιχεία 18
1.1.5 Χαρακτηριστικά περιοχής 19
2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς – πωλήσεις επαγγελματικών 20
3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
3.1.1 Μεθοδολογία 22
3.1.2 Συγκριτική Μέθοδος Καταστημάτων 23
3.1.3 Συγκριτική Μέθοδος Γραφείων 24
4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 25

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας οριζόντιων ιδιοκτησιών, ήτοι:

- ισόγειο κατάστημα με παρακολούθημα στεγασμένη θέση στάθμευσης αυτοκινήτου,
- υπό στοιχεία Α1 γραφείο 1ου ορόφου και
- υπό στοιχεία Β1 γραφείο 2ου ορόφου,

οι οποίες βρίσκονται επί της οδού Βίαντος αρ. 4, στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος», στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 15.10.2024. Τη σύνταξη της έκθεσης ανέθεσε η εταιρεία «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΠΕ» με την από 20.06.2024 ανάθεσή της, για λογιστική χρήση.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές που υιοθετούν τα πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Συγκεκριμένα έχουν ληφθεί υπόψη τα EVS 2020 (European Valuation Standards).

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται εκείνα που διατέθηκαν από τον εντολέα, καθώς και όσα προέκυψαν από την έρευνα που διενήργησε ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ιωάννης Αλεξόπουλος, νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ' Ν.4152/2013) με αριθμό μητρώου ΑΜ 001, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Η αυτοψία στα ακίνητα πραγματοποιήθηκε στις 05.07.2024.

0.2 Μεθοδολογία

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος. Κατά τη συγκριτική μέθοδο η εκτίμηση πραγματοποιείται με συσχέτιση των στοιχείων της κτηματαγοράς με το εκτιμώμενο ακίνητο. Αξιολογούνται τα επιμέρους χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου σε σχέση με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, ώστε να αναπροσαρμοστούν οι τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων για τον καθορισμό εκείνης του εκτιμώμενου. Η αναπροσαρμογή της αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές ανάμεσα σε αυτά τα χαρακτηριστικά.

0.3 Γενικές παραδοχές

Τα ακίνητα έχουν εκτιμηθεί με τις ακόλουθες παραδοχές:

1. Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
2. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ακινήτων δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα.
3. Τα ακίνητα είναι συμμορφωμένα με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς τεχνικούς παράγοντες.
4. Τα ακίνητα διαθέτουν στατική επάρκεια, χωρίς να έχουν διενεργηθεί δοκιμές αντοχής στο φέροντα οργανισμό, ούτε και επαλήθευση των προβλεπόμενων στοιχείων στις στατικές μελέτες, σε σχέση με τα υφιστάμενα. Ταυτόχρονα, θεωρείται ότι η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για την επιβαλλόμενη φόρτιση και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.
5. Το έδαφος και το υπέδαφος δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
6. Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κ.λπ.).
7. Τα ακίνητα διαθέτουν τα πλεονεκτήματα ενός κενού ακινήτου για την άμεση χρήση τους από τον αγοραστή.
8. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας.
9. Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.

10. Η Αγοραία Αξία ή εύλογη αξία, είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης

Η ελληνική οικονομία μετά από διαδοχικές κρίσεις, πολυετείς προκλήσεις και μία μακρά περίοδο απαξίωσης φαίνεται να παρουσιάζει ανθεκτικότητα σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το 2023, ο ελληνικός τουρισμός κατέρριψε το ιστορικό ρεκόρ του 2019, παρά τις αντίξοες συνθήκες, τόσο σε εθνικό επίπεδο εξαιτίας των φυσικών καταστροφών, όσο και σε διεθνές, με την ακρίβεια να έχει περιορίσει το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Η Ελλάδα είναι από τις χώρες που κατάφεραν γρήγορα να επανέλθουν στο επίπεδο ΑΕΠ που βρίσκονταν πριν την πανδημία, αντιμετωπίζοντας με περιορισμένες επιπτώσεις και την ενεργειακή κρίση. Παράλληλα, έχει καταφέρει να θέσει το δημόσιο χρέος σε πτωτική τροχιά, πετυχαίνοντας ρυθμούς ανάπτυξης κατά πολύ υψηλότερους του μέσου ευρωπαϊκού όρου.

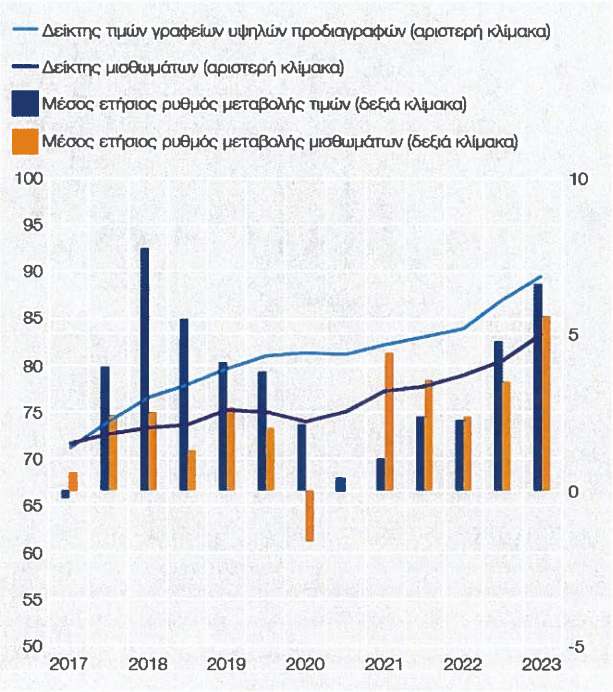
Ο ρυθμός αύξησης του ελληνικού ΑΕΠ επιταχύνθηκε στο 2,1% ετησίως το 1ο τρίμηνο του 2024 (+0,7% σε τριμηνιαία βάση, στοιχεία με εποχική διόρθωση) από 1,3% το 4ο τρίμηνο του 2023 (+0,3% τριμηνιαία), επιβεβαιώνοντας ότι η οικονομική δραστηριότητα ανακτά την ανοδική δυναμική της, μετά την προσωρινή επιβράδυνση κατά το 2ο εξάμηνο του 2023. Η ελληνική οικονομία σημείωσε σημαντική υπεραπόδοση έναντι της Ευρωζώνης (αύξηση ΑΕΠ κατά 0,4% ετησίως την ίδια περίοδο) για 12ο συνεχές τρίμηνο.

Αύξηση της τάξης του 5% σε ετήσια βάση παρουσίασε ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ). Κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2023 με το 2022 είχε καταγραφεί αύξηση 24,2%. Ωστόσο, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές παρουσίασε επιβράδυνση 47,4%, έναντι μείωσης 44,1% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του α΄ τριμήνου 2023 με το δ΄ τρίμηνο 2022. Ο εποχικά διορθωμένος Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές του α΄ τριμήνου 2024, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δ΄ τριμήνου 2023, παρουσίασε μείωση 4,4%.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,6% σε ετήσια βάση και οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών κατά 6,9%. Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν υψηλότερος (7,2%), ενώ μεγάλη αύξηση σημειώθηκε και στην υπόλοιπη Ελλάδα (7,3%), μετά από μια μακρά περίοδο σχετικής στασιμότητας στις

τιμές. Στη Θεσσαλονίκη αντίθετα, μετά από δύο συνεχόμενα εξάμηνα υψηλών ρυθμών αύξησης, καταγράφηκε ήπια διόρθωση των τιμών σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (-0,5%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προ- διαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2023 σημαντικοί θετικοί ετήσιοι ρυθμοί μεταβολής καταγράφηκαν στους δείκτες τιμών της Αθήνας (8,4%) και της Θεσσαλονίκης (9,8%), ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ο αντίστοιχος ρυθμός ανήλθε σε 3,7%. Τέλος, κατά την ίδια περίοδο για το σύνολο της χώρας, τα μισθώματα τόσο των γραφείων όσο και των καταστημάτων κατέγραψαν ετήσια αύξηση 5,6%.

Διάγραμμα 2: Δείκτης Τιμών Γραφείων
(α' εξάμηνο 2017 – α' εξάμηνο 2023)

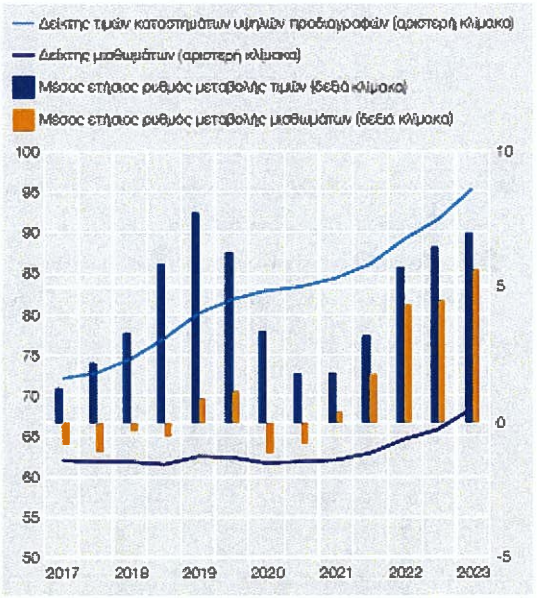


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Το ενδεκάμηνο του 2023 η κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) ήταν θετική στο σύνολό της, ενώ μικτή εικόνα παρουσίασαν οι επιμέρους κατηγορίες. Πιο συγκεκριμένα, ο αριθμός νέων αδειών για γραφεία αυξήθηκε (44,8%), ενώ ο αντίστοιχος συνολικός όγκος (σε κυβικά μέτρα) ήταν μειωμένος κατά 10,1% σε σύγκριση με το ενδεκάμηνο του 2022. Οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 31,1%, ενώ ο αντίστοιχος δομήσιμος όγκος κατά 4,0%. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για καταστήματα καταγράφηκε ιδιαίτερα αυξημένη σε όρους όγκου (280,5%), αλλά πιο συγκρατημένα θετική σε όρους αριθμού νέων αδειών (13,9%). Οι θετικοί ρυθμοί στις άδειες νέων γραφείων και καταστημάτων επιβεβαιώνουν το συνεχιζόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον, αλλά και την

κινητικότητα των χρηστών προς ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών. Η διαφοροποίηση στους ρυθμούς μεταβολής που καταγράφεται στον τομέα των ξενοδοχείων παρατηρείται σε συνέχεια διαδοχικών ετών ισχυρών ρυθμών αύξησης της αντίστοιχης οικοδομικής δραστηριότητας, ακόμη και σε περιόδους κατά τις οποίες η κατασκευή για τις άλλες επαγγελματικές (αλλά και οικιστικές) χρήσεις βρισκόταν σε ύφεση.

Διάγραμμα 3: Δείκτης Τιμών Καταστημάτων
(α' εξάμηνο 2017 – α' εξάμηνο 2023)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος, στη διάρκεια του 2023 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή/και ανάπτυξη γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, κυρίως σύγχρονων βιοκλιματικών χαρακτηριστικών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης τα ξενοδοχεία, οι επαγγελματικές αποθήκες και η επενδυτική κατοικία ειδικής χρήσης. Με βάση τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,6%, στα ίδια περίπου επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,0%.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το επόμενο διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές, καθώς οι αβεβαιότητες που σχετίζονται με τη γεωπολιτική

αστάθεια σε παγκόσμιο επίπεδο εξακολουθούν να είναι σημαντικές. Οι συνθήκες αυξημένου πληθωρισμού και κόστους κατασκευής, αλλά και υψηλότερων επιτοκίων, επηρεάζουν το περιθώριο επενδυτικού κέρδους και αυξάνουν τις ζητούμενες αποδόσεις από τα ακίνητα, γεγονός που ενδέχεται σταδιακά να επηρεάσει και τις τιμές της εγχώριας αγοράς, η οποία τα τελευταία έτη τροφοδοτείται σημαντικά από τις ξένες επενδύσεις. Βραχυπρόθεσμα ωστόσο, και όσο η ζήτηση από το εξωτερικό διατηρείται ισχυρή, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική τάση τους στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, συμπαρασύροντας και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές.

0.4.1 Ισχύς μελέτης

Οι αποτιμήσεις αποτελούν γνώμες σχετικά με την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει συγκεκριμένων παραδοχών. Όπως όλες οι γνώμες, ο βαθμός αξιοπιστίας τους (δηλαδή η πιθανότητα να ταυτιστεί η εκτιμηθείσα αξία με το τίμημα συναλλαγής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης) μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά. Οι αποκλίσεις αυτές μπορούν να προκύψουν λόγω συγκεκριμένων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου, τη θέση του στην αγορά και τη διαθέσιμη πληροφόρηση στον εκτιμητή. Έτσι, δοθείσας της απουσίας ικανοποιητικών πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων πώλησης κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, η εκτίμηση γίνεται κατά κύριο λόγο με στοιχεία ζητούμενων τιμών με αντίστοιχη αύξηση της αβεβαιότητας.

Υπό αυτές τις οικονομικές συνθήκες και τη ρευστότητα της αγοράς εκτιμάται ότι το διάστημα ισχύος της παρούσης ανέρχεται σε δώδεκα μήνες.

0.5 Τελική αξία

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της έκθεσης εκτίμησης που ακολουθεί, η εκτιμηθείσα αξία του αντικειμένου της παρούσας, με κρίσιμο χρόνο την 15.10.2024, ανέρχεται στο ποσό των **218.100 € (Διακόσιες Δέκα Οκτώ Χιλιάδες Εκατό Ευρώ)** και ανά ακίνητο έχει ως εξής:

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
1	Κατάστημα ισογείου	34.000
2	Γραφείο Α1 1ου ορόφου	83.500
3	Γραφείο Β1 2ου ορόφου	100.600
ΣΥΝΟΛΟ		**218.100**

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη Αξία

Εύλογη Αξία (fair value) είναι η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.

Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Επιθεώρηση

Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση αφανών τμημάτων του κτιρίου, ούτε των τμημάτων εκείνων του ακινήτου που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα, και τα τμήματα αυτά θεωρήθηκαν ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής. Δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση των μη επιθεωρηθέντων τμημάτων και η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνεύεται ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της δομικής κατασκευής ή της αρχιτεκτονικής του κτιρίου.

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα εκτιμώμενα ακίνητα.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των υπογραφόντων τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

1 ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ, ΒΙΑΝΤΟΣ αρ. 4, «ΚΟΛΩΝΟΣ» ή «ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ», 4ο ΔΔ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι:

- ισόγειο κατάστημα με παρακολούθημα στεγασμένη θέση στάθμευσης αυτοκινήτου,
- το υπό στοιχεία Α1 γραφείο 1ου ορόφου και
- το υπό στοιχεία Β1 γραφείο 2ου ορόφου,

οι οποίες βρίσκονται επί της οδού Βίαντος αρ. 4, στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος», στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

1.1.2 Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Το υπ' αριθμ. 9.884/08.03.1996 πωλητήριο αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 16.097/03.05.2007 δήλωση νόμου 1221/1981 που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 17.338/21.01.2010 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 1251/2007 οικοδομική άδεια νέας πενταόροφης οικοδομής επί pilotis με υπόγειο και δώμα (τμήμα ισογείου και Α΄ όροφος κατάστημα, Β΄ και Γ΄ όροφος γραφεία, Δ΄ και Ε΄ όροφος κατοικία), της Δ/νσης Πολεοδομίας, του Δήμου Αθηναίων,
- Αιτήσεις για τη διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010 για α) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε κατάστημα στον Α΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54429, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ12581 και β) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε γραφείο στο Β΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54430, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ16814,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/2,

- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/3,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/4,
- Τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009,
- Κατόψεις ισογείου, Α΄, Β΄ και Γ΄ ορόφου του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009,
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2024 και
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου – Ν.4223/2013, με ημ/νία έκδοσης: 07.04.2024 και ημ/νία εκτύπωσης: 20.05.2024.

1.1.3 Περιγραφή ακινήτων

Η περιγραφή των ακινήτων έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 1.1.2, που διατέθηκαν από την αναθέτουσα και την αυτοψία.

Τα εκτιμώμενα αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και πιο συγκεκριμένα: α) κατάστημα του ισογείου με παρακολούθημα θέση στάθμευσης, β) το γραφείο Α1 του 1ου ορόφου, γ) το γραφείο Β1 του 2ου ορόφου οι οποίες κατά την αυτοψία είναι κενά χρήσης και χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι.

1.1.3.1 Περιγραφή οικοπέδου

Το οικόπεδο του κτιρίου των εκτιμώμενων βρίσκεται στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος», στο ΟΤ 75031Α, του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του Δήμου Αθηναίων επί της οδού Βίαντος αρ. 4 και φέρει ΚΑΕΚ 050091753009. Αποτελεί ενδιάμεσο οικόπεδο και σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία έχει επιφάνεια 136,58 Μ2 και συνορεύει:

- ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά μήκους 12,40 Μ με ιδιοκτησίες αγνώστων,
- ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά μήκους 11,40 Μ με ιδιοκτησίες αγνώστων,
- ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά μήκους 12,40 Μ με ιδιοκτησία αγνώστων και
- ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο μήκους 11,40 Μ επί της οδού Βίαντος.

Το οικόπεδο έχει σχήμα που προσιδιάζει σε ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, διαθέτει συνήθη θέα, το έδαφος του είναι επίπεδο σχεδόν οριζόντιο, και η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.



Δορυφορική άποψη της άμεσης περιοχής και του ακινήτου
Γεωγραφικές συντ/νες ακινήτου: φ: 37.995783, λ: 23.711751

Πολεοδομικά στοιχεία

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα οι όροι δόμησης έχουν ως εξής:

Τύπος Συστήματος:	Συνεχές
Κάλυψη:	0,7
Αρτιότητα:	
Ελάχιστο Πρόσωπο:	10
Προ 09.06.1973:	6
Ελάχιστο Εμβαδόν:	200
Προ 09.06.1973:	112,50
Τιμή Συντ. Δόμησης:	3,0
Ύψος:	ΓΟΚ 85 & Τροπ. ΓΟΚ 2000
Garage (ΦΕΚ 76/Α/2004)	
Χρήσεις γης (ΦΕΚ 57/ΑΑΠ/24.02.2014):	Περιοχή γενικής κατοικίας

1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, η οικοδομή επί της οποίας βρίσκονται οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμ. 1251/18.07.2007 οικοδομική άδεια της Δ/νσης Πολεοδομίας, του Δήμου Αθηναίων και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο με πυλωτή και κατάστημα, πέντε ορόφους και δώμα. Συγκεκριμένα τμήμα του ισογείου, ο Α΄, Β΄ και Γ΄ όροφος αποτελούν επαγγελματικές χρήσεις του κτιρίου και ο Δ΄ και Ε΄ όροφος αποτελούν κατοικίες. Η ποιότητα κατασκευής είναι τυπική της παλαιότητας, της θέσεης και της χρήσης του κτιρίου. Η κατάσταση συντήρησης είναι καλή.

1.1.3.3 Περιγραφή οριζόντιων ιδιοκτησιών

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν :

1. Αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία - κατάστημα του ισογείου ορόφου, με είσοδο από την οδό Βίαντος αρ. 4, επιφάνειας 26,64 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 90‰ εξ αδιαιρέτου και ΚΑΕΚ 050091753009/0/2. Η ιδιοκτησία αποτελείται από ενιαίο χώρο και WC μετά του προθαλάμου και συνορεύει:
   - Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία,
   - Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου και κεντρικό κλιμακοστάσιο,
   - Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και
   - Νοτιοδυτικά με ελεύθερο χώρο πυλωτής.

   Σύμφωνα με τον τίτλο, στο κατάστημα ανήκει κατά αποκλειστική χρήση η υπό στοιχεία «Θ.02» ανοιχτή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου που βρίσκεται εν μέρει στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και εν μέρει στην πυλωτή της οικοδομής, με επιφάνεια 10,12 Μ2.

   Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για κατάστημα καλής κατασκευής και σε καλή κατάσταση συντήρησης. Διαθέτει ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου, μεταλλικά ρολά ασφαλείας στην πρόσοψη και δάπεδα με κεραμικά πλακίδια. Η πρόσβαση στην πυλωτή και κατ' επέκταση στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου διαθέτει επίσης μεταλλικό ρολό εισόδου.

2. Η υπό στοιχεία «Α-1» αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – κατάστημα 1ου ορόφου, έχει επιφάνεια 60,07 Μ2 αποτελούμενη από έναν ενιαίο χώρο, WC μετά του προθαλάμου του, έναν ημιυπαίθριο χώρο στον πίσω

ακάλυπτο χώρου του οικοπέδου επιφάνειας 14,96 Μ2 με συνεχόμενο εξώστη και δύο εξώστες προς την οδό Βίαντος. Το ακίνητο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 202‰ εξ αδιαιρέτου, ΚΑΕΚ 050091753009/0/3 και συνορεύει:

- Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία,
- Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου
- Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και
- Νοτιοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία.

Στην ιδιοκτησία τμήμα του ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 13,11 Μ2 έχει κλείσει και έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, με το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας να διαμορφώνεται σε 73,18 Μ2. Η αυθαιρεσία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3843/2010.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι η ιδιοκτησία έχει χρήση γραφείου, καλής κατασκευής και σε μέτρια - καλή κατάσταση συντήρησης. Διαθέτει ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου, δάπεδα με κεραμικά πλακίδια, εξυπηρετείται από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα, ενώ δεν έχουν τοποθετηθεί τα είδη υγιεινής, το πριζοδιακοπτικό υλικό, οι φωτισμοί και η θέρμανση.

3. Η υπό στοιχεία «Β-1» αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – γραφείο, του 2ου ορόφου, επιφάνειας 60,07 Μ2 αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, WC μετά του προθαλάμου του, έναν ημιυπαίθριο χώρο στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιφάνειας 14,96 Μ2 με συνεχόμενο εξώστη και έναν εξώστη προς την οδό Βίαντος. Το ακίνητο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 202‰ εξ αδιαιρέτου, ΚΑΕΚ 050091753009/0/4 και συνορεύει:

- Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία, πλατύσκαλο ορόφου και φρέαρ ανελκυστήρα,
- Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου
- Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και
- Νοτιοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία.

Στην ιδιοκτησία τμήμα του ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 13,11 Μ2 έχει κλείσει και έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, με το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας να διαμορφώνεται σε 73,18 Μ2. Η αυθαιρεσία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3843/2010.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχει χρήση γραφείου, καλής κατασκευής και σε μέτρια - καλή κατάσταση συντήρησης. Διαθέτει ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου, δάπεδα με κεραμικά πλακίδια, πρόχειρο εργολαβικό φωτισμό, εξυπηρετείται από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα, ενώ δεν έχουν τοποθετηθεί τα είδη υγιεινής, το πριζοδιακοπτικό υλικό και η θέρμανση.

Ανακεφαλαιωτικά, το αντικείμενο της εκτίμησης έχει ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝ/ΣΙΑΣ (‰)
Κατάστημα ισογείου	26,64	90,00
Γραφείο Α1, 1ου ορόφου	73,18	202,00
Γραφείο Β1, 2ου ορόφου	73,18	202,00
Σύνολο	**173,00**	**494,00**

1.1.4 Κατασκευαστικά στοιχεία

Φέρων οργανισμός
Ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Εξωτερικά - Όψεις
Εξωτερικά το κατάστημα διαθέτει βιτρίνα και εξώθυρα με υαλοπετάσματα με κορνίζα αλουμινίου και μεταλλικό ρολό. Τα γραφεία του 1ου και 2ου ορόφου διαθέτουν ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου, συρόμενα και ανοιγόμενα. Οι τοιχοποιίες του κτιρίου είναι επιχρισμένες και ελαιοχρωματισμένες σε γκι αποχρώσεις.

Τοιχοποιίες
Η εσωτερική τοιχοποιία είναι οπτοπλινθοδομή, επιχρισμένη και χρωματισμένη σε μπεζ αποχρώσεις.

Δάπεδα
Τα δάπεδα των εσωτερικών χώρων καλύπτονται από κεραμικά πλακίδια.

Θύρες - Κουφώματα
Οι κύριες είσοδοι είναι με υαλοπετάσματα με κορνίζα αλουμινίου και τα λοιπά εσωτερικά κουφώματα ξύλινα από μελαμίνη.

Λοιπά
Τα ακίνητα διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα. Υπάρχει σύγχρονη υδραυλική και ηλεκτρολογική εγκατάσταση. Η ποιότητα κατασκευής είναι

καλή και η κατάσταση συντήρησης μέτρια - καλή. Η διαμόρφωση των χώρων είναι τυπική.

1.1.5 Χαρακτηριστικά περιοχής

Η περιοχή των ακινήτων είναι η «Ακαδημία Πλάτωνος». Στο σημείο των υπό εκτίμηση συμβάλουν οι περιοχές «Κολωνός» και «Κολοκυνθού». Βρίσκεται νοτιοδυτικά της οδού Λένορμαν και διοικητικά ανήκει στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων.

Η Ακαδημία Πλάτωνος είναι συνοικία της Αθήνας, βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το κέντρο, αναπτύχθηκε τις δεκαετίες του '50 και του '60 και απευθύνεται πλέον κυρίως σε χαμηλά εισοδηματικά κλιμάκια.

Τα ακίνητα βρίσκονται δίπλα στην οδό Λένορμαν και η εγγύς περιοχή χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης, καθώς οι οικοδομές αποτελούνται από ισόγεια καταστήματα και κατοικίες ή γραφεία στους ορόφους, ενώ επί της Λένορμαν παρατηρούνται βιοτεχνικές και επαγγελματικές χρήσεις, κτίρια γραφείων και κατοικίες, με ακίνητα υψηλής αλλά και μικρότερης παλαιότητας. Η Λένορμαν αποτελεί πολυσύχναστη οδό, με σημαντική διέλευση οχημάτων καθόλη τη διάρκεια της ημέρας, ενώ παρουσιάζει τα μειονεκτήματα της δυσχερούς στάθμευσης και του έντονου κυκλοφοριακού φόρτου. Πλησίον του ακινήτου βρίσκεται η Βιβλιοθήκη της Βουλής.



Δορυφορική άποψη της ευρύτερης περιοχής

Η πρόσβαση στο σημείο είναι εύκολη με ΙΧ μέσω της οδού Λένορμαν αλλά και των Λεωφ. Αθηνών, Λεωφ. Κηφισού και την οδό Κωνστ/λεως, αλλά και μέσω λεωφορειακών γραμμών, τρόλεϊ, Προαστιακό Σιδηρόδρομο ή ΜΕΤΡΟ [σταθμοί Σεπόλια (950 Μ), Μεταξουργείο (1,7 ΧΛΜ) και Σταθμός Λαρίσης (1,4 ΧΛΜ)].

Το ακίνητο βρίσκεται:

α. 25 Μ νοτιοδυτικά από την οδό Λένορμαν,
β. 900 Μ νοτιοανατολικά από την Λεωφ. Κηφισού,
γ. 950 Μ νότια από την πλησιέστερη στάση μετρό «Σεπόλια»,
δ. 1,5 ΧΛΜ νοτιοανατολικά από τα ΚΤΕΛ Κηφισού,
ε. 1,2 ΧΛΜ βορειοδυτικά από τον Σταθμό Λαρίσης,
στ. 1,3 ΧΛΜ βορειοανατολικά από την Λεωφ. Αθηνών.

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το εκτιμώμενο βρίσκεται σε καλή θέση, ενώ διαθέτει μέτρια προβολή σε οδό με μικρή κινητικότητα, δίπλα στην οδό Λένορμαν η οποία αποτελεί πολυσύχναστη οδική αρτηρία της περιοχής.

2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς – πωλήσεις επαγγελματικών

Η ευρύτερη του ακινήτου περιοχή αποτελεί πόλο έλξης για πολλούς επενδυτές λόγω της απόστασης από το κέντρο της πόλης αλλά και των έργων ανάπλασης που πρόκειται να πραγματοποιηθούν. Το σχέδιο για το νέο Μουσείο της πόλης των Αθηνών στην Ακαδημία Πλάτωνος, ο νέος Τερματικός Σταθμός των ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα με 4 κτίρια, συνεδριακό κέντρο, ξενοδοχείο, 70 θέσεις λεωφορείων ΚΤΕΛ, εμπορικά καταστήματα και υπηρεσίες καθώς και οικόπεδα με υψηλό συντελεστή δόμησης στην περιοχή, είναι μερικοί από τους παράγοντες που προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον και θα οδηγήσουν ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων στην άμεση περιοχή του εκτιμωμένου κυμαίνονται μεταξύ **800** και **2.500 €/Μ2**, ενώ οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων κυμαίνονται μεταξύ **1.100** και **1.500 €/Μ2**, ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (θέση, μέγεθος, ποιότητα κατασκευής, κατάσταση συντήρησης, προβολή, γωνιακό, παρακολουθήματα κ.λπ.). Τα ανωτέρω εύρη τιμών αναφέρονται σε

αποπερατωμένους επαγγελματικούς χώρους τυπικής/καλής ποιότητας κατασκευής και συνήθους/καλής κατάστασης συντήρησης.

2.2 Στοιχεία έρευνας αγοράς πωλήσεων

Με βάση την έρευνα αγοράς για την εύρεση συγκριτικών στοιχείων, προέκυψαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων:

Καταστήματα

1. Ακαδημία Πλάτωνος, Κολωνός - Κατάστημα προς πώληση 2 επιπέδων (ισόγειο και υπόγειο). Η συνολική του επιφάνεια είναι 147 τ.μ. Αποτελείται από ισόγειο 90 τ.μ., υπόγειο 57 τ.μ. και η πρόσοψή του είναι 11 μ. με αυλή 40 τμ. Έχει κατασκευαστεί το 2004 και αποτελείται από 2 χώρους και 2 wc. Το ακίνητο διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια , ηλεκτρικά ρολά και τα δάπεδα είναι από πλακάκι Η κατάστασή του είναι πολύ καλή καθώς είναι φωτεινό , προσόψεως και η θέα του ανοιχτή. Το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε συγκοινωνίες, σχολείο και μόλις λίγα μέτρα από το κέντρο της πόλης. Τιμή 125.000€. (RE/MAX Real Advisor)
2. Ακαδημία Πλάτωνος, Κολωνός (επί της οδού Πλάτωνος 138). Ισόγειο κατάστημα συνολικής επιφάνειας 103,61τμ, με πατάρι εμβαδού 53,80τμ, σε οικόπεδο εμβαδού 259,50τμ. Διαθέτει μπάνιο και 1 θέση στάθμευσης στο ισόγειο. Είναι σε καλή κατάσταση. Έτος κατασκευής: 2007, Ενεργειακή κλάση: Δ. Τιμή 170.000€. (CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)
3. ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ - Κατάστημα 59τμ, ισόγειο (μπάνιο, κατάστημα κ-1 του ισογείου (58,80 m2)), κατασκευή 2008, ενεργειακή κλάση Εξαιρείται, wc, ενιαίος χώρος. Προσόψεως, φωτεινό, με δυνατότητα θέσης στάθμευσης και αποθήκης, κοντά στη Λένορμαν, 10' από τη στάση μετρό Σταθμός Λαρίσης. Τιμή 82.000€. (Anastassiadis Properties)
4. Ακαδημία Πλάτωνος, Πώληση, Κατάστημα, WC: 1, Εμβαδόν: 63 τ.μ., Έτος κατασκευής: 1970, Όροφος: Ισόγειο, Πρόσοψης, Τύπος δαπέδων: Πλακάκι, Θέρμανση: Χωρίς θέρμανση, Ζώνη: Οικιστική ζώνη, Ενεργειακή κλάση: Β, Ρεύμα: Τριφασικό, Έτος Ανακαίνισης: 2014. Τιμή 50.000€. (Golden Home Real Estate)
5. Πωλείται γωνιακό Κατάστημα στον Κολωνό, επιφανείας 57τ.μ. σε πολυκατοικία κατασκευής 1971, ανακαινισμένο, με ανεξάρτητη αποθήκη 80 τ.μ. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, δάπεδο από πλακάκι, κεντρική θέρμανση πετρελαίου, τζαμαρία με προστατευτικά ρολά, κλιματισμό και 1 wc. Αποτελείται από 2 χώρους, ισόγειο 45 τ.μ. και πατάρι 12 τ.μ. Χωρίς μηνιαία κοινόχρηστα. Τιμή 110.000€. (KALLAS Real Estate Services)

Γραφεία

1. Ακαδημία Πλάτωνος, Γραφείο Προς Πώληση, όροφος: 2ος, συνολικής επιφάνειας 149 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε Συγκοινωνίες, Σχολείο, Πλατεία, Εκκλησία, Παιδικό σταθμό, Λαική αγορά, Super Market, Εμπορικό Κέντρο, Κέντρο Πόλης. Έχει κατασκευαστεί το 2000,

διαθέτει: 6 χώρους, γραμματεία, 2 wc, 1 κουζίνα, ενώ διαθέτει 1 θέσεις στάθμευσης (1 Ανοιχτό), Κλιματισμό (7), Μονοφασικό ρεύμα, κουφώματα Αλουμινίου με Διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Γ και τα δάπεδα είναι: Πλακάκια. Η κατάστασή του είναι: Ανακαινισμένο. Το ακίνητο είναι Οροφοδιαμέρισμα, Προσόψεως, Επί Λεωφόρου, Φωτεινό και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Τέντες, Ασανσέρ, Ράμπα Αμέα, Συναγερμός, Σε εμπορικό δρόμο μεγάλής προβολής με φωτεινή ταμπέλα. Τιμή: 175.000€. (Two Brothers Real Estate Project)

2. Κέντρο Ακαδημίας Πλάτωνος, ΠΩΛΕΙΤΑΙ γραφείο ισόγειο συνολικής επιφάνειας 86 τ.μ. Αποτελείται από 3 χώρους, και WC. Είναι κατασκευασμένο το 2001 και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου συρόμενα, πατώματα από πλακάκι, διπλά τζάμια, σκαλιά εισόδου, ρολά ασφαλείας, εσωτερική σκάλα και υπόγειο ενιαίο χώρο 56,79τμ (διαθέτει αντιπλημμυρικό πλέγμα). Διαθέτει τριφασικό ρεύμα και προαύλιο χώρο 39τμ (αυλή με αποκλειστική χρήση). Τιμή 130.000€. (Οικία & Δομή)
3. Γραφείο 1ου ορόφου (Α-Α-3) επιφάνειας 66,64τμ, σε γωνιακό κτίριο επί των οδών Πλάτωνος 77-79, Τριταίας και Επιδαύρου, στον Κολωνό, με πρόσοψη στην οδό Τριταίας. Το γραφείο έχει καλή διαρρύθμιση, καλή ποιότητα κατασκευής και είναι σε καλή κατάσταση. Αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο και WC. Έχει εύκολη πρόσβαση, καθώς βρίσκεται 950μ από τη στάση του μετρό "Μεταξουργείο". Έτος κατασκευής: 2008, Ενεργειακή κλάση: Δ. Τιμή 100.000€. (CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)
4. Επί της Λένορμαν, 10 λεπτά από την στάση του μετρό "Σεπόλια", διαμπερές, φωτεινό, οροφογραφείο επιφάνειας 288 τ.μ.μ κατασκευής 1978, σε καλή κατάσταση, 3 ενιαίοι χώροι γραφείων/συσκέψεων/υποδοχής, 2 wc, kitchenette, με 2 εισόδους, χωρίς μπαλκόνι, ανελκυστήρας φορτοεκφόρτωσης, βιομηχανικό ρεύμα, χωρίς κεντρική θέρμανση, ελάχιστα κοινόχρηστα. Το ακίνητο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο, σε ανακαινισμένη πολυκατοικία, με εύκολη πρόσβαση σε πολλές αστικές συγκοινωνίες. Τιμή 350.000€. (Spiti4Real)
5. Προς Πώληση Γραφείο, Αθήνα, Ακαδημία Πλάτωνος, 263 τ.μ., 1 Επίπεδο, 4ος Όροφος, 2 WC, Δάπεδα: Πλακάκια, Κουφώματα: Αλουμινίου, Έτος κατασκευής: 1980, Έτος ανακαίνισης: 2020, Κατάσταση: Καταπληκτική, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Δ, Χαρακτηριστικά: Πόρτα Ασφαλείας, Δομημένη Καλωδίωση, Επενδυτικό, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Ενιαίος χώρος (με 8 χώρους γραφείων), Εγκατεστημένες (κάμερες.), Θέα (στην Ακρόπολη), Καθαρό (από βάρη), Προσανατολισμός: Νοτιοδυτικός, Θέα: Απεριόριστη, Κοντά σε: Αγορά, Κεντρικό Δρόμο, Λεωφόρο, Τιμή: 350.000€. (TRUST Χαραλάμπους & Συνεργάτες)

3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1.1 Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων εφαρμόζεται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) για καταστήματα και γραφεία στην περιοχή των υπό εκτίμηση.

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας γραφείων, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method), λαμβάνοντας ως τυπικό ακίνητο το γραφείο του 2ου ορόφου. Έπειτα, εφαρμόζοντας τις κατάλληλες αναπροσαρμογές επί της τιμής μονάδος του τυπικού ακινήτου, προκύπτουν η τιμή μονάδος και η αξία του γραφείου του 1ου ορόφου.

Ο υπολογισμός της αξίας γίνεται στην ανηγμένη επιφάνεια τόσο του υπό εκτίμηση ακινήτου όσο και των συγκριτικών στοιχείων με συντελεστές αναγωγής σε ισόγειο, 30% στις επιφάνειες υπογείων και 40% στις επιφάνειες των παταριών.

3.1.2 Συγκριτική Μέθοδος Καταστημάτων

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία επαγγελματικών ακινήτων, ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται ακολούθως:

- Μέγεθος: 1% ανά 25 Μ2.
- Ειδικά χαρακτηριστικά: κατά περίπτωση (-5% στα γωνιακά λόγω ενδιάμεσου).
- Παλαιότητα: 0,5% ανά έτος (ανακαινίσεις συνυπολογίζονται).
- Ποιότητα κατασκευής/ συντήρηση: κατά περίπτωση.
- Θέση: έως ±10% ανάλογα την εμπορικότητα της οδού (όλα τα συγκριτικά βρίσκονται στην ίδια περιοχή)
- Παραρτήματα: Ανοικτή θέση στάθμευσης 5%, κλειστή θέση στάθμευσης 7%, αποθήκη 2%.
- Περιθώριο διαπραγμάτευσης: -10% ως σύνηθες περιθώριο διαπραγμάτευσης.

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ											
Α/Α	Ανηγμένη επιφάνεια (Μ2)	Τιμή πώλησης (€)	Τιμή μονάδας (€/Μ2)	Μεγέθους	Ειδικών χαρ/κών	Παλαιότητας κατασκευής	Ποιότητας κατασκευής / συντήρησης	Θέσης	Παραρτημάτων	Μείωση λόγω διαπρ/σης	Ανηγμένη τιμή (€/Μ2)
1	107	125.000	1.168	1,03	1,00	1,03	1,00	1,00	1,07	0,90	1.194
2	125	170.000	1.360	1,04	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,90	1.286
3	59	82.000	1.390	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,90	1.276
4	63	50.000	794	1,01	1,00	1,11	1,20	1,10	1,07	0,90	1.131
5	74	110.000	1.487	1,02	0,90	1,11	1,05	1,00	1,05	0,90	1.503
Μ.Ο.											**1.278**

Από τους ανωτέρω υπολογισμούς προκύπτει ανηγμένη τιμή μονάδας ίση με 1.278 €/Μ2 και αξία του 100% της πλήρους κυριότητας:

Αξία = 26,64 Μ2 × 1.278 €/Μ2 = **34.000 € κατόπιν στρογγύλευσης**

3.1.3 Συγκριτική Μέθοδος Γραφείων

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία επαγγελματικών ακινήτων, ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται ακολούθως:

- Μέγεθος: 1% ανά 15 Μ2.
- Ειδικά χαρακτηριστικά: κατά περίπτωση (-5% στα γωνιακά λόγω ενδιάμεσου).
- Παλαιότητα: 1,0% ανά έτος (ανακαινίσεις συνυπολογίζονται).
- Όροφος: 2% ανά όροφο (+10% στα ισόγεια γραφεία).
- Ποιότητα κατασκευής/ συντήρηση: κατά περίπτωση.
- Θέση: έως ±10% ανάλογα την εμπορικότητα της οδού (όλα τα συγκριτικά βρίσκονται στην ίδια περιοχή)
- Παραρτήματα: Ανοικτή θέση στάθμευσης 5%, κλειστή θέση στάθμευσης 7%, αποθήκη 2%.
- Περιθώριο διαπραγμάτευσης: -10% ως σύνηθες περιθώριο διαπραγμάτευσης.

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ													
Α/Α	Επιφάνεια (Μ2)	Όροφος	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή μονάδας (€/Μ2)	Μεγέθους	Ειδικών χαρ/κών	Παλαιότητας κατασκευής	Ορόφου	Ποιότητας κατασκευής / συντήρησης	Θέσης	Παραρτημάτων	Μείωση λόγω διαπρ/σης	Ανηγμένη τιμή (€/Μ2)
1	149	2	175.000	1.174	1,05	1,00	1,09	1,00	1,05	0,95	0,95	0,90	1.147
2	103,04	0	130.000	1.262	1,02	1,00	1,08	1,12	1,00	1,00	1,00	0,90	1.401
3	66	1	100.000	1.515	1,00	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,00	0,90	1.398
4	288	3	350.000	1.215	1,14	0,95	1,22	0,98	1,15	0,90	1,00	0,90	1.473
5	263	4	350.000	1.331	1,13	0,95	1,13	0,96	1,10	0,95	1,00	0,90	1.455
Μ.Ο.													**1.375**

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει τιμή μονάδος για το γραφείο Β1 του 2ου ορόφου, ίση με 1.375 €/Μ2. Εφαρμόζοντας τις κατάλληλες αναπροσαρμογές επί της ανωτέρω τιμής μονάδος, προκύπτουν η τιμή μονάδος και η αξία του γραφείου Α1 του 1ου ορόφου :

Αναγωγή εύλογης αξίας βάσει τυπικού ακινήτου									
Α/Α	Περιγραφή	Επιφάνεια	Όροφος	Μέγεθος	Όροφος	Ειδικών χαρ/κών	Συν. Συντ. Αναγωγής	Εύλογη αξία (€/Μ2)	Εύλογη Αξία (€)
1	Γραφείο Β1 (**τυπικό**)	73,18	2	1,00	1,00	1,00	1,00	1.375	**100.600**
2	Γραφείο Α1	73,18	1	1,00	0,98	0,85	0,83	1.141	**83.500**

4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της προηγούμενης παραγράφου, η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων ανέρχεται σε **218.100 € (Διακόσιες Δέκα Οκτώ Χιλιάδες Εκατόν Ευρώ)**, για την 15.10.2024 και ανά ακίνητο έχει ως εξής:

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
1	Κατάστημα ισογείου	34.000
2	Γραφείο Α1 1ου ορόφου	83.500
3	Γραφείο Β1 2ου ορόφου	100.600
ΣΥΝΟΛΟ		**218.100**

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ











