

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/ση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία  
Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)  
Τηλέφωνο: 210-3893525  
E-mail:

Αθήνα, 16/01/2025  
Αριθ. Πρωτ.: 3540689

**ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ**

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΥΡΩΠΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ** και αριθμό ΓΕΜΗ **000857301000**.

Την **16/01/2025** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5254771**, η από 06/09/2024 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.**

# Έκθεση εκτίμησης

## Αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (γραφεία)

Φιλελλήνων 25 και Σιμωνίδου, Αθήνα

Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Αυγούστου 2024

Ημερομηνία Έκθεσης: 6 Σεπτεμβρίου 2024

ΕΥΡΩΠΗ ΑΕΓΑ

Υπόψη: Κου Νικόλαου Μακρόπουλου

# Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για την ΕΥΡΩΠΗ ΑΕΓΑ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 4 Σεπτεμβρίου 2024 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση.

Η «ΑΞΙΕΣ» ουδμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημία (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας.

# Περιεχόμενα

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Μέρος I: Συνοπτική έκθεση.....   | 4  |
| Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης ..... | 9  |
| Μέρος III: Τα Ακίνητα.....       | 19 |
| Μέρος IV: Μελέτες Αγοράς .....   | 55 |
| Μέρος V: Σύμβαση Ανάθεσης.....   | 57 |

# Μέρος Ι: Συνοπτική Έκθεση

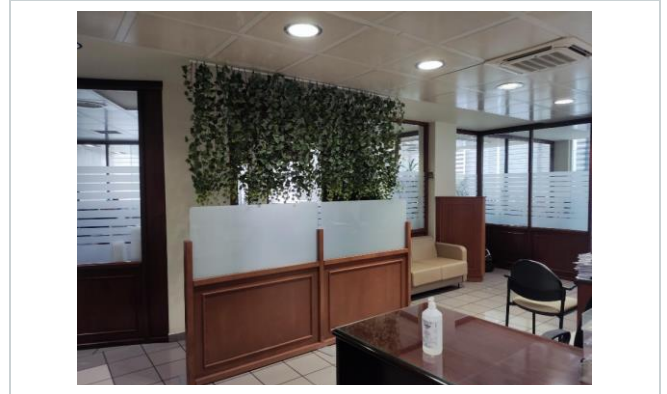
---

### Εξωτερική άποψη ακινήτου Μερική άποψη από την οδό Φιλελλήνων



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

### Εσωτερική άποψη ακινήτου Τμήμα 1<sup>ου</sup> ορόφου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Τα ακίνητα

- Διεύθυνση: Φιλελλήνων 25 και Σιμωνίδου, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων
- Χαρακτηριστικά περιοχής: Κύρια αγορά γραφείων στο κέντρο της πόλης
- Σύντομη περιγραφή ακινήτου: Αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (γραφεία), οι οποίες αποτελούν τμήμα επαγγελματικού κτιρίου

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα είναι ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΥΡΩΠΗ ΑΕΓΑ» και ιδιοχρησιμοποιούνται. Θεωρούμε συνεπώς ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

## Ανάλυση SWOT

| Θετικά                                                                                                    | Αρνητικά                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Χωροθέτηση εντός του εμπορικού κέντρου της Αθήνας, σε απόσταση περίπου 300 μ. από την πλατεία Συντάγματος | Χωροθέτηση κτιρίου σε σημείο μικρότερης εμπορικότητας συγκριτικά με τμήματα της οδού Φιλελλήνων εγγύτερα στην πλατεία Συντάγματος |

| Άριστη προσβασιμότητα και εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς                                              | Απουσία θέσεων στάθμευσης σε συνδυασμό με τη δυσκολία εύρεσης θέσεων στην περιοχή                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ιδιοκτησίες που καταλαμβάνουν το σύνολο ορόφου                                                                   | Έντονη ηχορύπανση, ιδιαίτερα στους χαμηλούς ορόφους                                                                                               |
| Καλός βαθμός συντήρησης                                                                                          | Ιδιοκτησίες σε κτίριο παλαιότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών                                                                                    |
| Απρόσκοπτη θέα προς τον λόφο της Ακρόπολης από το επίπεδο του ΣΤ' ορόφου και μερική από το επίπεδο του Ε' ορόφου |                                                                                                                                                   |
| Ευκαιρίες                                                                                                        | Κίνδυνοι                                                                                                                                          |
| Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων                                                                       | Οι εν εξελίξει πόλεμοι της Ουκρανίας και του Ισραήλ προκαλούν αβεβαιότητες παγκοσμίως                                                             |
| Οι κύριες γραφειακές αγορές συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον                                      | Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις |

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Μεγάλης Βρετανίας.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, υιοθετήθηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.

## Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης αξίας των παραπάνω ακινήτων με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Αυγούστου 2024 προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για σύνταξη έκθεσης Φερεγγυότητας και Χρηματοοικονομικής Κατάστασης (SFCR) σύμφωνα με το πλαίσιο Φερεγγυότητας II (Solvency II) και σύμφωνα με τα άρθρα 4, 5 της ΠΕΕ 62/2016, το άρθρο 10 παρ. 3 του Κανονισμού Ε.Ε. 2015/35.

## Εύλογη Αξία την 31<sup>η</sup> Αυγούστου 2024

**€ 4.285.940,63** (ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΙΑΚΟΣΙΑ  
ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΤΡΙΑ ΛΕΠΤΑ)

# Μέρος II: Έκθεση Εκτίμησης

---

## Έκθεση Εκτίμησης

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ημερομηνία Έκθεσης           | 6 Σεπτεμβρίου 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ημερομηνία Εκτίμησης         | 31 Αυγούστου 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Κατάσταση Κτηματαγοράς       | Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην κτηματαγορά. Ο συνδυασμός των παγκόσμιων πληθωριστικών πιέσεων που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επιτοκίων, σε ορισμένες αγορές έχει ενισχύσει την πιθανότητα αστάθειας στην αγορά ακινήτων βραχυπρόθεσμα έως μεσοπρόθεσμα. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και συνιστούμε αναθεώρηση όποτε αυτό κριθεί απαραίτητο. |
| Παραλήπτης                   | ΕΥΡΩΠΗ ΑΕΓΑ<br>Υπόψη κύριου Νικολάου Μακρόπουλου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Τα Ακίνητα                   | Τέσσερις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (γραφειακοί χώροι) του Α', Δ', Ε' και ΣΤ' ορόφου σε επαγγελματικό κτίριο, στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων αρ. 25 και Σιμωνίδου, στο Δήμο Αθηναίων, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Συνοπτική Περιγραφή Ακινήτων | <ul style="list-style-type: none"><li>– Γραφειακοί χώροι Α' ορόφου συνολικής επιφάνειας 328,65 τμ.</li><li>– Γραφειακοί χώροι Δ' ορόφου συνολικής επιφάνειας 328,70 τμ.</li><li>– Γραφειακοί χώροι Ε' ορόφου συνολικής επιφάνειας 323,62 τμ.</li><li>– Γραφειακοί χώροι ΣΤ' ορόφου συνολικής επιφάνειας 328,70 τμ.</li></ul> <p>Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες βρίσκονται σε επταώροφο επαγγελματικό κτίριο, πλέον υπογείου, ημιώροφου και δώματος που έχει αναγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 337,50 τμ..</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| Σκοπός Κυριότητας            | Ιδιόχρηση                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Εντολή Ανάθεσης              | Εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων βάσει των όρων της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 4 Σεπτεμβρίου 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ιδιότητα Εκτιμητή                   | Εξωτερικός Εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από την ισχύουσα έκδοση των RICS Valuation – Global Standards.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Σκοπός Εκτίμησης                    | Η εκτίμηση πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τη σύνταξη έκθεσης Φερεγγυότητας και Χρηματοοικονομικής Κατάστασης (SFCR) σύμφωνα με το πλαίσιο Φερεγγυότητας II (Solvency II) και σύμφωνα με τα άρθρα 4, 5 της ΠΕΕ 62/2016, το άρθρο 10 παρ. 3 του Κανονισμού Ε.Ε. 2015/35.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Εύλογη Αξία                         | <p>€ 4.285.940,63 (ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΙΑΚΟΣΙΑ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΤΡΙΑ ΛΕΠΤΑ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.</p> <p>Η άποψή μας για την Εύλογη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ειδικές Παραδοχές                   | Καμία.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα | <p>Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στην ισχύουσα κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης έκδοση των RICS Valuation – Global Standards, τα οποία υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα [“the Red Book”], καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα.</p> <p>Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.</p> <p>Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Red Book.</p> <p>Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας.</p> |
| Παράγοντες αειφορίας                | Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου. Όπου ενδείκνυται, θέματα βιωσιμότητας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>εκτίμησης. Ως «αιφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στα πλαίσια μιας εκτίμησης, η αιφορία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν την αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους, όπως πλημμύρες, ενεργειακή απόδοση και κλίμα, καθώς και θέματα σχεδιασμού, διαμόρφωσης, προσβασιμότητας, νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων – και χρήσεων γης (μελλοντικές και παρελθοντικές).</p> |
| Παραδοχές                          | <p>Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις μισθώσεις, το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω.</p> <p>Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία θα πρέπει να επανεξεταστεί και αναθεωρηθεί εφόσον αυτό απαιτείται.</p>                                                                                                                  |
| Παρέκκλιση από Παραδοχές           | Καμία                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Εκτιμητής                          | Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στα ακίνητα και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση Συμφέροντος | Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουσης συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση των ακινήτων. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Δημοσίευση                                                                                                                                                                                                                                | Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί. |                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Με εκτίμηση                                                                                                                                                                                                                            | Με εκτίμηση                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®<br><b>RICS Registered Valuer</b><br>Διευθύνων Σύμβουλος<br><br>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ<br>Μέλος του διεθνούς δικτύου της<br>CBRE                                                                      | Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS<br><br>Διευθύντρια<br><br>Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ<br>Μέλος του διεθνούς δικτύου της<br>CBRE |
|                                                                                                                                                                                                                                           | +30 213 0169 570<br><a href="mailto:Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr">Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr</a>                                                                                                                               | +30 213 0169550<br><a href="mailto:Markella.magkou@cbre-axies.gr">Markella.magkou@cbre-axies.gr</a>                  |
| ΑΞΙΕΣ ΑΕ<br><br>Regulated By RICS<br><br>T: +30 213 0169 550<br><br>F: +30 213 0169 595<br><br>W: <a href="http://www.cbre-axies.gr">www.cbre-axies.gr</a><br><br><br>Αρ. Πρωτ. Έργου: 9215<br><br>Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: ΜΜ/ΓΑ/ΑΟ-2024/13940 |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                      |

## Πηγές Πληροφοριών και Σκοπός Εκτίμησης

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Πηγές πληροφοριών         | Η εκτίμηση έχει βασιστεί σε στοιχεία/πληροφορίες που μας είχαν παρασχεθεί κατά τα προηγούμενα έτη, έτσι όπως αυτά περιγράφονται στην τελευταία έκθεση εκτίμησης, με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΤΟ/ΓΑ/ΑΟ-2023/136829(Β) και ημερομηνία 28 Μαρτίου 2024, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και ισχύοντα. Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.                                                                                                       |
| Τα Ακίνητα                | Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή των ακινήτων, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Αυτοψία                   | Στα ακίνητα έγινε αυτοψία από τη Μαρίνα Τουρλή, MEng, MSc, Senior Valuation Analyst, στις 07/03/2024. Δεδομένου του σύντομου χρονικού διαστήματος που έχει παρέλθει από την προηγούμενη αυτοψία δεν πραγματοποιήθηκε νέα.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Επιφάνειες Ακινήτου       | Δεν έγινε εμβαδομέτρηση των ακινήτων, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναφέρονται στους πίνακες που μας παρασχέθηκαν.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Περιβαλλοντολογικά Θέματα | Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων εκτάσεων/ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.                                                                                                                                                   |
| Δίκτυα και Παροχές        | Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρούμε ότι το κτίριο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Κατάσταση Συντήρησης      | Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου των ακινήτων. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο των ακινήτων. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στα ακίνητα κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά. |
| Πολυεδαφικό Καθεστώς      | Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολυεδαφικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | Κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Τίτλοι, Ιδιοκτησιακό Καθεστώς και Μισθώσεις | Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών, κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο. |

## Εκτιμητικές Παραδοχές

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Εύλογη Αξία    | <p>Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:</p> <p>«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»</p> <p>Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2022) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:</p> <p>«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»</p> <p>Το εκτιμώμενο ποσό αντιστοιχεί στο τίμημα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση αγοραπωλησίας κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.</p> <p>Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο.</p> <p>Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.</p> |
| Μισθωτική Αξία | <p>Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η αγοραία κεφαλαιακή αξία των ακινήτων. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, το οποίο βάσει του Red Book ορίζεται ως:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα ακίνητο θα εκμισθωνόταν κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή βάση κατάλληλων όρων εκμίσθωσης σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Μόνιμα παρακολουθήματα, Η/Μ εξοπλισμός και γεωμετρικά χαρακτηριστικά ακινήτου | Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.<br><br>Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.<br><br>Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων των ακινήτων κλπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα, είτε προκύπτουν από την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης μας.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Περιβαλλοντολογικά θέματα                                                     | Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:<br><br>(α) τα ακίνητα δεν είναι μολυσμένα και δεν επηρεάζονται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία.<br><br>(β) σε περίπτωση που πραγματοποιούνται ή έχουν πραγματοποιηθεί κατά το παρελθόν έργα που ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες άδειες από τις αρμόδιες Αρχές.<br><br>(γ) θεωρούμε ότι τα ακίνητα διαθέτουν όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.<br><br>(δ) τα ακίνητα δεν βρίσκονται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. παραποτάμιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε όχθες ρεμάτων, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης η αντίστοιχη ασφάλιση κατά του σχετικού κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την κεφαλαιακή αξία των ακινήτων. |
| Κατάσταση Συντήρησης                                                          | Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:<br><br>(α) το έδαφος των ακινήτων δεν υπόκειται σε ιδιόζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,</p> <p>(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα, και</p> <p>(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής των ακινήτων δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές.</p> <p>(δ) οι εγκαταστάσεις και οποιοσδήποτε σχετικός εξοπλισμός ή λογισμικό είναι λειτουργικά και δεν παρουσιάζουν ελαττώματα.</p> <p>Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση των ακινήτων, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία των ακινήτων δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Μέρος III: Τα Ακίνητα

---

## Τα Ακίνητα

### Θέση ακινήτων

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 25 και Σιμωνίδου, στο 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, σε απόσταση λίγων μέτρων από την πλατεία Συντάγματος, εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου που ορίζεται επιπλέον από τη λεωφόρο Βασιλίσσης Αμαλίας και την πεζοδρομημένη οδό Ψύλλα.

### Τοποθεσία

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από υψηλές συγκεντρώσεις πάσης φύσεως επαγγελματικών χρήσεων, όπως εμπορικές γραφειακές και χρήσεις αναψυχής, παράλληλα με χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και επιτελικές δραστηριότητες διοίκησης και πολιτισμού. Διακριτά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτελούν η παλαιότητα του κτιριακού αποθέματος και η έλλειψη ελεύθερων χώρων στάθμευσης.

Η οδός Φιλελλήνων, στο τέλος της οποίας χωροθετούνται τα υπό μελέτη, εκτείνεται σε μόλις τέσσερα Οικοδομικά Τετράγωνα, συνδέοντας την οδό Σταδίου με τη λεωφόρο Βασιλίσσης Αμαλίας. Κατά μήκος της κυριαρχούν τουριστικές μονάδες, δημόσιες υπηρεσίες και επαγγελματικά κτίρια παλαιάς κατασκευής, μερικώς ή καθόλου ανακαινισμένα, που στεγάζουν εμπορικές χρήσεις και χώρους εστίασης στο ισόγειο και γραφεία ή διαμερίσματα στα υψηλότερα επίπεδα, ενώ ορισμένοι σταθμοί αυτοκινήτων, εξυπηρετούν τις αυξημένες ανάγκες στάθμευσης στην περιοχή καθ' όλη τη διάρκεια της μέρας. Όσον αφορά την οδό Σιμωνίδου, αυτή αποτελεί μικρού μήκους αδιέξοδη οδό με κατεχοχήν επαγγελματικές χρήσεις.

Ως προς την προσβασιμότητα, αυτή επιτυγχάνεται επαρκώς μέσω λεωφορειακών γραμμών και γραμμών τρόλεϊ που διέρχονται κατά μήκος της οδού Φιλελλήνων και της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας, καθώς και μέσω του σταθμού του ΜΕΤΡΟ «Σύνταγμα» και του ομώνυμου σταθμού του ΤΡΑΜ, σε απόσταση 300 μ περίπου ΒΑ της θέσης των ακινήτων.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα Ι.

### Περιγραφή Ακινήτων

Με βάση τα έγγραφα και τα στοιχεία/πληροφορίες που μας είχαν παρασχεθεί κατά τις προηγούμενες εκτιμήσεις, έτσι όπως αυτά περιγράφονται στην τελευταία έκθεση εκτίμησης με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΤΟ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13056(Β) και ημερομηνία 30 Μαρτίου 2023, πρόκειται για αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (γραφεία), σε πολύωρο επαγγελματικό κτίριο παλαιάς κατασκευής, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 337,50 τμ.

Το εν λόγω κτίριο αναπτύσσεται σε 8 επίπεδα, ήτοι ισόγειο, 6 τυπικούς ορόφους και υπόγειο, πλέον ημιώροφου και δώματος, με κατάσταση στο ισόγειο και αυτόνομες γραφειακές ενότητες στους ορόφους. Αποτελεί κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα και πλήρωση από οπτοπλινθοδομή, ενώ οι όψεις του έχουν επενδυθεί με λευκό μάρμαρο. Η επικοινωνία μεταξύ των επιπέδων πραγματοποιείται μέσω δύο ανελκυστήρων και εσωτερικού κλιμακостаσίου, με την κεντρική είσοδο του κτιρίου να χωροθετείται στο μέσο περίπου της πρόσοψης σε στοά επί της οδού Φιλελλήνων.

Ειδικότερα, τα υπό μελέτη ακίνητα αποτελούν ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που καταλαμβάνουν το σύνολο του Α', Δ', Ε' και ΣΤ' ορόφου του κτιρίου και αφορούν σε αυτόνομες, αυτοτελείς γραφειακές ενότητες με πανομοιότυπη διαρρύθμιση. Κάθε γραφειακή ενότητα έχει προκύψει κατόπιν συνένωσης μικρότερων ιδιοκτησιών, ανά επίπεδο. Σημειώνεται ότι από το επίπεδο του ΣΤ' ορόφου παρέχεται απρόσκοπτη θέα προς το λόφο της Ακρόπολης και μερική από το επίπεδο του Ε' ορόφου.

Φωτογραφίες των ακινήτων παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

## Δίκτυα και Παροχές

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

## Πίνακας Επιφανειών

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στα ακίνητα, αλλά βασιστήκαμε στις επιφάνειες που αναγράφονται στα προσκομισθέντα έγγραφα.

Βάσει των εν λόγω στοιχείων οι επιμέρους επιφάνειες των υπό μελέτη ιδιοκτησιών έχουν ως εξής:

| Επίπεδο   | Περιγραφή/ Υφιστάμενη χρήση                                                                                                                                               | Ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (%) | Επιφάνεια (τ.μ.) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| Α' όροφος | Αυτοτελής γραφειακός χώρος σε ενιαία διάταξη                                                                                                                              | 9,40                                         | 328,65           |
| Δ' όροφος | Αυτοτελής γραφειακός χώρος σε ενιαία διάταξη που έχει προκύψει κατόπιν συνένωσης των υπό στοιχεία «Δ-1», «Δ-2», «Δ-3», «Δ-4» και «Δ-5» ιδιοκτησιών ανακαινισμένος το 2015 | 8,43                                         | 328,70           |
| Ε' όροφος | Αυτοτελής γραφειακός χώρος σε ενιαία διάταξη                                                                                                                              | 8,43                                         | 323,62           |

|               |                                                                                                                                                                                              |              |                 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| ΣΤ' όροφος    | Αυτοτελής γραφειακός χώρος σε ενιαία διάταξη που έχει προκύψει κατόπιν συνένωσης των υπό στοιχεία «ΣΤ-1», «ΣΤ-2», «ΣΤ-3», «ΣΤ-4» και «ΣΤ-5» ιδιοκτησιών, με θέα προς τον λόφο της Ακρόπολης. | 8,43         | 328,70          |
| <b>Σύνολο</b> |                                                                                                                                                                                              | <b>34,69</b> | <b>1.309,67</b> |

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΤΟ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13056(B) και ημερομηνία 30 Μαρτίου 2023

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προσκομίστηκαν και παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τις οποίες θεωρούμε σωστές και σύμφωνες με τα Πρότυπα Μετρήσεων του RICS, το IPMS και την πρακτική της αγοράς στην Ελλάδα.

Τα δάπεδα στους γραφειακούς χώρους είναι καλυμμένα με μοκέτα ή κεραμικά πλακίδια. Όλοι οι χώροι φέρουν ψευδοροφή όπου έχουν ενσωματωθεί φωτιστικά στοιχεία και το κεντρικό σύστημα εξαερισμού. Επιπλέον, επισημαίνεται ότι τα επίπεδα εξυπηρετούνται από σχετικούς χώρους υποστήριξης, όπως κουζίνα και χώροι υγιεινής, computer room/ή χώροι αρχείων και αποθήκευσης. Όλα τα εξωτερικά ανοίγματα των γραφειακών χώρων σε κάθε επίπεδο καλύπτονται από μονά υαλοστάσια επί πλαισίων αλουμινίου, κατά μήκος των όψεων του κτιρίου, προσφέροντας φυσικό φωτισμό σε όλους τους ορόφους. Σημειώνεται ότι ο Δ όροφος φέρει τεχνικά χαρακτηριστικά πιο σύγχρονων προδιαγραφών συγκριτικά με αυτά των Α και Ε ορόφων.

## Κατάσταση Συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών των ακινήτων, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο περιορισμένη εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης. Κατά τη διάρκειά της διαπιστώθηκε ότι οι Α', Δ' και Ε' όροφοι φέρουν παρόμοια χαρακτηριστικά. Συγκεκριμένα, είναι διαμορφωμένοι σε ενιαία διάταξη, ενώ όπου υπάρχει διαμερισμάτωση αυτή επιτυγχάνεται με ελαφριά χωρίσματα (κινητά και σταθερά). Η κατάσταση συντήρησης των τριών επιπέδων κρίνεται καλή, χωρίς να εντοπίζεται κάποια σημαντική φθορά, πέραν ορισμένων σημαδιών υγρασίας εξωτερικά των τουαλετών του Α ορόφου.

Αναφορικά με το επίπεδο του ΣΤ ορόφου, κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι είναι κενό χρήσης και βρίσκεται σε κατάσταση ψυχρού κελύφους.

## Εδαφολογικοί και Λοιποί Κίνδυνοι

Εξ όσων γνωρίζουμε, η περιοχή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα δεν παρουσιάζει εδαφολογικούς κινδύνους.

## Περιβαλλοντικά Θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία των ακινήτων.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις των ακινήτων ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

## Ενεργειακή Απόδοση

Δεν μας προσκομίστηκε το Ενεργειακό Πιστοποιητικό των Ακινήτων.

## Πολεοδομικό Καθεστώς

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα σχετικά στοιχεία που αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση μας. Επιπλέον, δεν μας παρασχέθηκαν οι σχετικές άδειες οικοδομής, ούτε άλλο τεχνικό έγγραφο σχετικά με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Ως εκ τούτου, δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε οποιαδήποτε ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία τους. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την παραδοχή ότι τα ακίνητα είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και είναι καθόλα νόμιμα, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

## ΦΠΑ

Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

## Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν για τους σκοπούς παλαιότερης έκθεσης εκτίμησης των ακινήτων με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΤΟ/ΓΑ/ΑΟ-2023/13056(Β) και ημερομηνία 30 Μαρτίου 2023. Τα υπό εκτίμηση ακίνητα είναι ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΥΡΩΠΗ ΑΕΓΑ» και ιδιοχρησιμοποιούνται. Θεωρούμε ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

# Στοιχεία κτηματογորάς

## Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Τα υπό μελέτη ακίνητα βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας, σε μια παραδοσιακή αγορά και ιδιαίτερα προνομιακή περιοχή για την έδρα επαγγελματικών χρήσεων, λόγω της εγγύτητας με την πλατεία του Συντάγματος και τις γύρω χρήσεις. Η τοποθεσία, εντός της οποίας εμπίπτει το υπό μελέτη ακίνητο - ήτοι το τμήμα της οδού Φιλελλήνων πριν τη συμβολή της με τη Λεωφόρο Βασιλίσσης Αμαλίας, θεωρείται μεν μια αναγνωρισμένη αγορά γραφείων της πρωτεύουσας, αποτελεί δε εναλλακτική ή/και φθηνότερη γραφειακή αγορά σε σύγκριση με αυτή γύρω από την πλατεία Συντάγματος και κατά μήκος της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, όπου ο βαθμός εμπορικότητας αυξάνεται σημαντικά.

Γενικά, η ζήτηση, τόσο από πλευράς χρηστών, όσο και από επενδυτικής άποψης, αφορά κυρίως σύγχρονους γραφειακούς χώρους που πληρούν τα κριτήρια ESG και χωροθετούνται σε οδούς υψηλής εμπορικότητας. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους προς μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου είναι σταθερά αυξανόμενη, ωστόσο μεταβάλλεται μεταξύ των διαφορετικών θέσεων και της προβολής και εμπορικότητας που αυτές εξασφαλίζουν.

Σχετικά με το δεύτερο εξάμηνο του 2023, η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών συνέχισε να είναι υψηλή, με τη μεγαλύτερη να καταγράφεται στην περιοχή πέριξ της πλατείας Συντάγματος και κατά μήκος της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας, με τις οδούς Σταδίου, Ακαδημίας και Μιχαλακοπούλου να ακολουθούν. Η υψηλή προβολή και η καλή εξυπηρέτηση των προαναφερθέντων οδών από σταθμούς του μετρό, εξασφαλίζει την απορρόφησή τους σε σχετικά μικρό χρονικό διάστημα από την ημέρα διάθεσής τους στην αγορά τόσο για ιδιόχρηση όσο και για επένδυση.

Η προσφορά σύγχρονων και πλήρως ανακαινισμένων γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου, είναι περιορισμένη. Η υπάρχουσα προσφορά αφορά ως επί το πλείστον μεμονωμένους γραφειακούς χώρους και ορόφους γραφείων συνολικής επιφάνειας από 150 τμ έως και 350 τμ, παλαιάς κατασκευής και ενεργειακά μη αποδοτικούς, οι οποίοι χρήζουν ανακατασκευής ή ανακαίνισης, προκειμένου να ανταποκρίνονται τουλάχιστον στις απαιτήσεις των χρηστών τους. Η μεγάλη παλαιότητα του κτιριακού αποθέματος στην εγγύς περιοχή του κέντρου της Αθήνας συνδέεται επίσης με τις ανεπαρκείς παροχές των κτιρίων, όπως θέσεις στάθμευσης, ιδιαίτερα σημαντικές σε μια περιοχή που αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα στάθμευσης.

Το περιορισμένο απόθεμα ακινήτων υψηλής προβολής και καλών προδιαγραφών – πρόσφατα ανακαινισμένων - σε συνδυασμό με τα υψηλά επίπεδα ζήτησης αποτελεί τον κύριο λόγο που οι αγοραίες τιμές μίσθωσης διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα, παρουσιάζοντας ορισμένες φορές αυξητικές τάσεις.

## Στοιχεία Μισθωμάτων

Στο πλαίσιο της έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν τρέχοντα και αιτούμενα μισθώματα γραφειακών χώρων, εντός του εμπορικού κέντρου της Αθήνας, με έμφαση σε θέσεις, κατά μήκος της οδού Φιλελλήνων ή/και σε κοντινή απόσταση από την πλατεία Συντάγματος. Όσον αφορά τις μισθώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί, διαπιστώθηκε δε, ότι αυτές αφορούν σε γραφειακούς χώρους παλαιάς κατασκευής, συνήθως χωρίς θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικό χώρο, αλλά σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής και συνήθως σε ικανοποιητική ή/και καλή κατάσταση συντήρησης (κατόπιν μερικής ή/και ολικής ανακαίνισης).

Με βάση την εν λόγω έρευνα, οι μισθωτικές αξίες κυμαίνονται από **€15,00/τμ/μήνα** έως **€19,00/τμ/μήνα** περίπου, και σε ορισμένες περιπτώσεις αγγίζουν έως και τα **€21,00/τμ/μήνα**, για γραφεία καλών προδιαγραφών, με υψηλή εμπορικότητα. Σε κάθε περίπτωση, τα τελικά τιμήματα εξαρτώνται από μια σειρά παραγόντων, με βασικότερους την ακριβή θέση, η οποία και σχετίζεται με το βαθμό εμπορικότητας και προβολής έκαστης τοποθεσίας, τον όροφο και την προσφερόμενη θέα, την επιφάνεια, την εσωτερική διαρρύθμιση και το βαθμό συντήρησης. Επίσης, σημαντικό ρόλο διαδραματίζουν και οι λοιπές χρήσεις κάθε κτιρίου (μικτές, αποκλειστικά επαγγελματικές κ.λπ.), καθώς και οι λοιπές παροχές του όπως βοηθητικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης. Τέλος, επισημαίνεται ότι τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης καθώς και η διαπραγμάτευση μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, διαμορφώνουν τα τελικά συμφωνούμενα τιμήματα.

## Αποδόσεις

Από τα διαθέσιμα στοιχεία που αφορούν την επενδυτική δραστηριότητα στον κλάδο των ακινήτων, όπως αυτά έχουν καταγραφεί από την ΑΞΙΕΣ προκύπτει ότι οι αποδόσεις κατά το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2023 για τις κύριες γραφειακές αγορές διαμορφώθηκε μεταξύ 6,00% και 6,25% για ακίνητα σε θέσεις υψηλής προβολής και εμπορικότητας, ενώ σε θέσεις χαμηλότερης προβολής το αντίστοιχο εύρος διαμορφώνεται μεταξύ 6,50% και 7,25%. Και στις δυο περιπτώσεις, σημαντικό ρόλο διαδραματίζουν: η φερεγγυότητα του μισθωτή, η διάρκεια και οι λοιποί όροι της μίσθωσης και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

# Εκτίμηση

## Μεθοδολογία Εκτίμησης

Δεδομένων των χαρακτηριστικών της τοπικής αγοράς, για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των υπό μελέτη ακινήτων υιοθετήθηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Η μέθοδος περιγράφεται επιγραμματικά ακολούθως.

### Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί η μισθωτική αξία είναι καταρχάς η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με τα αυτά χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτιρίου στο οικόπεδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησής του, το πολεοδομικό καθεστώς του κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί ασφαλώς παράγοντα που λαμβάνεται υπ' όψη στην εκτίμηση της μισθωτικής και κατ' επέκταση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων. Συνεπώς, η μέθοδος στηρίζεται στην ορθή αποτύπωση του δίκαιου μισθώματος που θα αξίωνε το ακίνητο ως ελεύθερο στην αγορά.

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπ' όψη τα θετικά και αρνητικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, υιοθετούμε τις πλέον κατάλληλες μισθωτικές τιμές μονάδας και καταλήγουμε στον προσδιορισμό των μισθωμάτων τους. Τα μισθώματα στη συνέχεια κεφαλαιοποιούνται με την εφαρμογή κατάλληλου συντελεστή ετήσιας απόδοσης, προκειμένου να εξαχθεί η κεφαλαιακή τους αξία.

## Ανάλυση SWOT

| Θετικά                                                                                                    | Αρνητικά                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Χωροθέτηση εντός του εμπορικού κέντρου της Αθήνας, σε απόσταση περίπου 300 μ. από την πλατεία Συντάγματος | Χωροθέτηση κτιρίου σε σημείο μικρότερης εμπορικότητας συγκριτικά με τμήματα της οδού Φιλελλήνων εγγύτερα στην πλατεία Συντάγματος |

Άριστη προσβασιμότητα και εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Απουσία θέσεων στάθμευσης σε συνδυασμό με τη δυσκολία εύρεσης θέσεων στην περιοχή

Ιδιοκτησίες που καταλαμβάνουν το σύνολο ορόφου

Έντονη ηχορύπανση, ιδιαίτερα στους χαμηλούς ορόφους

Καλός βαθμός συντήρησης

Ιδιοκτησίες σε κτίριο παλαιότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών

Απρόσκοπτη θέα προς τον λόφο της Ακρόπολης από το επίπεδο του ΣΤ' ορόφου και μερική από το επίπεδο του Ε' ορόφου

| Ευκαιρίες                                                                   | Κίνδυνοι                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων                                  | Οι εν εξελίξει πόλεμοι της Ουκρανίας και του Ισραήλ προκαλούν αβεβαιότητες παγκοσμίως                                                             |
| Οι κύριες γραφειακές αγορές συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον | Η αύξηση των επιτοκίων ως μέτρο μακροοικονομικής πολιτικής για τη μείωση του πληθωρισμού έχει επηρεάσει τη ζήτηση των επενδυτών και τις αποδόσεις |

## Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Λαμβάνοντας υπ' όψη όλα τα παραπάνω, τη κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και κατόπιν όλων των απαραίτητων προσαρμογών στα συγκριτικά στοιχεία για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων υιοθετήθηκαν διαφορετικές τιμές μονάδος με κριτήριο τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά εκάστου ορόφου.

Αρχικά, υιοθετήθηκε τιμή μονάδας της τάξης των €18,48/τ.μ./μήνα για το γραφείο του Δ' ορόφου, η οποία προέκυψε έπειτα από την στάθμιση των συγκριτικών στοιχείων, έχοντας ως βασικό κριτήριο τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, την επιφάνεια, το επίπεδο και την παρεχόμενη θέα των ακινήτων. Στα υπόλοιπα επίπεδα η μισθωτική τιμή μονάδος προσαρμόστηκε αναλόγως της κατάστασης συντήρησης και του ορόφου/θέας. Πιο αναλυτικά, υιοθετήθηκε τιμή μονάδος της τάξεως των:

- €16,68/τ.μ./μήνα για το γραφείο του Α' ορόφου, εφαρμόζοντας μειωτικούς συντελεστές 5% λόγω τεχνικών χαρακτηριστικών και 5% λόγω ορόφου στην τιμή μονάδος του Δ' ορόφου,

- €18,48/τ.μ./μήνα για το γραφείο του Ε' ορόφου, εφαρμόζοντας συντελεστές αναγωγής -5% λόγω τεχνικών χαρακτηριστικών και +5% λόγω ορόφου στην τιμή μονάδος του Δ' ορόφου, και
- €17,28/τ.μ./μήνα για το γραφείο του ΣΤ' ορόφου, λαμβάνοντας μεν υπόψιν την υφιστάμενη κατάσταση του (μορφή ψυχρού κελύφους), δίνοντας δε βαρύτητα στον όροφο και στη θέα που εξασφαλίζει

Καθοριστικό ρόλο τόσο στη διαμόρφωση της μισθωτικής τιμής μονάδος κατέχουν η κεντρική θέση του κτιρίου εντός του εμπορικού κέντρου της Αθήνας, η οποία, ωστόσο μειονεκτεί ως προς τον βαθμό εμπορικότητας, συγκριτικά με τα τμήματα της οδού Φιλελλήνων που εντάσσονται εγγύτερα στην πλατεία Συντάγματος, οι καλές κατασκευαστικές προδιαγραφές του, η επιφάνεια του, καθώς και η έλλειψη πρόσθετων παροχών, όπως θέσεις στάθμευσης.

Οι παραπάνω μισθωτικές αξίες κρίνονται εύλογες, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα προαναφερθέντα χαρακτηριστικά των ακινήτων, τη σχέση προσφοράς - ζήτησης στην τοπική κτηματαγορά, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, καθώς και τα επίπεδα των τιμών που θα μπορούσαν να επιτευχθούν κατόπιν διαπραγμάτευσης.

## Προσδιορισμός συντελεστή κεφαλαιοποίησης

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόσθηκε ανέρχεται σε 6,50%. Η συγκεκριμένη απόδοση αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι η περιοχή του κέντρου της Αθήνας, πλησίον της πλατείας Συντάγματος, αποτελεί κύρια γραφειακή αγορά, ενώ επίσης είναι ενδεικτική και του επιχειρηματικού κινδύνου στο οποίο εκτίθεται ο εν δυνάμει επενδυτής.

# Αξία Ακινήτων

## Εύλογη Αξία

ότι η Εύλογη Αξία των ακινήτων που βρίσκονται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων αρ. 25 και Σιμωνίδου, στο Δήμο Αθηναίων, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, ως κενά και ελεύθερα προς εκμετάλλευση, κατά την 31<sup>η</sup> Αυγούστου 2024, είναι:

**€ 4.285.940,63**

**(ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΝΙΑΚΟΣΙΑ ΣΑΡΑΝΤΑ  
ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΕΞΗΝΤΑ ΤΡΙΑ ΛΕΠΤΑ)**

Η εν λόγω εύλογη αξία επιμερίζεται ως ακολούθως:

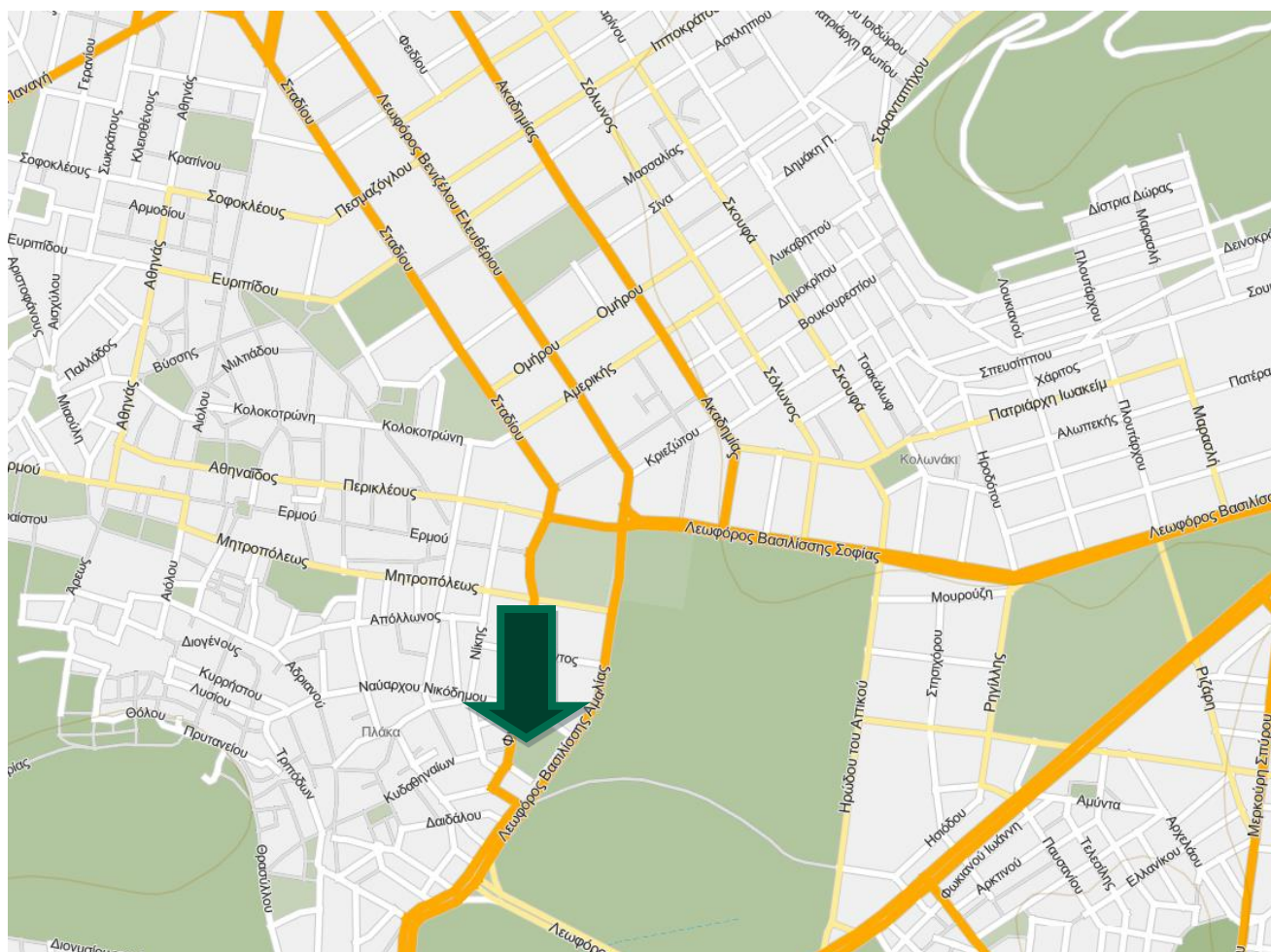
- Αξία εδαφικού σκέλους € 1.062.652,50
- Κόστος αποκατάστασης κτιρίων και λοιπών έργων βελτιώσεων € 3.223.288,13

*Τονίζεται ότι ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιρίων αποτελεί μια θεωρητική άσκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών καταστάσεων και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με το πραγματικό επενδυθέν κεφάλαιο υπό τη μορφή του κατασκευαστικού κόστους.*

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο σχετικό παράρτημα.

# Παραρτήματα

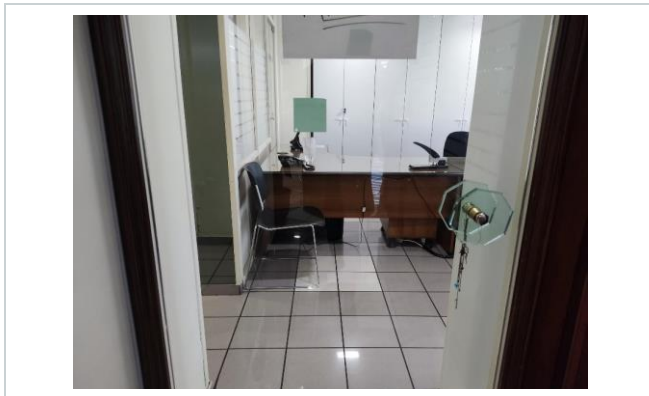
## Παράρτημα Ι: Χάρτης Τοποθεσίας



Πηγή: xο maps

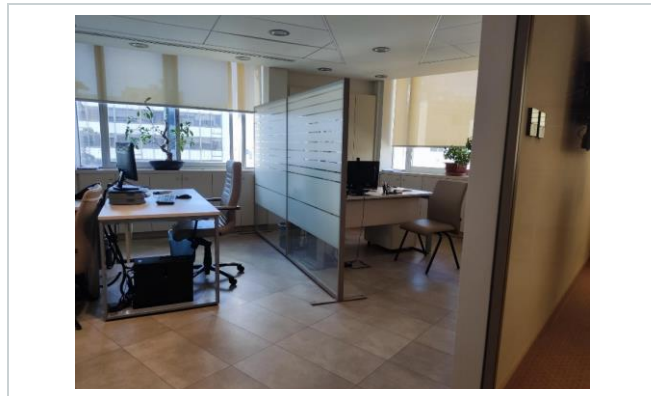
## Παράρτημα II: Φωτογραφίες

Εσωτερική άποψη ακινήτου  
1ος όροφος



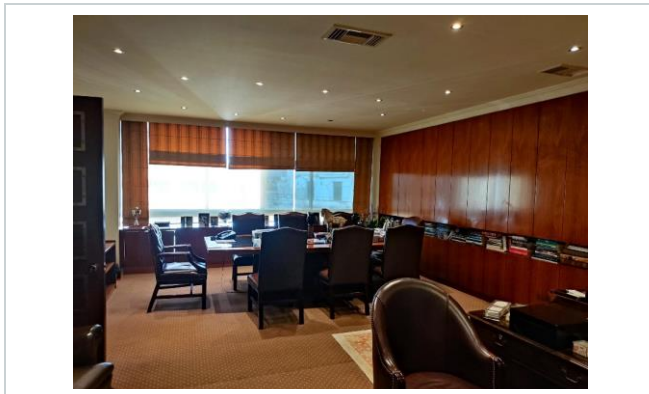
Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου  
4ος όροφος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου  
5ος όροφος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Εσωτερική άποψη ακινήτου  
6ος όροφος



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

## Παράρτημα III: Πίνακες συγκριτικών στοιχείων, σταθμίσεων και υπολογισμών

### Πίνακας συγκριτικών στοιχείων

| A/A | Τύπος συγκριτικού/περίοδος αναφοράς | Διεύθυνση               | Περιγραφή                                                                                                                                                                                                                        | Επιφάνεια (τμ) | Τιμή μίσθωσης (€) | Τιμή μονάδος (€/τμ) | Πηγή                             |
|-----|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------------------------|
| 1   | Τρέχον Μίσθωμα/ Q2 2023             | Φιλελλήνων, Σύνταγμα    | Πρόκειται για γραφειακό χώρο 3ου ορόφου, ο οποίος αποτελεί τμήμα κτιρίου γραφείων αντίστοιχης παλαιότητας και βαθμού συντήρησης με του εκτιμώμενου.                                                                              | 333,74         | 6.800,00          | 20,38               | Atria Group                      |
| 2   | Τρέχον Μίσθωμα/ Q4 2023             | Φιλελλήνων, Σύνταγμα    | Πρόκειται για γραφειακό χώρο 6ου ορόφου, ο οποίος αποτελεί τμήμα κτιρίου γραφείων αντίστοιχης παλαιότητας και βαθμού συντήρησης με του εκτιμώμενου.                                                                              | 306,60         | 6.500,00          | 21,20               | Atria Group                      |
| 3   | Τρέχον Μίσθωμα/ Q1 2024             | Φιλελλήνων, Σύνταγμα    | Πρόκειται για ανακαινισμένους γραφειακούς χώρους 2ου και 3ου ορόφου, οι οποίοι αποτελούν τμήμα κτιρίου γραφείων αντίστοιχης παλαιότητας και βαθμού συντήρησης με του εκτιμώμενου.                                                | 667,48         | 14.000,00         | 20,97               | Atria Group                      |
| 4   | Αιτούμενο Μίσθωμα/ Q4 2023          | Φιλελλήνων 25, Σύνταγμα | Πρόκειται για ανακαινισμένο γραφειακό χώρο 3ου ορόφου, σε κτίριο κατασκευής 1970. Η ανακαίνιση πραγματοποιήθηκε το 2021 και διαθέτει ενεργειακό πιστοποιητικό κατηγορίας Γ, κουφώματα αλουμινίου, ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση. | 325,00         | 5.500,00          | 16,92               | Plasis Real Estate + Development |

|   |                               |                                                  |                                                                                                      |        |          |       |                                        |
|---|-------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-------|----------------------------------------|
| 5 | Αιτούμενο<br>Μίσθωμα/ Q1 2024 | Λεωφόρος<br>Βασιλίσσης<br>Αμαλίας 4,<br>Σύνταγμα | Πρόκειται για γραφειακό χώρο 4ου ορόφου, σε κτίριο<br>κατασκευής 1957, με μερική ανακαίνιση το 2015. | 250,00 | 4.400,00 | 17,60 | Plasis Real<br>Estate +<br>Development |
|---|-------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-------|----------------------------------------|

## Πίνακας στάθμισης συγκριτικών στοιχείων

| A/A         | Είδος<br>συγκριτικού | Τοποθεσία | Προβολή | Όροφος/<br>Θέα | Επιφάνεια | Κατάσταση<br>συντήρησης | Παλαιότητα<br>κτιρίου και<br>επιπλέον<br>παροχές | Σύνολο<br>αναπροσαρμογών | Εκτιμώμενη τιμή<br>μονάδος |
|-------------|----------------------|-----------|---------|----------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1           | 0%                   | -5%       | 0%      | 0%             | 0%        | 0%                      | 0%                                               | -5%                      | 19,36                      |
| 2           | 0%                   | -5%       | 0%      | -10%           | 0%        | 0%                      | 0%                                               | -15%                     | 18,02                      |
| 3           | 0%                   | -5%       | 0%      | 5%             | 10%       | 0%                      | 0%                                               | 10%                      | 23,07                      |
| 4           | -10%                 | 0%        | 0%      | 0%             | 0%        | 0%                      | 0%                                               | -10%                     | 15,23                      |
| 5           | -10%                 | -5%       | 0%      | 0%             | 0%        | 10%                     | 0%                                               | -5%                      | 16,72                      |
| <b>Μ.Ο.</b> |                      |           |         |                |           |                         |                                                  |                          | <b>18,48</b>               |

## Πίνακας αποτελεσμάτων εκτίμησης

| Επίπεδο       | Χρήση        | Επιφάνεια (τμ)  | Μηνιαία μισθωτική τιμή μονάδος (€/τμ/μήνα) | Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) | Τιμή μονάδος (€/τμ) | Εύλογη αξία (€)     |
|---------------|--------------|-----------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Α' όροφος     | Οροφोगραφεία | 328,65          | 16,68                                      | 6,50%                           | 3.079,03            | 1.011.922,09        |
| Δ' όροφος     | Οροφोगραφεία | 328,70          | <b>18,48</b>                               | 6,50%                           | 3.411,66            | 1.121.413,90        |
| Ε' όροφος     | Οροφोगραφεία | 323,62          | 18,48                                      | 6,50%                           | 3.411,66            | 1.104.082,65        |
| ΣΤ' όροφος    | Οροφोगραφεία | 328,70          | 17,28                                      | 6,50%                           | 3.189,91            | 1.048.522,00        |
| <b>Σύνολο</b> |              | <b>1.309,67</b> | <b>17,73</b>                               |                                 | <b>3.272,53</b>     | <b>4.285.940,63</b> |

## Πίνακας επιμερισμού εύλογης αξίας σε αξία εδαφικού σκέλους και κόστος αποκατάστασης κτιριακού σκέλους

| Περιγραφή     | Συνολική επιφάνεια οικοπέδου (τμ) | Ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου | Επιφάνεια κατ' αναλογία (τμ) | Συνολική εύλογη αξία (€) | Αξία γης κατ' αναλογία (€) | Κόστος αποκατάστασης τμήματος (€) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Α' όροφος     | 337,50                            | 0,094                                    | 31,73                        | 1.011.922,09             | 288.697,50                 | 723.224,59                        |
| Δ' όροφος     | 337,50                            | 0,084                                    | 28,35                        | 1.121.413,90             | 257.985,00                 | 863.428,90                        |
| Ε' όροφος     | 337,50                            | 0,084                                    | 28,35                        | 1.104.082,65             | 257.985,00                 | 846.097,65                        |
| ΣΤ' όροφος    | 337,50                            | 0,084                                    | 28,35                        | 1.048.522,00             | 257.985,00                 | 790.537,00                        |
| <b>Σύνολο</b> |                                   |                                          |                              | <b>4.285.940,63</b>      | <b>1.062.652,50</b>        | <b>3.223.288,13</b>               |

# Μέρος IV: Σύμβαση Ανάθεσης

---

## Όροι Ανάθεσης

Για περισσότερες πληροφορίες:

Νίκος Χατζητσόλης, FRICS, CRE®  
RICS Registered Valuer  
Διευθύνων Σύμβουλος  
T: +30 213 0169570  
E: Nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

Μαρκέλλα Μάγκου, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Διευθύντρια  
T: +30 213 0169550  
E: Markella.magkou@cbre-axies.gr

#### ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

[www.cbre-axies.gr](http://www.cbre-axies.gr)