Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.06.20 14:08:37 EEST
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,20/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3652014

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CHRIST HELLAS ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΑ ΕΙΔΗ ΚΑΙ ΔΩΡΑ ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ - ΒΟΤΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **CHRIST HELLAS M.A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **001884001000**.

Την **20/06/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5408742**, η από 20/01/2005 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση ».

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.

rev
Recognised European Valuer

Έκθεση Εκτίμησης

Έκθεση εκτίμησης κατ' αρθρον 17 του Ν.4548/2018 και Ν.4601/2019.
Εκτίμηση εισφοράς σε είδος (κλάδος ακινήτων) – οριζοντίων ιδιοκτησιών στους Καλλ. Δήμους Γλυφάδας, Κηφισιάς και Αθηναίων.

Εκπονήθηκε για την εταιρεία CHRIST HELLAS MON. A.E.E.
Ημερομηνία Εκτίμησης : 20.01.2025

rev
Recognised European Valuer

- 1ΕΠΙΣΚΌΠΗΣΗ ΈΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΊΜΗΣΗΣ ..... - 6 -
- 2ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΟΝΤΩΝ ..... - 7 -
- - 10 -
- 3ΕΝΤΟΛΗ ..... - 10 -
- 4ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ..... - 10 -
- 5ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 10 -
- 6ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 10 -
  - 6.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 10 -
  - 6.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 11 -
  - 6.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 11 -
  - 6.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 11 -
- 7ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 12 -
- 8ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 12 -
  - 8.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 12 -
  - 8.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 12 -
  - 8.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 13 -
  - 8.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 13 -
  - 8.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 13 -
  - 8.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ - 13 -
  - 8.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 14 -
- 9ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 14 -
- 10ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 15 -
- 11ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 16 -
  - 11.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 16 -
  - 11.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Υ1 & Ι1 ..... - 17 -
  - 11.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 18 -
- 12ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 18 -
  - 12.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 18 -
- 13ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 19 -
- 14ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 19 -
  - 14.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 19 -
  - 14.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 22 -
- 15ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 23 -
- 16ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 24 -

rev
Recognised European Valuer

- 17ΕΝΤΟΛΗ ..... - 26 -
- 18ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ..... - 26 -
- 19ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 26 -
- 20ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 26 -
  - 20.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 26 -
  - 20.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 27 -
  - 20.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 27 -
  - 20.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 27 -
- 21ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 28 -
- 22ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 29 -
  - 22.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 29 -
  - 22.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 29 -
  - 22.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 29 -
  - 22.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 29 -
  - 22.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 29 -
  - 22.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ - 30 -
  - 22.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 30 -
- 23ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 31 -
- 24ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 31 -
- 25ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 33 -
  - 25.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 33 -
  - 25.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΑΠ1 & ΙΣ-1 ..... - 34 -
  - 25.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 34 -
- 26ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 35 -
  - 26.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 35 -
- 27ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 35 -
- 28ΕΡΕΥΝΑ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 36 -
  - 28.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 36 -
  - 28.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 42 -
- 29ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 43 -
- 30ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 44 -
- 31ΕΝΤΟΛΗ ..... - 47 -
- 32ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ..... - 47 -
- 33ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 47 -
- 34ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 47 -

34.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 47 -
34.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 48 -
34.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 48 -
34.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 48 -
❖ 35ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 49 -
❖ 36ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 49 -
36.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 49 -
36.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 49 -
36.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 50 -
36.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 50 -
36.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 50 -
36.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ - 50 -
36.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 50 -
❖ 37ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 51 -
❖ 38ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 51 -
❖ 39ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 53 -
39.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 53 -
39.2 ΑΚΙΝΗΤΟ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (1) ..... - 54 -
39.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 54 -
❖ 40ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 55 -
40.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 55 -
❖ 41ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 55 -
❖ 42ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 56 -
42.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 56 -
42.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 59 -
❖ 43ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 60 -
❖ 44ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 61 -
❖ 45ΕΝΤΟΛΗ ..... - 64 -
❖ 46ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ..... - 64 -
❖ 47ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ ..... - 64 -
❖ 48ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 64 -
48.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 64 -
48.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 65 -
48.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 65 -
48.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ ..... - 65 -

- 49ΑΥΤΟΨΙΑ ..... - 66 -
- 50ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 66 -

50.1 ΣΚΟΠΟΣ ..... - 66 -
50.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 66 -
50.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 67 -
50.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 67 -
50.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 67 -
50.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ - 67 -
50.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 68 -

- 51ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 68 -
- 52ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 68 -
- 53ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 70 -

53.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ ..... - 70 -
53.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (Υ1) & (Κ3) ..... - 70 -
53.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 71 -

- 54ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... - 71 -

54.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ..... - 71 -

- 55ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 71 -
- 56ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 72 -

56.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 72 -
56.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ..... - 76 -

- 57ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ..... - 77 -
- 58ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... - 78 -

1 ΕΠΙΣΚΌΠΗΣΗ ΈΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΊΜΗΣΗΣ

Property details			
Ημερομηνία αυτοψίας	10 Δεκεμβρίου 2024	**Κρίσιμη ημερομηνία**	20 Ιανουαρίου 2025
Εκτιμητές	Αικατερίνη Πρίνου, REV. Θεόδωρος Λιόλιος, REV	**Ημερομηνία έκδοσης**	20 Ιανουαρίου 2025

Βασικά στοιχεία εκτιμώμενων ακινήτων:

1ο ακίνητο:

Δήμος	Γλυφάδας	**Ιδιαιτερότητες και ειδικά χαρακτηριστικά**	Κατάστημα ισογείου Ι1 με την υποκείμενη υποθήκη Υ1 που έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία καταστήματος.
Περιοχή	Κέντρο Γλυφάδας		
Βέλτιστη επικρατούσα χρήση	Επαγγελματική		
Επιφάνεια οικοπέδου	263,75τ.μ.		
Επιφάνεια οριζόντιων ιδιοκτησιών	Υ1:107,31τ.μ. Ι1: 111,15τ.μ. Συνολικά: 266,97τ.μ.		
Διεύθυνση	Μ. Μπότσαρη αρ. 10, Γλυφάδα		

2ο ακίνητο:

Δήμος	Κηφισιάς	**Ιδιαιτερότητες και ειδικά χαρακτηριστικά**	Κατάστημα ισογείου ΙΣ1 με την υποκείμενη υποθήκη ΑΠ1 που έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία καταστήματος.
Περιοχή	Θέση Κόρακα		
Βέλτιστη επικρατούσα χρήση	Επαγγελματική		
Επιφάνεια οικοπέδου	1.952,44τ.μ.		
Επιφάνεια οριζόντιων ιδιοκτησιών	ΑΠ1:64,80τ.μ. ΙΣ1: 70,50τ.μ. Σύνολικά:170,10τ.μ.		
Διεύθυνση	Λ. Κηφισίας αρ.293, Κηφισιά		

3ο ακίνητο

Δήμος	Αθηναίων	**Ιδιαιτερότητες και ειδικά**	Κατάστημα ισογείου ΙΣ1 με την υποκείμενη

		χαρακτηριστικά	υποθήκη ΑΠ1 που έχουν ενιαία χρήση – γραφειακού χώρου.
Περιοχή	Θέση Κολωνάκι		
Βέλτιστη επικρατούσα χρήση	Επαγγελματική		
Επιφάνεια οικοπέδου	176,13τ.μ.		
Επιφάνεια οριζόντιας ιδιοκτησίας	Σύνολικά:181,70τ.μ.		
Διεύθυνση	Κουμπάρη αρ. 4, Αθήνα		

4ο ακίνητο

Δήμος	Αθηναίων	**Ιδιαιτερότητες και ειδικά χαρακτηριστικά**	Κατάστημα ισογείου Κ3 με την αποθήκη Υ1 που έχουν ενιαία χρήση – επαγγελματικού χώρου.
Περιοχή	Θέση Παντζιά		
Βέλτιστη επικρατούσα χρήση	Επαγγελματική		
Επιφάνεια οικοπέδου	270,50τ.μ.		
Επιφάνεια οριζοντίων ιδιοκτησιών	Υ1: 220τ.μ. Κ3: Ε=84,44 Σύνολικά:304,44τ.μ.		
Διεύθυνση	Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης		

Εκτίμηση κατά την 20ή Ιανουαρίου 2025
Στην εν λόγω έκθεση γίνεται αποτίμηση του εισφερόμενου κλάδου της Α.Ε. προς σύσταση νέας εταιρείας και προκύπτει συνολική αγοραία αξία: 3.010.000€
Ολογράφως: Τρία εκατομμύρια δέκα χιλιάδες ευρώ

(αφορά τέσσερα ακίνητα των οποίων οι εκτιμήσεις ακολουθούν αναλυτικά στην παρούσα έκθεση)

ΑΚΙΝΗΤΑ	Αγοραία αξία (€)	Αξία (€/τ.μ.)
Ακίνητο Γλυφάδας	1.700.000	6.370
Ακίνητο Κηφισιάς	745.000	4.380
Ακίνητο Κολωνάκι	305.000	1.675
Ακίνητο Βούρβαχη	260.000	855

2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΓΡΑΦΟΝΤΩΝ

Η πρώτη υπογράφουσα, είναι Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακίνητης Περιουσίας, εργάζεται ως ανεξάρτητη εκτιμήτρια από τον 12/2003 με συνολικό πλήθος εκτιμήσεων στο ενεργητικό της άνω των 35.000. Συνεργάζεται με τις εταιρείες DoValue, Qres, Cepal, Τράπεζα Αττικής, ΕΤΕ, Alpha Bank, Cerved. Δραστηριοποιείται στον κλάδο των εκτιμήσεων διαθέτωντας την ανάλογη άδεια από το ΕΤΕΚ και στην Κυπριακή Δημοκρατία. Διατηρεί την εταιρεία ΚΠ Ακινήτων Μον. ΙΚΕ από το έτος 2018 και την τεχνική εταιρεία KPCP Properties L.L.C. με έδρα τον Άγιο Δομέτιο Λευκωσίας. Οι εταιρείες δραστηριοποιούνται στον τομέα των εκτιμήσεων ακινήτων και τεχνικών ελέγχων, όπως επίσης και στον τομέα μελέτης, επίβλεψης και κατασκευής ενεργειακών και τεχνικών έργων σε όλη την Ελληνική και Κυπριακή επικράτεια.
Ο δεύτερος υπογράφων, είναι Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας, εργάζεται ως Εσωτερικός Εκτιμητής και Ελεγκτής εκτιμητικών εκθέσεων της ΤΜΕΔΕ Properties από τον Ιούλιο του 2024, ενώ από το 2017 διατελούσε εξωτερικός συνεργάτης, εκτιμητής και ελεγκτής. Βασικό του αντικείμενο είναι τόσο η σύνταξη, όσο και ο έλεγχος εκτιμητικών εκθέσεων των συνεργαζόμενων εκτιμητών της εταιρίας, οι οποίες παραδίδονται στους πελάτες της. Στο παρελθόν συνεργαζόταν με την Kerameus Ακίνητα Α.Ε. στη Θεσσαλονίκη ενώ παράλληλα διατηρούσε ιδιωτικό, τεχνικό γραφείο πολιτικού μηχανικού και εκτιμητή από το 2006. Την περίοδο 2016 – 2017 είχε εργαστεί εκτάκτως για έξι μήνες, ως Ελεγκτής Εκτιμήσεων, στον Τομέα Τεχνικών αξιολογήσεων της Εθνικής Τράπεζας, ενώ διαθέτει πιστοποίηση REV κατά TEGoVA από το 2013.
Στα πλαίσια της εργασίας του ως πολιτικός μηχανικός έχει ασχοληθεί με την Έκδοση Οικοδομικών Αδειών και Αδειών Λειτουργίας, Κατασκευές Ιδιωτικών και Δημόσιων Έργων, Τακτοποιήσεις Αυθαιρέτων, Ενεργειακές Επιθεωρήσεις, Τοπογραφικές Εργασίες, Αποτυπώσεις, Επιμετρήσεις, Σύνταξη Προϋπολογισμών και Προμετρήσεις κ.α.
Είναι Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων και Ενεργειακός Επιθεωρητής Β’ Τάξης.

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης και της νομικής της χρήσης κατά το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν.4601/2019 στο πλαίσιο μερικής διάσπασης της Εντολέως , με την διάσπαση του κλάδου των ακινήτων αυτής και την εισφορά του σε νέα εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία), η οποία θα συσταθεί με την μερική διάσπαση και λαμβάνοντας υπ’ όψη ότι η εντολή μας προέρχεται από την Εντολέα (Διασπώμενη Εταιρεία) χωρίς την εμπλοκή δικαστηρίου, προσδιορίζεται η Αγοραία Αξία των ακινήτων που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού του εισφερόμενου κλάδου, με σκοπό τη προστασία της εταιρείας, των Μετόχων και των τρίτων που συναλλάσονται με την εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν. 4601/2019.

Έκθεση Εκτίμησης κατ' άρθρο 17
Ν.4548/2018 και Ν.4601/2019

Εκτίμηση Εισφοράς σε είδος (κλάδος ακινήτων) των Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής

Εντολέας : CHRIST HELLAS MON. A.E.E.
Ημερομηνία Έκθεσης : 20.01.2025
Εκτιμητές : Αικ. Πρίνου – Θ. Λιόλιος
Αρ. Μητρώου Υπ. Οικ. : 195 - 350

rev
Recognised European Valuer

3 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 30/10/2024 εντολή του κ. Μ. Βότα ως προέδρου της εταιρείας CHRIST HELLAS ΜΟΝ. Α.Ε.Ε. σύμφωνα το πρακτικό υπ' αριθμ. 393/30-10-2024, μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής.

4 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής.

5 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1 υπογείου και Ι1 ισογείου), επί της οδού Μ. Μπότσαρη αρ. 10 – στο Ο.Τ. 43Α , στην Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας , στον Καλλ. Δήμο Γλυφάδας , στην Περιφερειακή Ενότητα του Νοτίου Τομέα Αθηναίων στην Περιφέρεια Αττικής.

6 ΟΡΙΣΜΟΙ

6.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

6.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

6.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

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

6.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

7 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, στις 10/12/2024.

8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

8.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης και της νομικής της χρήσης κατά το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν.4601/2019 στο πλαίσιο μερικής διάσπασης της Εντολέως , με την διάσπαση του κλάδου των ακινήτων αυτής και την εισφορά του σε νέα εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία), η οποία θα συσταθεί με την μερική διάσπαση και λαμβάνοντας υπ' όψη ότι η εντολή μας προέρχεται από την Εντολέα (Διασπώμενη Εταιρεία) χωρίς την εμπλοκή δικαστηρίου, προσδιορίζεται η Αγοραία Αξία των ακινήτων που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού του εισφερόμενου κλάδου, με σκοπό τη προστασία της εταιρείας, των Μετόχων και των τρίτων που συναλλάσονται με την εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν. 4601/2019.

8.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρονται οι αξίες που υπολογίζονται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

8.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

8.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι προς εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην εταιρεία CHRIST HELLAS Επιτραπέζια είδη και Δώρα ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ – ΒΟΤΤΑ Μ.Α.Ε.Ε.

8.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

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

8.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- 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 τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

8.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

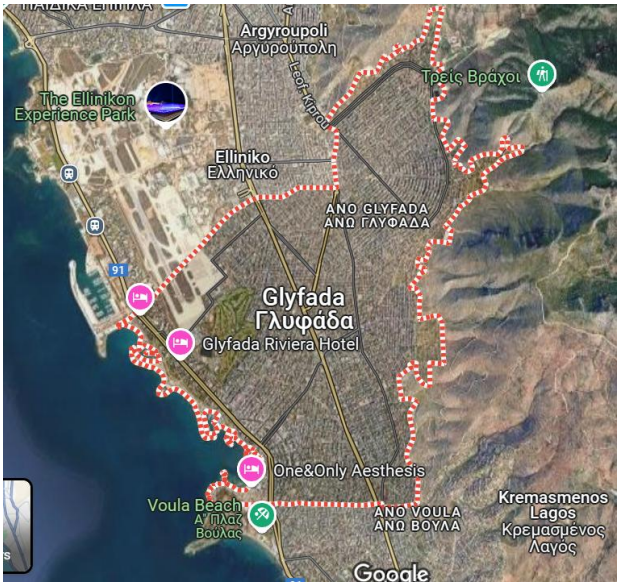
- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία των ακινήτων όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

9 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Υπ. αριθμ. 169/1998 στέλεχος αφορά ανέγερση τετραόροφης οικοδομής με υπόγειο, η οποία αναθεωρήθηκε 107/99 για αλλαγή χρήσης.
2. Αγοραπωλησία οριζοντίων ιδιοκτησιών υπ' αριθμ. 6.094/13-10-2005 της συμβολαιογράφου Αθήνας Έλλης Καλιτσουνάκη.
3. Δήλωση Τακτοποιήσης με το Ν.4014/2011 με Α/Α Δήλωσης 50674/23-07-2012.
4. Δήλωση Τακτοποιήσης με το Ν.4178/2013 με Α/Α Δήλωσης 2239033/18-06-2014.

rev
Recognised European Valuer

10 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Η Γλυφάδα είναι παραθαλάσσια πόλη και Δήμος του Νοτίου Τομέα Αθηνών που βρίσκεται στην Αθηναϊκή Ριβιέρα. Αποτελεί το μεγαλύτερο από τα νότια προάστια των Αθηνών και εκτείνεται από τις ακτές του Σαρωνικού κόλπου μέχρι τους πρόποδες του Υμηττού. Από το κέντρο της Αθήνας απέχει περίπου 14 χιλιόμετρα και από το Φάληρο περίπου 8,5 χιλιόμετρα. Διοικητικά ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νότιου Τομέα Αθηνών που βρίσκεται στην Περιφέρεια Αττικής.

Η Γλυφάδα διασχίζεται σε όλο το μήκος της, από βορειοδυτικά προς νοτιοανατολικά, από τη λεωφόρο Βουλιαγμένης, με τη σχεδόν παράλληλη προς αυτήν παραλιακή λεωφόρο Ποσειδώνος και τοπικά στην Άνω Γλυφάδα από την οδό Δ. Γούναρη. Ο δήμος χωρίζεται σε δύο βασικά τμήματα: την Άνω Γλυφάδα, άνωθεν της λεωφόρου Βουλιαγμένης, που περιλαμβάνει την Τερψιθέα, την Άνω Γλυφάδα, το Πυρνάρι, την Ευρυάλη, την Αίγλη, την Αιξωνή, τα Δικηγορικά, και την Κάτω Γλυφάδα, κάτωθεν της λεωφόρου Βουλιαγμένης, που περιλαμβάνει το κέντρο της πόλης και τον Άγιο Νικόλαο και γειτνιάζει με τους δήμους Ελληνικού-Αργυρούπολης και Βούλας.

Τα εκτιμώμενα βρίσκονται πλησίον της Λεωφόρου Αγ. Μεταξά. **Σημειώνεται συντελεστής εμπορικότητας ίσος με 1,4.**

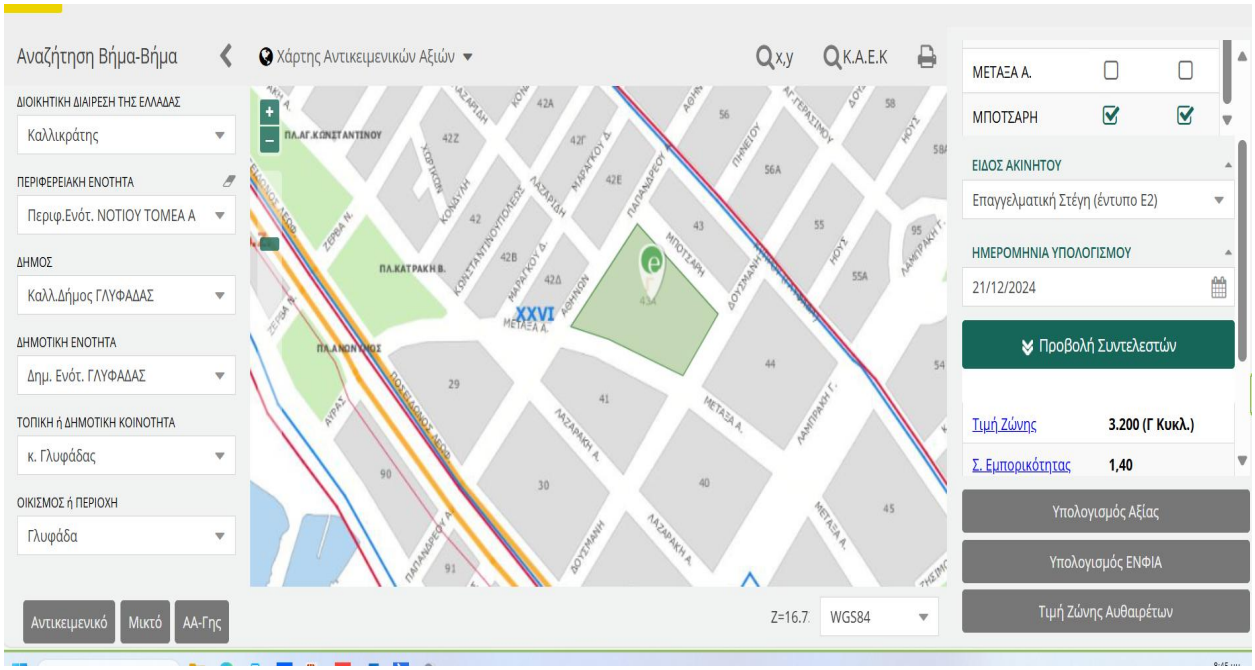


Άποψη της περιοχής

11 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

11.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν σε οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε μεσαίο οικόπεδο επιφανείας 263,75τ.μ. με την οικοδομική άδεια 169/98 η οποία αναθεωρήθηκε με την 107/99 για αλλαγή χρήσης. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 43Α, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Μπότσαρη , Δούσμανη , Αθηνών και Α. Μεταξά. Έχει πρόσωπο Ανατολικά – Βορειοανατολικά με την οδό Μπότσαρη σε πλευρά 12,60μ.



11.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Υ1 & Ι1

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για:

- Την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου με στοιχεία Υ1 (αποθηκευτικός χώρος) επιφανείας 107,31 τ.μ. με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 10/1000, εξ' αδιαιρέτου.
- Την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου ορόφου με στοιχεία Ι.1 (κατάστημα) επιφανείας 111,15τ.μ. με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 350/1000, εξ' αδιαιρέτου.
  Στην αποκλειστική του χρήση ανήκουν:
  Χώρός πρασιάς Βορειοανατολικά επιφανείας 44,50τ.μ.
  Χώρός πρασιάς Νοτιοδυτικά επιφανείας 19,10τ.μ.
  Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό (3&4) έχει τακτοποιηθεί ως Κύρια χρήση χώρος πρασιάς επιφανείας 48,51τ.μ.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία καταστήματος . Συνεπώς στη παρούσα αξιολογείται ενιαίο κατάστημα συνολικής επιφανείας 107,31τ.μ. + 111,15τ.μ. + 48,51τ.μ. = 266,97τ.μ.

Στα προσκομισθέντα στοιχεία ήτοι (σχετικό 1) αναφέρεται ότι η οικοδομή μεικτής χρήσης στην οποία ανήκουν οι προπεριγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχει αποπερατωθεί με τις

οικοδομικές άδειας 77/2002 και 167/2004, συνεπώς ως έτος αποπεράτωσης της κατασκευής λαμβάνεται το έτος 2004.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται κατάστημα υπογείου και ισογείου συνολικής επιφανείας 266,97τ.μ. , σε θέση με Σ. Εμπορικότητας =1,4 και έτος κατασκευής το έτος 2004 και αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

11.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι τα ακίνητα αφορούν επαγγελματικούς χώρους, πρόσφατα ανακαινισμένους .

12 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

12.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

rev
Recognised European Valuer

13 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

14 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

14.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (επί τόπου έρευνα αγοράς) :

1. Γλυφάδα Μ. Μπότσαρη 7 ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα επιφανείας αναλυτικά 53τ.μ. ισόγειο και 45τ.μ. πατάρι προς 650.000€ , ήτοι **6.633€/τ.μ.** (συνολική επιφάνεια καταστήματος 98τ.μ.)

2. Γλυφάδα Γρ. Λαμπράκη 9 ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα επιφανείας αναλυτικά 86τ.μ. ισόγειο και 45τ.μ. πατάρι προς 1.500.000€ , ήτοι **11.450€/τ.μ.** (συνολική επιφάνεια καταστήματος 131τ.μ.)

3. Γλυφάδα Ι. Μεταξά Ο.Τ. 43Α ΠΩΛΕΙΤΑΙ κατάστημα επιφανείας αναλυτικά 75τ.μ. ισόγειο και 25τ.μ. υπόγειο προς 1.500.000€ , ήτοι **15.000€/τ.μ.** (συνολική επιφάνεια καταστήματος 100τ.μ.)

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές, για την πώληση:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 20τμ
- Παλαιότητα: δεν αξιολογείται – διατίθενται ανακαινισμένα
- Επίπεδα καταστήματος : ± 5% ανά στάθμη
- Συντ. Εμπορικότητας : ± 1% ανά 0,1
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση
  Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης για το προς εκτίμηση κατάστημα: **6.370€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (Μ. ΜΠΟΤΣΑΡΗ ΟΤ.43Α)	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (Μ. ΜΠΟΤΣΑΡΗ ΟΤ.43)	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (ΛΑΜΠΡΑΚΗ & ΛΑΖΑΡΑΚΗ ΟΤ.31)	ΓΛΥΦΑΔΑ ΚΕΝΤΡΟ (Ι. ΜΕΤΑΞΑ ΟΤ.43Α)
Εμβαδόν (ανηγμένο)	266,97	98,00	131,00	100,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		6.633,00	11.450,00	15.000,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Θέση	Καλή (Σ. Εμπορικότητας =1,4)	Καλή (Σ. Εμπορικότητας =1,4)	Καλή (Σ. Εμπορικότητας = 3,1)	Καλή (Σ. Εμπορικότητας = 4,6)
προσαρμογή (%)		0%	-17%	-32%
Επιφάνεια	266,97	Μικρότερο/περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο/περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο/περισσότερο εμπορεύσιμο
προσαρμογή (%)		-17%	-14%	-17%
Όροφος	**υπόγειο & ισόγειο**	**ισόγειο & πατάρι**	**ισόγειο & πατάρι**	**υπόγειο & ισόγειο**
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	0%
Παλαιότητα	2004	1988	1997	1990
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή (πολυτελής ανακαίνιση το 2024)	πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή (γωνιακή μεγάλη βιτρίνα)
προσαρμογή (%)		0%	0%	-3%
Τιμή αναπροσαρμογής		4.707,1	6.987,9	7.390,8
Τελική τιμή (€/m²)	6.361,95			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**6.370,00 €**			

14.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης καταστημάτων στο κέντρο της Γλυφάδας , πλησίον του εκτιμώμενου – ενιαίου καταστήματος (ισογείου & υπογείου) και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :" Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης για το ενιαίο κατάστημα (ισογείου & υπογείου) **6.370€/τ.μ.** (αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά).

Αγοραία αξία καταστήματος : 266,97τ.μ. x 6.370€/τ.μ. = 1.700.599€ ~ **1.700.00€**

Ολογράφως: Ένα εκατομμύριο επτακόσιες χιλιάδες ευρώ

ΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ:

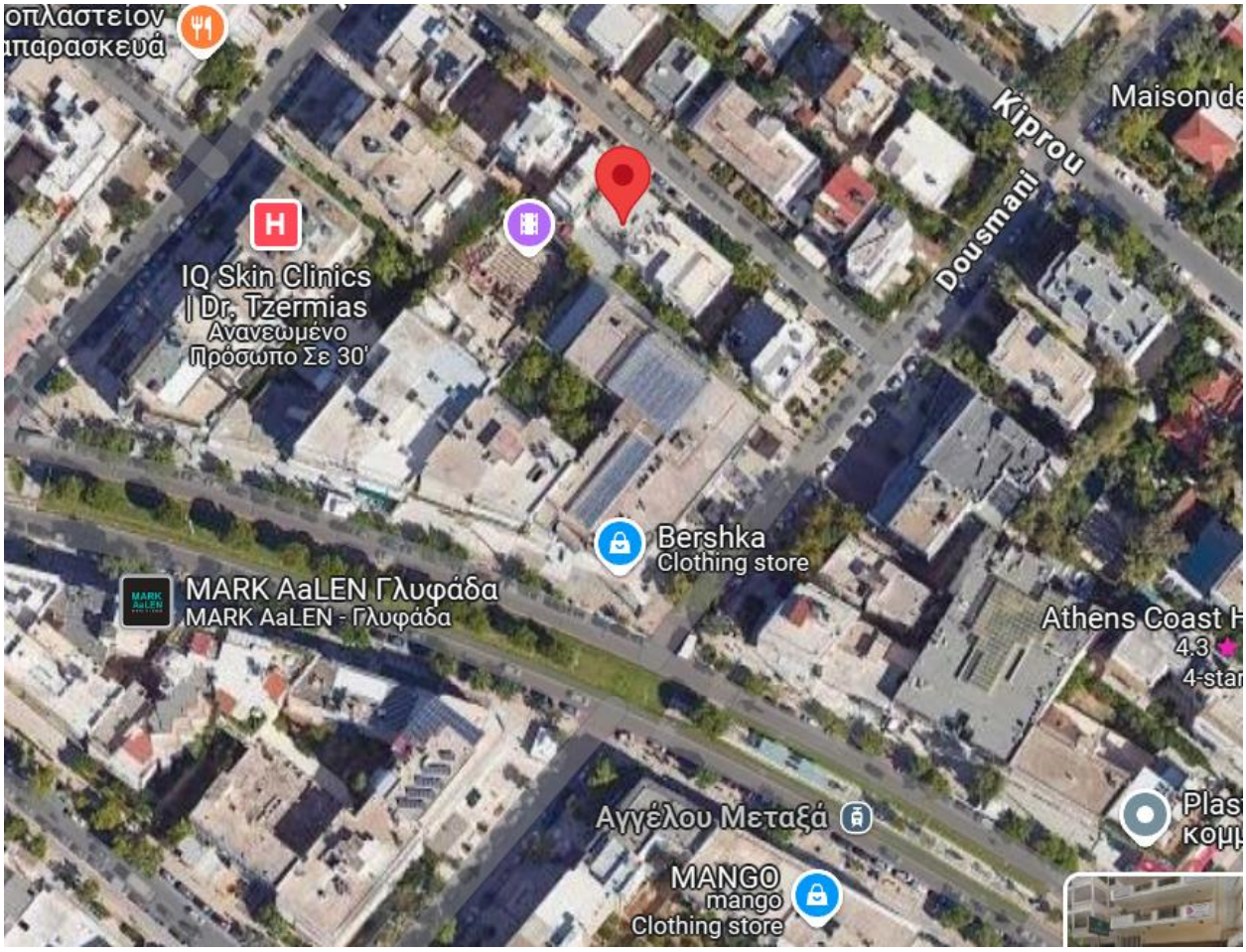
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ Δ. ΠΡΙΝΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 66674
ΣΑΒΒΑ ΡΗΓΟΠΟΥΛΟΥ 20 ΑΛΙΜΟΣ 6974470530
ΑΦΜ: 046639095 - ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

rev TM Recognised European Valuer Aikaterini Prinou REV-GR/AVAG/2017/98 TEGoVA

rev TM Recoghised European Valuer Theodoros Liolios REV-GR/AVAG/2018/57 TEGoVA

ΑΙΚ. ΠΡΙΝΟΥ – Θ. ΛΙΟΛΙΟΣ
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 195 -

15 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



rev
Recognised European Valuer

16 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Έκθεση Εκτίμησης κατ' άρθρο 17
Ν.4548/2018 και Ν.4601/2019

Εκτίμηση Εισφοράς σε είδος (κλάδος ακινήτων) των Οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας αρ. 293 και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς , στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής

Εντολέας : CHRIST HELLAS MON. A.E.E.

Ημερομηνία Έκθεσης : 20.01.2025

Εκτιμητές : Αικ. Πρίνου – Θ. Λιόλιος

Αρ. Μητρώου Υπ. Οικ. : 195 - 350

17 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 30/10/2024 εντολή του κ. Μ. Βόττα ως προέδρου της εταιρείας CHRIST HELLAS MON. Α.Ε.Ε. σύμφωνα το πρακτικό υπ' αριθμ. 393/30-10-2024, μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας αρ. 293 και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής.

18 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας αρ. 293 και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς , στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής.

19 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΑΠ1 υπογείου και ΙΣ1 ισογείου), στη συμβολή της Λ. Κηφισίας και της οδού Θ. Δεληγιάννη – στο Ο.Τ. 82 , στη θέση Κόρακα, στην Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς , στον Καλλ. Δήμο Κηφισιάς , στην Περιφερειακή Ενότητα του Βορείου Τομέα στην Περιφέρεια Αττικής.

20 ΟΡΙΣΜΟΙ

20.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας της ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , της παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα της εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή

και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και της μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του της κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και της ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

20.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

20.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ της πρόθυμου αγοραστή και της πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

20.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με της οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση της, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή

συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε της επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας της ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, της υποδομές, την προβολή κλπ.

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Η Μέθοδος Εισοδήματος στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης» και αφορά ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα που έχουν την δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος μέσω της μίσθωσής της. Με τη μέθοδο αυτή αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), ενώ προσδιορίζεται και η ετήσια απόδοση (yield/rate of returns). Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στην απλή της μορφή, όπου η αξία προκύπτει από την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εσόδων με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), ή στην πιο αναλυτική μορφή της με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow), όπου τα προβλεπόμενα εισοδήματα και κόστη παρουσιάζονται αναλυτικά στο χρόνο και η αξία προκύπτει από τη μετατροπή των μελλοντικών χρηματορροών (future cash flows) σε σημερινή κεφαλαιακή αξία (current capital value).

Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της απλής μορφής της Μεθόδου Εισοδήματος, ήτοι με την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εξόδων.

21 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, της 10/12/2024.

22 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

22.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης και της νομικής της χρήσης κατά το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν.4601/2019 στο πλαίσιο μερικής διάσπασης της Εντολέως , με την διάσπαση του κλάδου των ακινήτων της και την εισφορά του σε νέα εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία), η οποία θα συσταθεί με την μερική διάσπαση και λαμβάνοντας υπ' όψη ότι η εντολή της προέρχεται από την Εντολέα (Διασπώμενη Εταιρεία) χωρίς την εμπλοκή δικαστηρίου, προσδιορίζεται η Αγοραία Αξία των ακινήτων που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού του εισφερόμενου κλάδου, με σκοπό τη προστασία της εταιρείας, των Μετόχων και των τρίτων που συναλλάσονται με την εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν. 4601/2019.

22.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρονται οι αξίες που υπολογίζονται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

22.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

22.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι της εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην εταιρεία CHRIST HELLAS Επιτραπέζια είδη και Δώρα ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ – ΒΟΤΤΑ Μ.Α.Ε.Ε.

22.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

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

22.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με της οδηγίες, της προδιαγραφές και της απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό της παραδοχές και της υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από της εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει της απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

22.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

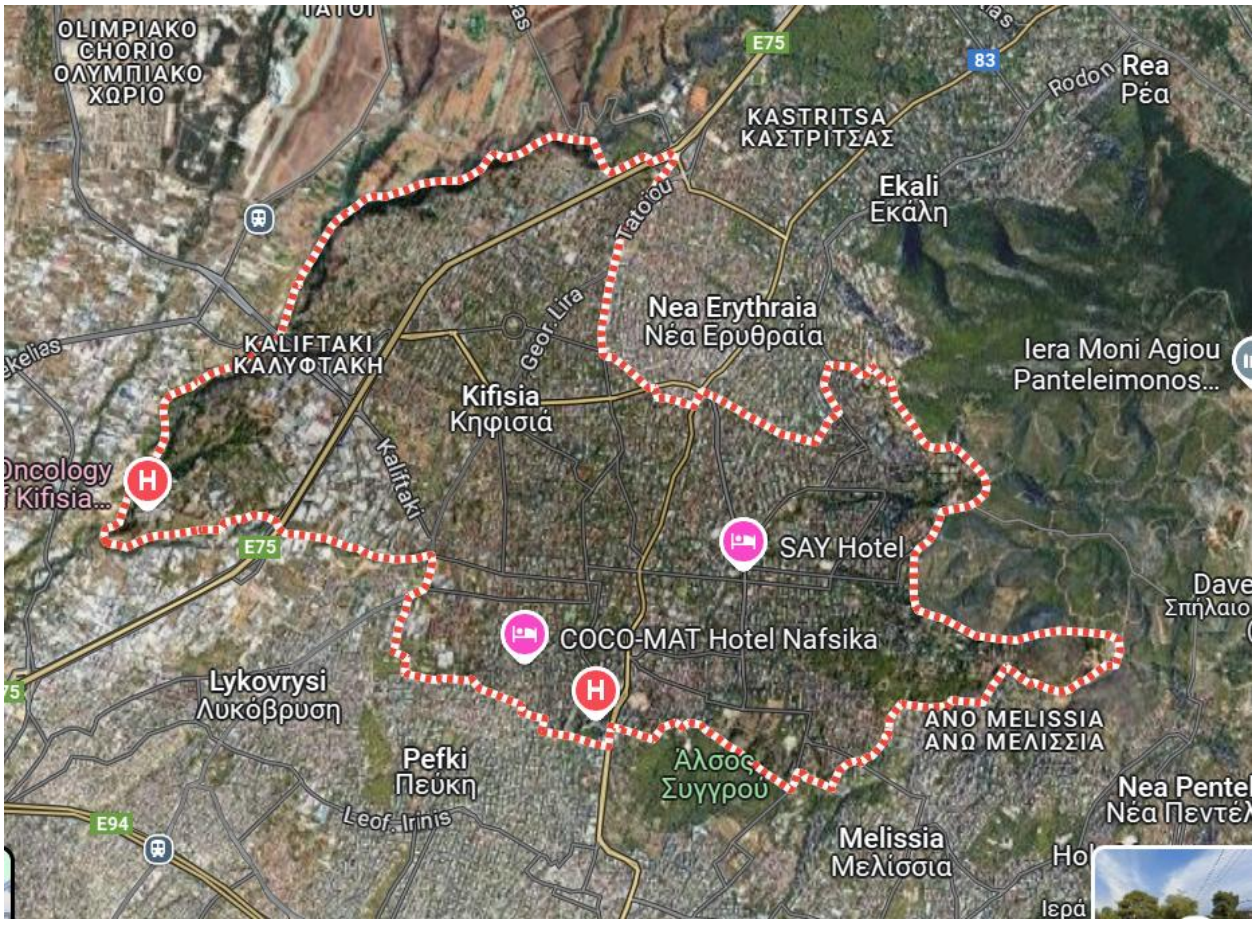
- Για της σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που της παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που της παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία της (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή της σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.

- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία των ακινήτων της περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

23 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

5. Υπ. αριθμ. 5359/1981 στέλεχος οικοδομικής αδείας, αφορά ανέγερση συγκροτήματος καταστημάτων με δύο υπόγεια.
6. Μερική κάλυψη αύξησης Κεφαλαίου Ανώνυμης εμπορικής εταιρείας υπ' αριθμ. 7.848/21-12-2007 της συμβολαιογράφου Αθήνας Έλλης Καλιτσουνάκη.

24 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Η Κηφισιά είναι δημοτική ενότητα και ιστορική έδρα του Δήμου Κηφισιάς στο Βόρειο Τομέα του Αθηναϊκού Πεδίου, με 48.700 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021. Βρίσκεται 20 χιλιόμετρα βορειοανατολικά της Αθήνας.

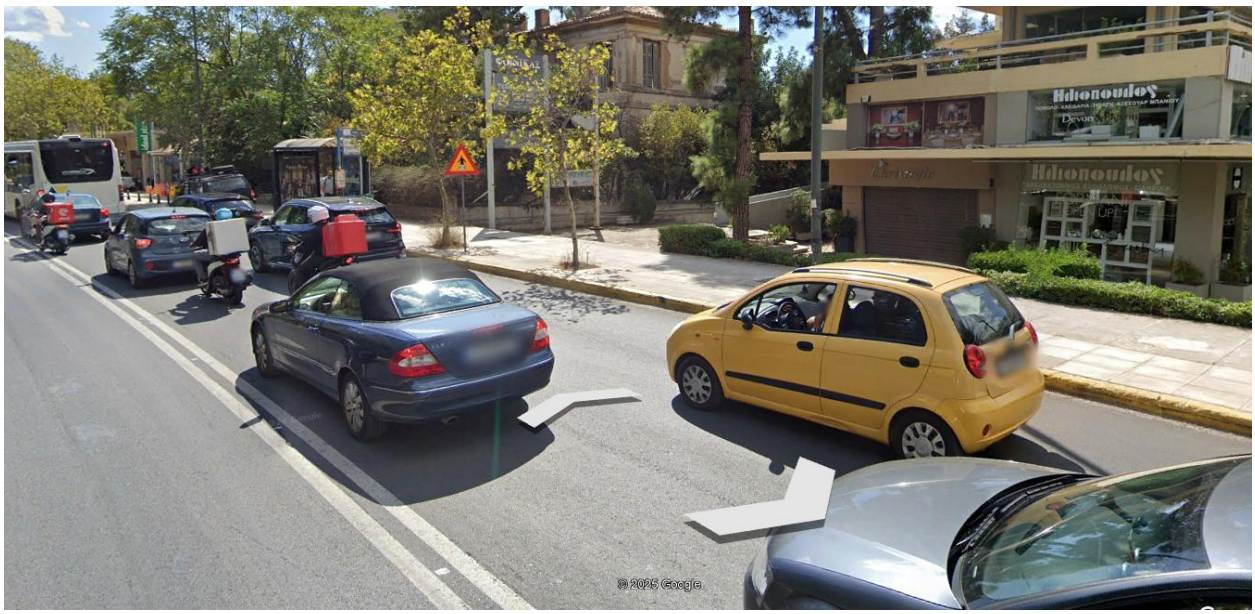
Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων, της επιβλητικούς πυργίσκους και την αγάπη των κατοίκων της για την ανθοκομία. Το εμπορικό κέντρο καλύπτεται από ένα εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων και ο συνοικισμός απλώνεται από την Πάρνηθα και τον Κηφισό ποταμό έως το Πεντελικό όρος.

Τμήμα της Κηφισιάς έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός. Το κέντρο της πόλης εντοπίζεται στην καρδιά του δήμου επιδεικνύοντας μια πλούσια και πολυτελή αγορά, ενώ πέριξ τούτου εκτείνονται οι φιλήσυχοι συνοικισμοί, ορισμένοι από της οποίους είναι η Νέα Κηφισιά, το Κεφαλάρι, η Πολιτεία, ο Κοκκιναράς, το Στροφύλι, πολλοί από της οποίους αργότερα αποσπώνται ως ανεξάρτητες κοινότητες, της η Νέα Ερυθραία μαζί με το Καστρί και το Μορτερό, καθώς και η Εκάλη.

Βρίσκεται μόλις 3 χιλιόμετρα βόρεια του μητροπολιτικού κέντρου του Αμαρουσίου και 10 χιλιόμετρα νότια του Αγίου Στεφάνου.

Συνορεύοντες με την Κηφισιά δήμοι είναι της Β Δήμος Της Ερυθραίας, της Α Δήμος Πεντέλης, της ΝΑ Δήμος Μελισσίων, της Ν Δήμος Αμαρουσίου και Δήμος Πεύκης, της ΝΔ Δήμος Λυκόβρυσης και Δήμος Μεταμόρφωσης και τέλος της Δ Δήμος Αχαρνών και ΒΔ Δήμος Θρακομακεδόνων και η Βαρυμπόμπη.

Τα εκτιμώμενα βρίσκονται σε οικοδομή επαγγελματικών χρήσεων, επί της Λεωφόρου Κηφισίας. **Σημειώνεται συντελεστής εμπορικότητας ίσος με 3,40.**

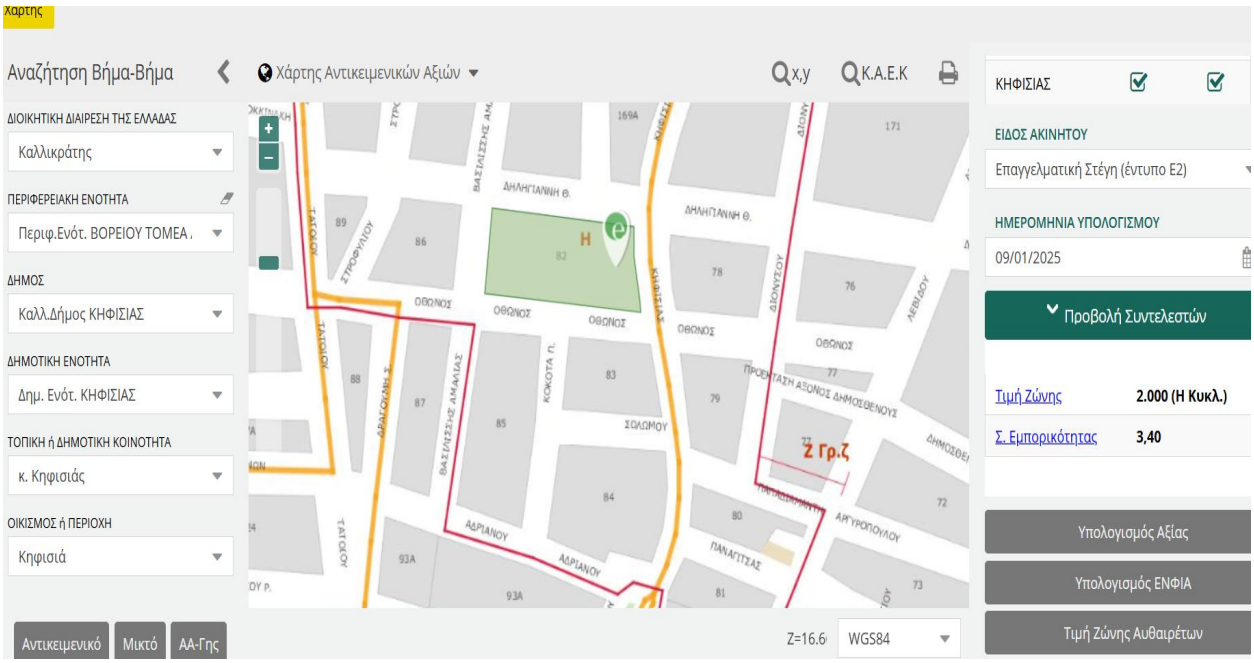


Άποψη της περιοχής

25 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

25.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν σε πολυόροφη οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε γωνιακό οικόπεδο επιφανείας 1.952,44τ.μ. με την οικοδομική άδεια 5359/1981. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 82, το οποίο περικλείεται από της Λ. Κηφισίας, Θ. Δεληγιάννη, Όθωνος και Βας. Αμαλίας.



25.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΑΠ1 & ΙΣ-1

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για:

- Την οριζόντια ιδιοκτησία αποθήκη του υπογείου ορόφου **ΑΠ1 επιφανείας 64,80τ.μ.** και με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 27/1000.
- Την οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα του ισογείου ορόφου **ΙΣ1 επιφανείας 70,50τ.μ.** (με πατάρι 34,80τ.μ.) και με ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 30/1000.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία καταστήματος . Συνεπώς στη παρούσα αξιολογείται ενιαίο κατάστημα συνολικής επιφανείας 64,80τ.μ. + 70,50τ.μ. + 34,80τ.μ. = 170,10τ.μ.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται κατάστημα υπογείου και ισογείου με πατάρι συνολικής επιφανείας 170,10τ.μ. , σε θέση με Σ. Εμπορικότητας = 3,4 και έτος κατασκευής το έτος 1983 και αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. της και τα συγκριτικά.

25.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι τα ακίνητα αφορούν επαγγελματικούς χώρους, πολύ καλής κατασκευής και συντήρησης.

26 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

26.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που της προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

27 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και της οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με της τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

28 ΕΡΕΥΝΑ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

28.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ :

4. Κατάστημα προβολής, προσόψεως επι της Λεωφόρου Κηφισίας, γωνιακό, 3 επιπέδων, αποτελούμενο της ισόγειο 71 τ.μ., πατάρι κύριας χρήσης 38 τ.μ. (ύψος 2,40 μέτρα) και υπόγειο κύριας χρήσης 71 τ.μ. (συνολική επιφάνεια 180τ.μ.) , ανακαινισμένο το 2014 , κατασκευής 1982 με μια υπόγεια θέση στάθμευσης πωλείται 650.000€, spitogatos.gr 3.611**€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

5. Κηφισιά Εμπορικό Κέντρο, Κατάστημα Της Πώληση, με Βιτρίνα: 5 μ., Πατάρι: 30 τ.μ., Ισόγειο: 80 τ.μ., Υπόγειο: 70 τ.μ., (συνολική επιφάνεια 180τ.μ.). Έτος κατασκευής: 1978, Τιμή: 1.200.000€. MAKBEN A.E., Τηλ. Επικοινωνίας: 2108015270, email: info@makben.gr 6.667**€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

6. Κηφισιά σε 1ο όροφο Εμπορικού Κέντρου σε πολύ κέντρική θέση , Κατάστημα Της Πώληση, επιαφνείας 131τ.μ. με έτος κατασκευής: 1990, Τιμή: 735.000€. DOVAS REAL ESTATE Τηλ. Επικοινωνίας: 2108010662, 5.611**€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη της κάτωθι συντελεστές, για την πώληση:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: ± 1% ανά έτος κατασκευής
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Θέση στάθμευσης : ± 5%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης για το ενιαίο κατάστημα : **4.785€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	170,10	180,00	180,00	131,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		3.611,00	6.667,00	5.611,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Θέση	Καλή	επί της Λ. Κηφισίας	Εμπορικό κέντρο	Εμπορικό κέντρο
προσαρμογή (%)		0%	-5%	-5%
Επιφάνεια	262,96	Ανάλογο	Ανάλογο	Ανάλογο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Όροφος	**υπόγειο & ισόγειο & πατάρι**	**υπόγειο & ισόγειο & πατάρι**	**υπόγειο & ισόγειο & πατάρι**	**1ος όροφος**
προσαρμογή (%)		0%	0%	3%
Παλαιότητα	1983	1982	1978	1990
προσαρμογή (%)		1%	4%	-7%
Πρόσθετες παροχές	όχι	θέση στάθμευσης	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		-5%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή	ανακαίνιση 2014	καλή	καλή
προσαρμογή (%)		0%	8%	5%
Τιμή αναπροσαρμογής		3.118,3	6.402,6	4.825,2
Τελική τιμή (€/m²)	4.782,02			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**4.785,00 €**			

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ :

4) Κηφισιά Κέντρο, Κατάστημα συνολικής επιφανείας 178 τ.μ , ισόγειο: 110 τ.μ., πατάρι: 68 τ.μ., Έτος κατασκευής 1990, , κοντά σε: Λ. Κηφισίας, Τιμή: 3.200€, Τηλ: 2106231555 6980502020, www.dontasrealestate.gr, **για το σύνολο των τ.μ. 17,98τ.μ.**

5) Κηφισιά, Κατάστημα Της Ενοικίαση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 190 τ.μ. Αποτελείται από ισόγειο 160 τ.μ., υπόγειο 30 τ.μ. και η πρόσοψή του είναι 10 μ. Σε εμπορικό δρόμο. Τιμή: €3.500. One Real Estate Βόρεια, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2144091900, email: marousi@realestateone.gr, website: www.realestateone.gr **για το σύνολο των τ.μ. 18,42τ.μ.**

6) ΚΗΦΙΣΙΑ, Κέντρο – Κατάστημα συνολικής επιφανείας 163τμ, 3 επίπεδα: υπόγειο (53τμ) – ισόγειο (55τμ) – 1ος (55τμ), εξαιρετική κατάσταση, ενεργειακή κλάση Β, Εξέχουσας στρατηγικής θέσης κατάστημα στο κέντρο της Κηφισιάς.
Τιμή €6.500 (κωδ. RC1088) +30 210 2201931 **για το σύνολο των τ.μ. 39,88τ.μ.**

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη της κάτωθι συντελεστές, για την μίσθωση:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: δεν λαμβάνεται υπόψη στην μίσθωση – διατίθενται ανακαινισμένα
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Συντ.Εμπορικότητας : ± 0,5% ανά 0,1
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της μισθωτικής αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας μίσθωσης για το κατάστημα : **24€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	4ο	5ο	6ο
Περιοχή-Θέση	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ	ΚΗΦΙΣΙΑ ΚΕΝΤΡΟ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	170,10	178,00	190,00	163,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		17,98	18,42	39,88
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		0%	0%	-10%
Θέση	Καλή/ Σ. Εμπορικότητας =3,4	Καλή/ Ανάλογη	Καλή/ Ανάλογη	Καλή/ Ανάλογη
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Επιφάνεια	170,10	ανάλογη	ανάλογη	ανάλογη
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Όροφος	ισόγειο & υπόγειο & πατάρι	ισόγειο & πατάρι	ισόγειο & υπόγειο	ισόγειο & υπόγειο & 1ος
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Παλαιότητα				
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή / πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή	πολύ καλή
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		18,0	18,4	35,9
Τελική τιμή (€/m²)	24,10			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**24,00 €**			

28.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης καταστημάτων και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :" Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης για το κατάστημα **4.785€/τ.μ.**

Αγοραία αξία ενιαίου καταστήματος : 170,10τ.μ. x 4.785€/τ.μ. = 813.929€ ~ 814.000€

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά μίσθωσης και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :" Μέση τιμή συγκριτικών μίσθωσης για το κατάστημα **24€/τ.μ.**

Αγοραία αξία ενιαίου καταστήματος: 170,10τ.μ. x 24€/τ.μ. x 12/7,25% (Σ.Ε.=3,4) = 675.708€ ~ 676.000€

Σταθμιση Μεθόδων : Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του υπό εκτίμηση καταστήματος λαμβάνεται στάθμιση των 2 παραπάνω μεθόδων και πιο συγκεκριμένα η συγκριτική μέθοδος κατά 50% και η μέθοδος εισοδήματος κατά 50% και ως εκ τούτου, αγοραία αξία προκύπτει ως κάτωθι:

814.000€ * 0,5+ 676.000€ * 0,5= **745.000€ (4.380€/τ.μ.)**

Ολογράφως: Επτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες ευρώ

Οι Εκτιμητές:





Αικ. Πρίνου - Θ. Λιόλιος
Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 195 - 350

29 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



30 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ





Έκθεση Εκτίμησης κατ' άρθρο 17
Ν.4548/2018 και Ν.4601/2019

Εκτίμηση Εισφοράς σε είδος (κλάδος ακινήτων) της Οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 , στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα

Εντολέας : CHRIST HELLAS MON. A.E.E.
Ημερομηνία Έκθεσης : 20.01.2025
Εκτιμητές : Αικ. Πρίνου – Θ. Λιόλιος
Αρ. Μητρώου Υπ. Οικ. : 195 - 350

31 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 30/10/2024 εντολή του κ. Μ. Βότα ως προέδρου της εταιρείας CHRIST HELLAS MON. Α.Ε.Ε. σύμφωνα το πρακτικό υπ' αριθμ. 393/30-10-2024, μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 , στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

32 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ

Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

33 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία Οριζοντίου ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. (1) επί της οδού Κουμπάρη αρ. 4 – στο Ο.Τ. 67003 , στη θέση Κολωνάκι, στο 1ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων , στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

34 ΟΡΙΣΜΟΙ

34.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

34.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

34.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

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

34.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

35 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο, στις 10/12/2024.

36 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

36.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης και της νομικής της χρήσης κατά το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν.4601/2019 στο πλαίσιο μερικής διάσπασης της Εντολέως , με την διάσπαση του κλάδου των ακινήτων αυτής και την εισφορά του σε νέα εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία), η οποία θα συσταθεί με την μερική διάσπαση και λαμβάνοντας υπ' όψη ότι η εντολή μας προέρχεται από την Εντολέα (Διασπώμενη Εταιρεία) χωρίς την εμπλοκή δικαστηρίου, προσδιορίζεται η Αγοραία Αξία των ακινήτων που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού του εισφερόμενου κλάδου, με σκοπό τη προστασία της εταιρείας, των Μετόχων και των τρίτων που συναλλάσονται με την εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν. 4601/2019.

36.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρεται η αξία που υπολογίζεται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

36.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

36.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτιμώμενη οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει στην εταιρεία CHRIST HELLAS Επιτραπέζια είδη και Δώρα ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ – ΒΟΤΤΑ Μ.Α.Ε.Ε.

36.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

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

36.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- 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 την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

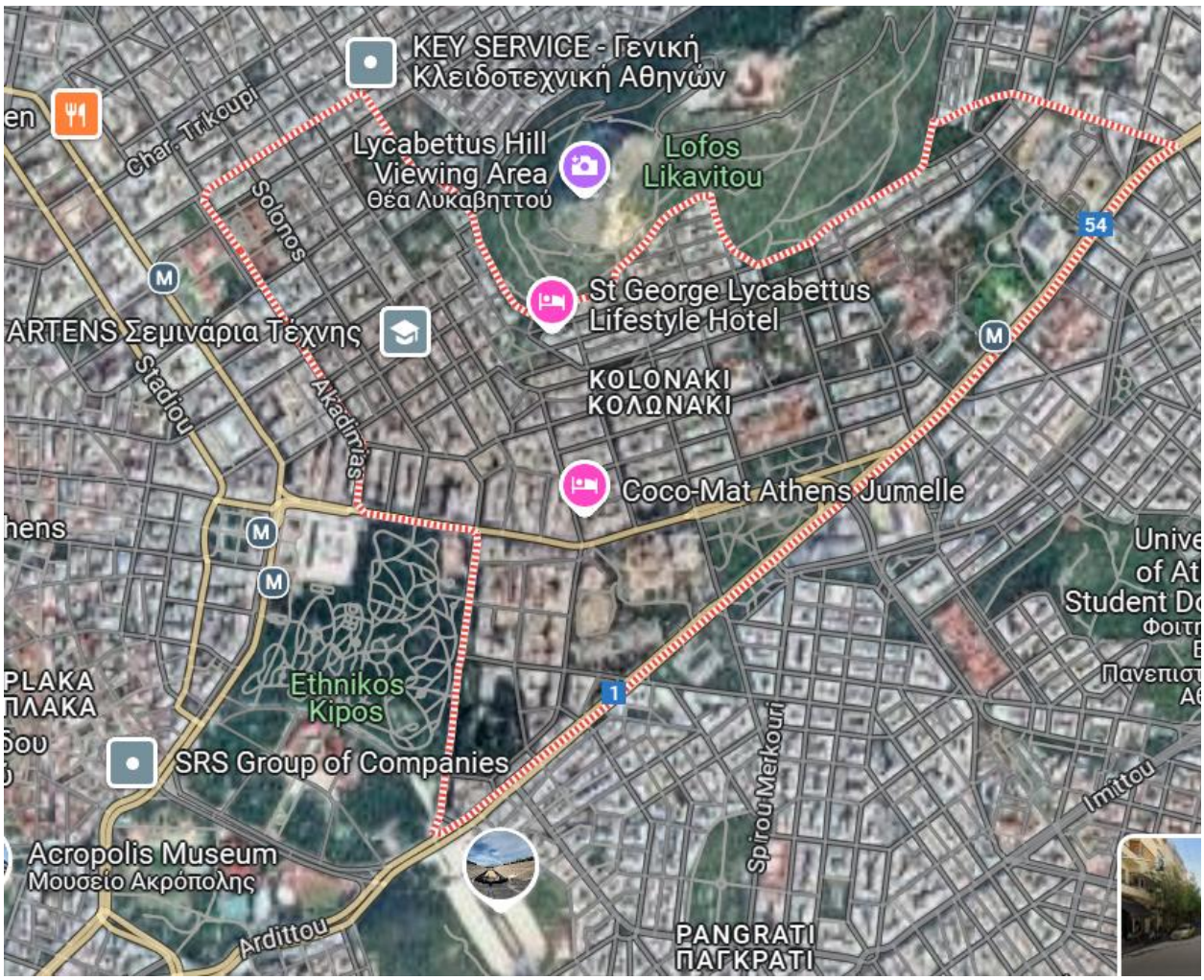
36.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στο ακίνητο με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

37 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

7. Υπ. αριθμ. 3531/1977 στέλεχος οικοδομικής αδείας, αφορά ανέγερση επταόροφης οικοδομής με δύο υπόγεια.
8. Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας 8868/17-01-2018 της συμβολαιογράφου Αθήνας Ευφροσύνης Σιμοπούλου Κορωναίου.

38 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Το Κολωνάκι είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας. Εκτείνεται από την οδό Πανεπιστημίου ανατολικά μέχρι το Μέγαρο Μουσικής. Νότια εκτείνεται ως τη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας όπου συνορεύει με τη γειτονιά της Ρηγίλλης ή Ανακτόρων και τη συνοικία του Παγκρατίου. Βορειοδυτικά εκτείνεται μέχρι την οδό Σίνα και την οδό Οίτης όπου χωρίζεται από την ιστορική συνοικία της Νεάπολης.

Στην περιοχή στεγάζονται πολλές πρεσβείες, όπως του Ηνωμένου Βασιλείου και της Γερμανίας, καθώς και τα γραφεία της Ιεράς Συνόδου. Η περιοχή εξυπηρετείται από τους σταθμούς Πανεπιστήμιο, Σύνταγμα και Ευαγγελισμός του μετρό της Αθήνας.

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε οικοδομή επαγγελματικών χρήσεων, επί της οδού Κουμπάρη. **Σημειώνεται συντελεστής εμπορικότητας ίσος με 2,20.**



Άποψη της περιοχής

39 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

39.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκουν σε πολυόροφη οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε μεσαίο οικόπεδο επιφανείας 176,13τ.μ. με την οικοδομική άδεια 3531/1977. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 67003 το οποίο περικλείεται από τις Λ. Βασ. Σοφίας , Καψάλη, Νεοφύτου Βάμβα και Κουμπάρη .



39.2 ΑΚΙΝΗΤΟ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (1)

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία στη παρούσα εκτιμάται η οριζόντια ιδιοκτησία (1) του Α' υπογείου που αποτελείται :

- Στο 1ο υπόγειο από μία ενιαία αίθουσα , μικρή αποθήκη και W.C., συνολική επιφάνεια 111,30τ.μ.
- Στο 2ο υπόγειο από μία ενιαία αίθουσα (αποθήκη) με την οποία επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα συνολική επιφάνεια 70,40τ.μ.
- Στο ισόγειο από την είσοδο της ιδιοκτησίας και την κεκλιμένη κλίμακα που οδηγεί στο τμήμα του 1ου υπογείου.

  Η ανωτέρω περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία 1ου και 2ου υπογείου συνολικής επιφανείας 181,70τ.μ. έχει ποσοστό συν/σίας επί του οικοπέδου 40/1000.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία γραφειακού χώρου.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται γραφείο 1ου και 2ου υπογείου με τμήμα εισόδου στο ισόγειο, συνολικής επιφανείας 181,70τ.μ. και έτος κατασκευής το έτος 1979. Αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

39.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι το ακίνητο αφορά επαγγελματικό χώρο καλής κατασκευής και συντήρησης.

40 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

40.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

41 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

rev
Recognised European Valuer

42 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

42.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων. Λόγω του είδους του ακινήτου , η έρευνα επεκτάθηκε και σε όμορες περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ :

7. Προς Πώληση: Κολωνάκι, Γραφείο 153τ.μ., που Αναπτύσσεται σε 2 Επίπεδα, Ισόγειο 20τ.μ. και Ημιυπόγειο 122τ.μ. Κύριας χρήσης, Διαθέτει 1 WC, Κουζίνα. Βρίσκεται σε Εξαιρετικό και Εμπορικό Σημείο στο Κέντρο της Αθήνας, σε Μικρή Απόσταση από τους Σταθμούς Μετρό Ευαγγελισμός και Μέγαρο Μουσικής. Χρήζει ανακαίνισης. Έτος κατασκευής: 1967, 215.000€ **1.405€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.** , 6987040108

8. Σύνταγμα, επαγγελματικός χώρος προς Πώληση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 151 τ.μ. Αποτελείται από ισόγειο 39 τ.μ., υπόγειο 112 τ.μ., διαθέτει: 2 χώρους, 2 μπάνια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Η. Το ακίνητο είναι Προσόψεως, Φωτεινό, είναι κατάλληλο για Επαγγελματικό – Υγειονομικού ενδιαφέροντος. Τιμή: €450.000, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2106120875, ○Ⓜ∠≒Ⓛ: ≒∅//□Ⓕ⁄⁄◎○○▱≒∅⁄⁄⁄○∠Ⓜ.▱□Ⓜ, ＼○⊥Ⓢ≒⁄○: ＼＼＼.⁄⁄◎○○▱≒∅⁄⁄⁄◎□—Ⓟ.▱□Ⓜ, Έτος κατασκευής: 1990, **2.980€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

9. Ιπποκράτους διατίθεται προς πώληση ακίνητο συνολικής επιφάνειας 180μ2 ισογείου – ημιυπόγειου. Α) ισόγειο 15μ2 προσόψεως πλήρως ανακαινισμένο το 2015 και Β) ημιυπόγειο 165μ2 με επαρκή φωτισμό πλήρως ανακαινισμένο κατασκευή 1980, λειτουργεί ως γυμναστήριο , υπάρχει δυνατότητα να μετατραπεί σε εστιάσης, 2108015986, Τιμή: €450.000, **2.500€/τ.μ. για το σύνολο των τ.μ.**

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Επιφάνεια: ± 2% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: ± 1% ανά έτος κατασκευής
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%
- Θέση στάθμευσης : ± 5%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης για το ενιαίο γραφείο : **1.675€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	ΣΥΝΤΑΓΜΑ	ΕΞΑΡΧΕΙΑ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	181,70	153,00	151,00	180,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		1.405,00	2.980,00	2.500,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-10%	-10%	-10%
Θέση	πολύ καλή/ εσωτερικό	πολύ καλή/προσόψεως	πολύ καλή/προσόψεως	πολύ καλή/προσόψεως
προσαρμογή (%)		-8%	-12%	-12%
Επιφάνεια	181,70	Ανάλογο	Ανάλογο	Ανάλογο
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Όροφος	**2ο & 1ο υπόγειο και ισόγειο**	**υπόγειο & ισόγειο**	**υπόγειο & ισόγειο**	**υπόγειο & ισόγειο**
προσαρμογή (%)		-5%	-5%	-5%
Παλαιότητα	1979	1967	1990	1980
προσαρμογή (%)		12%	-11%	-1%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	δυνατότητα να μετατραπεί σε εστιάσης	δυνατότητα να μετατραπεί σε εστιάσης
προσαρμογή (%)		0%	-5%	-5%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	πολύ καλή	χρήζει ανακαίνισης	πολύ καλή	πολύ καλή
προσαρμογή (%)		10%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής		1.361,6	1.895,7	1.769,1
Τελική τιμή (€/m²)	1.675,46			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**1.675,00 €**			

42.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης γραφειακών χώρων και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει :" Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης **1.675€/τ.μ.**

Αγοραία αξία ενιαίου γραφείου : 181,70τ.μ. x 1.675€/τ.μ. = 304.348€ ~ 305.000€

Ολογράφως: Τριακόσιες πέντε χιλιάδες ευρώ

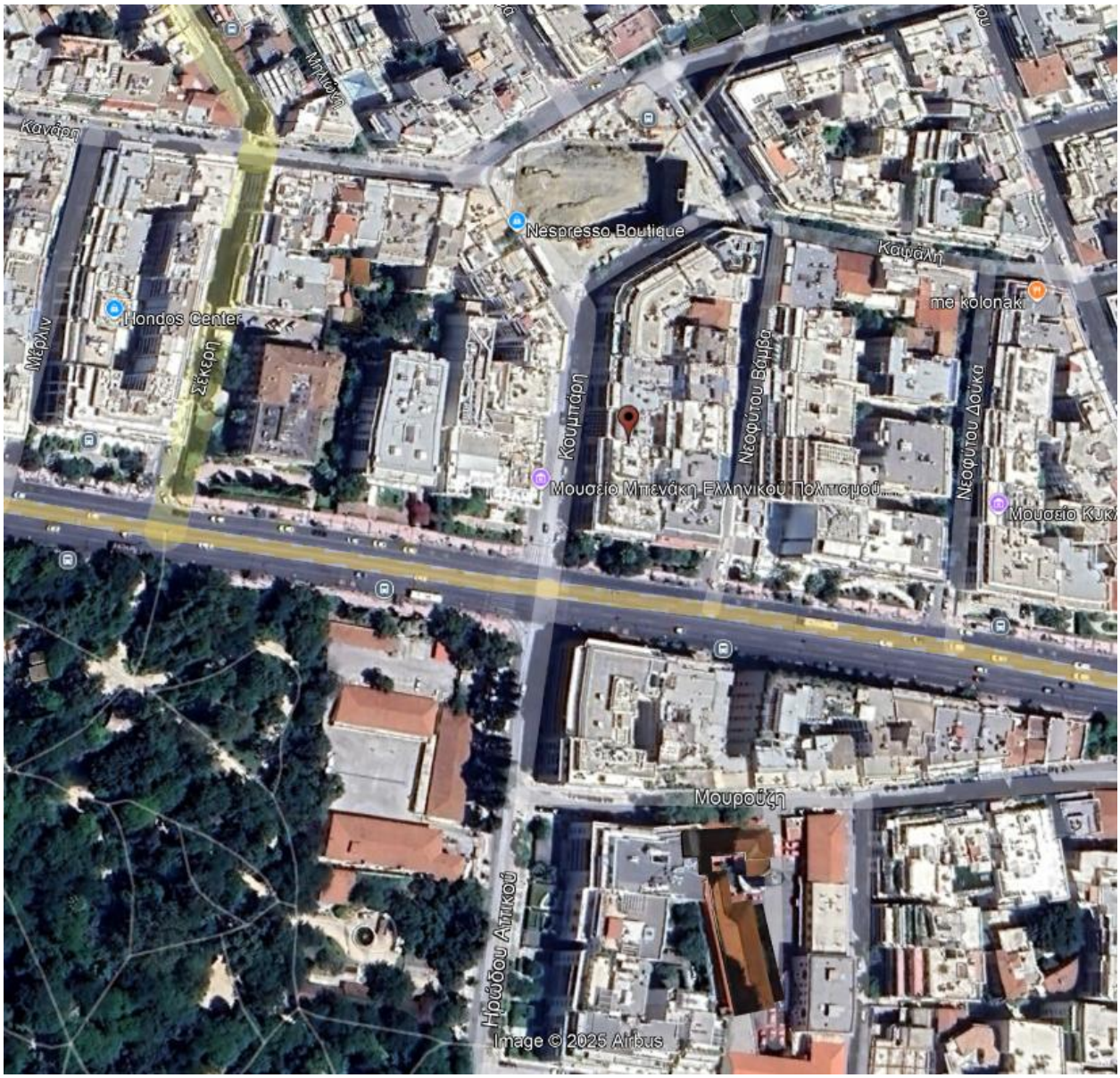
Οι Εκτιμητές:





Αικ. Πρίνου – Θ. Λιόλιος
Αρ. Υπ. Οικ.: 195 - 350

43 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ



rev
Recognised European Valuer

44 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ





Έκθεση Εκτίμησης κατ' άρθρο 17
Ν.4548/2018 και Ν.4601/2019

Εκτίμηση Εισφοράς σε είδος (κλάδος ακινήτων) των Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα

Εντολέας : CHRIST HELLAS MON. A.E.E.
Ημερομηνία Έκθεσης : 20.01.2025
Εκτιμητές : Αικ. Πρίνου – Θ. Λιόλιος
Αρ. Μητρώου Υπ. Οικ. : 195 - 350

45 ΕΝΤΟΛΗ

Με την από 30/10/2024 εντολή του κ. Μ. Βόττα ως προέδρου της εταιρείας CHRIST HELLAS MON. Α.Ε.Ε. σύμφωνα το πρακτικό υπ' αριθμ. 393/30-10-2024, μου ανατέθηκε η Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας, Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

46 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

47 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πρόκειται για την Αγοραία Αξία Οριζοντίων ιδιοκτησιών (Υ1) υπογείου & (Κ3) ισογείου, στη συμβολή των οδών Νέζερ αρ. 1 και Βούρβαχη και Καλλιρόης – στο Ο.Τ. 54041Α , στη θέση Παντζιά , στο 2ο Δημ. Διαμέρισμα της Αθήνας , στην Δημοτική Ενότητα Αθηναίων , στον Καλλ. Δήμο Αθηναίων στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα.

48 ΟΡΙΣΜΟΙ

48.1 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένο χρόνο, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων , τις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, διαθέτοντας την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά τα προς εκτίμηση ακίνητα, εφαρμόζοντας τα διεθνή

και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες που είναι αναγνωρισμένες στον χώρο για τη σύνταξη μελετών εκτίμησης.

Πλήρης κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο ο κύριος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί των ακινήτων. Η απόλυτη αυτή εξουσία του επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φτάνει μεχρι το 100% των ακινήτων, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος των ακινήτων. Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτων, τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοτό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκύριων να ανέρχεται σε ποσοστό 100%.

48.2 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στην μελέτη αυτή ως Αξία (Market Value), λαμβάνεται ως αυτή περιγράφεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

48.3 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

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

48.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020). Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο των ακινήτων που αφορά σε επαγγελματικό χώρο και τη θέση τους, για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης με σκοπό την

συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων και πραγματοποιήθηκε επίσης επίσκεψη σε μεσιτικά γραφεία της περιοχής. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι η κάτωθι:

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative Method)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

49 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στα ακίνητα, στις 10/12/2024.

50 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

50.1 ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης και της νομικής της χρήσης κατά το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν.4601/2019 στο πλαίσιο μερικής διάσπασης της Εντολέως , με την διάσπαση του κλάδου των ακινήτων αυτής και την εισφορά του σε νέα εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία), η οποία θα συσταθεί με την μερική διάσπαση και λαμβάνοντας υπ' όψη ότι η εντολή μας προέρχεται από την Εντολέα (Διασπώμενη Εταιρεία) χωρίς την εμπλοκή δικαστηρίου, προσδιορίζεται η Αγοραία Αξία των ακινήτων που αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού του εισφερόμενου κλάδου, με σκοπό τη προστασία της εταιρείας, των Μετόχων και των τρίτων που συναλλάσονται με την εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και του Ν. 4601/2019.

50.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή, στην οποία αναφέρεται η αξία που υπολογίζεται στη μελέτη, ορίζεται η **20-01-2025.**

50.3 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Στην εν λόγω εκτίμηση ως νόμισμα χρησιμοποιείται το Ευρώ (€).

50.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν στην εταιρεία CHRIST HELLAS Επιτραπέζια είδη και Δώρα ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ – ΒΟΤΤΑ Μ.Α.Ε.Ε.

50.5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

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

50.6 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020).

Πιο συγκεκριμένα :

- 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 τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτίμηση των ιδιοκτησιών είναι αυτή που ορίζεται από τα ΕΕΠ2020.

50.7 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

- Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Γίνεται με την παραδοχή, ότι τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στα ακίνητα δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017 & Ν. 4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή του κτιρίου έγινε ή γίνεται χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών. Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση τους με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία των ακινήτωνου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

51 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

9. Υπ. αριθμ. 20540/1968 στέλεχος οικοδομικής αδείας, αφορά ανέγερση πολυορόφου οικοδομής
10. Αγοραπωλησία οριζοντίου ιδιοκτησίας 12.247/19-11-2014 της συμβολαιογράφου Αθήνας Έλλης Καλιστουνάκη.

52 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Το 2ο δημοτικό διαμέρισμα Αθήνας, περιλαμβάνει τις ΝΑ. συνοικίες από Νέο Κόσμο μέχρι Στάδιο. Συγκεκριμένα περιλαμβάνει τις περιοχές: Μετς , Νέος Κόσμος , Άγιος Αρτέμιος και Παγκράτι

Πρόκειται για περιοχή ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη με πολυόροφες οικοδομές και σημαντικό πρόβλημα στάθμευσης. Η περιοχή εξυπηρετείται άριστα από την αστική συγκοινωνία και το Metro.

Τα εκτιμώμενα ανήκουν σε οικοδομή μεικτών χρήσεων.

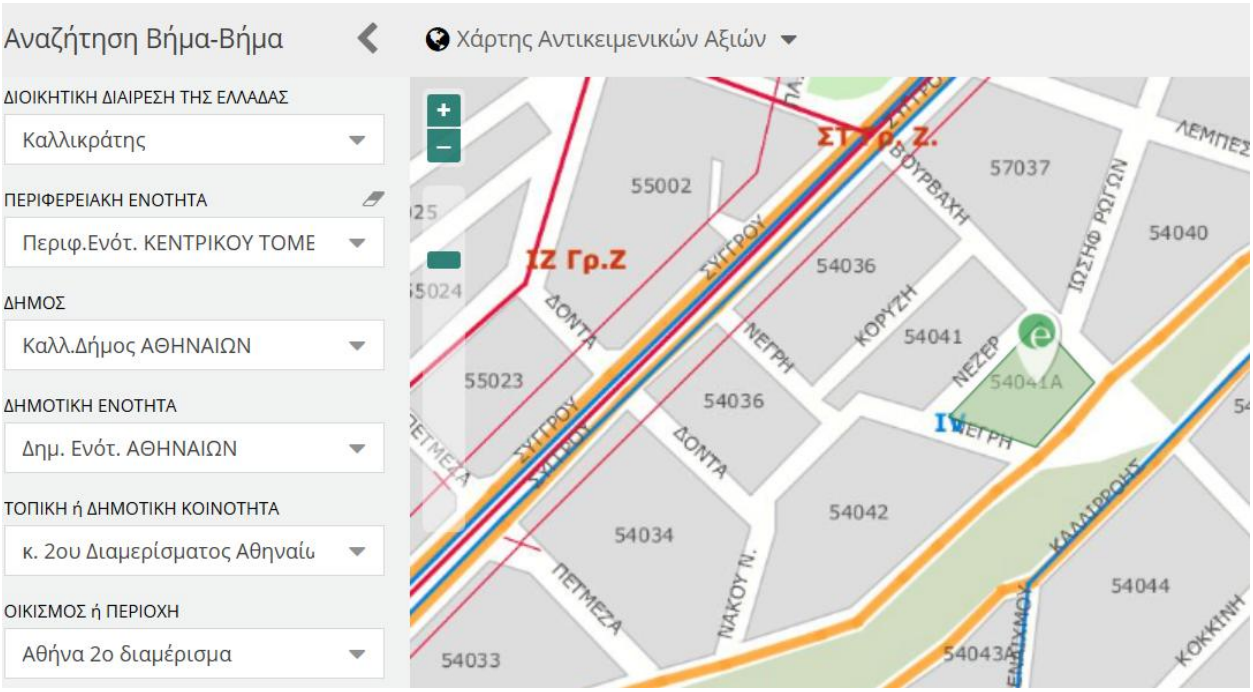


Άποψη της περιοχής

53 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

53.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τα εκτιμώμενα ακίνητα ανήκουν σε πολυόροφη οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί σε δις γωνιακό οικόπεδο επιφανείας 270,50τ.μ. με την οικοδομική άδεια 20540/1968. Βρίσκεται στο Ο.Τ. 54041Α το οποίο περικλείεται από τις Καλλιρόης, Νέζερ, Βούρβαχη και Νέγρη.



53.2 ΑΚΙΝΗΤΑ – ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (Υ1) & (Κ3)

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία στη παρούσα εκτιμάται η οριζόντια ιδιοκτησία (Υ1) του υπογείου και η οριζόντια κατάστημα (Κ3) ισογείου. Αναλυτικά πρόκειται :

- Για την οριζόντια ιδιοκτησία (Υ1) στο υπόγειο με χρήση αποθήκης , επιφανείας 220τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 50/000.
- Για την οριζόντια ιδιοκτησία (Κ3) υπογείου , ισογείου και μεσοπατώματος επιφανείας υπογείου 34,50τ.μ., ισογείου 34,50τ.μ. και μεσοπατώματος 15,44τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 23/000.

Σημειώνεται ότι κατά την επί τόπου αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ενιαία χρήση – λειτουργία αποθηκευτικού χώρου.

Συνοψίζοντας στην παρούσα αξιολογείται αποθηκευτικός χώρος συνολικής επιφανείας 220τ.μ. + 34,50τ.μ. +34,50τ.μ. + 15,44τ.μ. = 304,44τ.μ. και έτος κατασκευής το έτος 1970. Αξιολογείται για το σύνολο των τ.μ. όπως και τα συγκριτικά.

53.3 ΝΟΜΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Νομική Ταύτιση

Δίδεται νομική ταύτιση βάσει τίτλου και εσωτερικής αυτοψίας.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν προσκομίσθηκαν σχέδια οικοδομικής αδείας ώστε να ολοκληρωθεί η τεχνική ταύτιση βάσει εσωτερικής αυτοψίας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΥΤΟΨΙΑ

Διαπιστώθηκε κατά την επί τόπου εσωτερική αυτοψία ότι τα ακίνητα αφορούν ενιαίο επαγγελματικό χώρο / αποθήκη, σχετικά καλής κατασκευής και συντήρησης.

54 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

54.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολεοδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και στην έρευνα μέσω του διαδικτύου.

55 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μία ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονιμική και κατ΄επέκταση στη μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων, των επιτοκίων των δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων.

Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από παράγοντες που καθορίζουν τόσο την προσφορά (πχ κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και η ζήτηση (π.χ μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Οι διακυμάνσεις στην αγορά των ακινήτων σχετίζονται άμεσα με τις τρέχουσες εξελίξεις στην οικονομία, την ύπαρξη σημαντικών πολιτικών γεγονότων και την ανακοίνωση ή υλοποίηση μέτρων πολιτικής που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων.

56 ΕΡΕΥΝΑ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

56.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ακινήτων. Λόγω του είδους του ακινήτου , η έρευνα επεκτάθηκε και σε όμορες περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

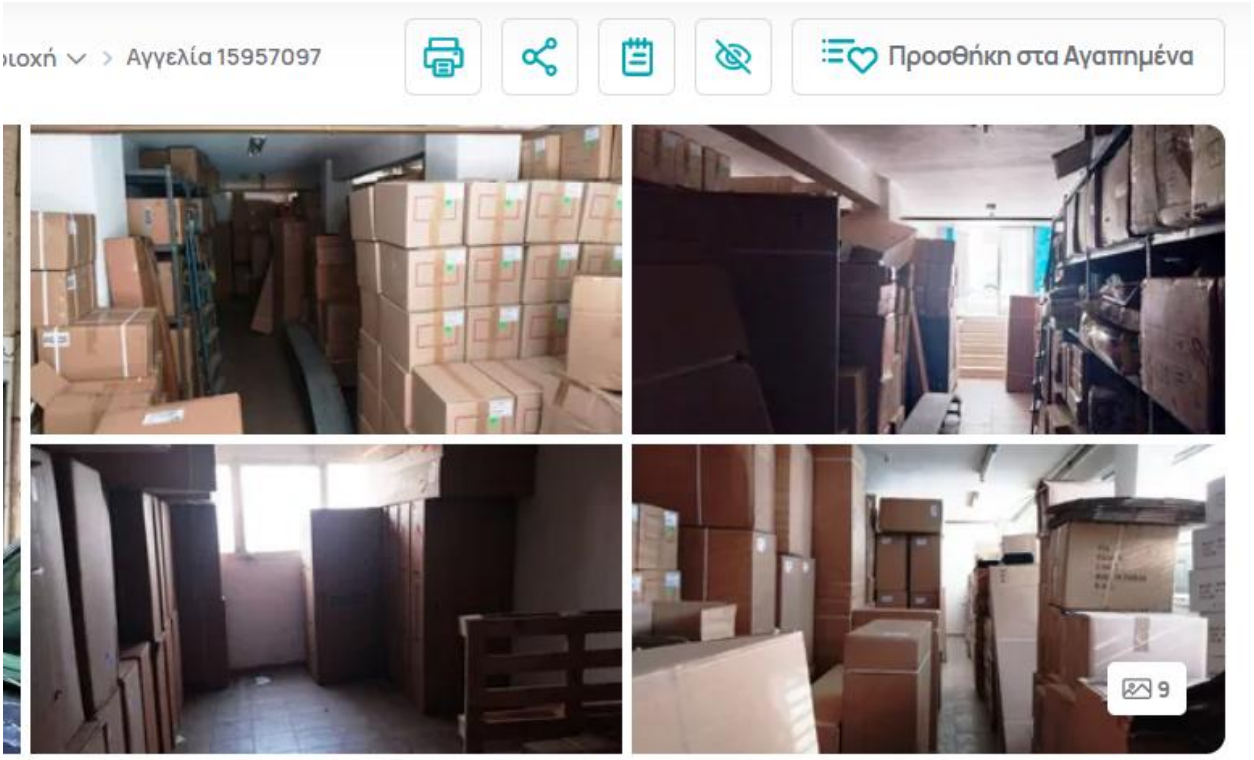
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΕΣ :

10. Μετς - Καλλιμάρμαρο , Αποθήκη Προς Πώληση, όροφος: Ημιυπόγειο, συνολικής επιφάνειας 180 τ.μ. Έχει κατασκευαστεί το 1970, διαθέτει: 1 χώρους, ενεργειακό πιστοποιητικό: Δεν απαιτείται. Τιμή: €210.000. One Real Estate Νότια, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2144050050, 1.167**€/τ.μ.**

rev
Recognised European Valuer



11. Αθήνα, Νέος Κόσμος, Αποθήκη, 175 τ.μ, Ημιυπόγειο όροφος, 1 επίπεδο/α, έτος κατασκευής 1968, Καλή κατάσταση. Αποτελείται από 1 χώρος/ους, . Χαρακτηριστικά: Γωνιακό, κουφώματα Σιδερένια, κοντά σε Metro Συγγρού – Φιξ, όλες τις συγκοινωνίες. Κωδικός: 12573 Τιμή: 200.000€ www.realbrokers.gr, 1.143**€/τ.μ.**



12. Νέος Κόσμος - πλησίον Φραντζή. Αποθήκη 200 τ.μ., ημιυπόγεια, προσόψεως, κατασκευής 1974, ενιαίος χώρος, με 1 wc, ύψος 2,95 μ., τριφασικό ρεύμα. Τιμή

150.000€ συζητήσιμη. (κωδ. 19123 ΜΕ). Μεσιτικό γραφείο - Ν. Αγάθος και Συνεργάτες,

750€/τ.μ.



Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς και λαμβάνοντας υπόψη τους κάτωθι συντελεστές:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ

- Ζητούμενη Τιμή: -15% (λόγω διάταξης χώρων)
- Επιφάνεια: ± 1% ανά 50τμ
- Παλαιότητα: ± 1% ανά έτος κατασκευής
- Όροφος : ± 3% ανά όροφο
- Θέση /προσβασιμότητα: ± 0% έως ± 15%

- Θέση στάθμευσης : ± 5%
- Λοιπά χαρακτηριστικά : αξιολογούνται ανά περίπτωση

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ενιαίου εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης : **855€/τ.μ.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ	ΜΕΤΣ	ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ
Εμβαδόν (ανηγμένο)	304,44	180,00	175,00	200,00
Ζητούμενη τιμή (€/m²)		1.167,00	1.143,00	750,00
Πραγματική τιμή (€/m²)				
προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Θέση	σχετικά καλή	ανάλογη	ανάλογη	ανάλογη
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Επιφάνεια	304,44	Μικρότερο περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο περισσότερο εμπορεύσιμο	Μικρότερο περισσότερο εμπορεύσιμο
προσαρμογή (%)		-3%	-3%	-2%
Όροφος	**υπόγειο και ισόγειο**	**ημιυπόγειο**	**ημιυπόγειο**	**ημιυπόγειο**
προσαρμογή (%)		2%	2%	2%
Παλαιότητα	1970	1970	1968	1974
προσαρμογή (%)		0%	2%	-4%
Πρόσθετες παροχές	όχι	όχι	όχι	όχι
προσαρμογή (%)		0%	-5%	-5%
Ποιότητα Κατασκευής - Συντήρηση	αρκετά καλή	σχετικά καλή	σχετικά καλή	σχετικά καλή
προσαρμογή (%)		2%	2%	6%
Τιμή αναπροσαρμογής		1.001,1	950,1	616,0
Τελική τιμή (€/m²)	855,67			
Τελική τιμη και κατά στρογγύλευση (€/m²)	**855,00 €**			

56.2 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω συγκριτικά πώλησης και μετά από αξιολόγηση αυτών προκύπτει : Μέση τιμή συγκριτικών πωλησης 855€/τ.μ. , **για το ενιαίο προς εκτίμηση ακίνητο**.

Αγοραία αξία ενιαίου αποθηκευτικού χώρου : 304,44τ.μ. x 855€/τ.μ. = 260.296€ ~ 260.000€

Ολογράφως: Διακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ

Οι Εκτιμητές:



Αικ. Πρίνου – Θ. Λιόλιος
Αρ. Υπ. Οικ.: 195 - 350

57 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ

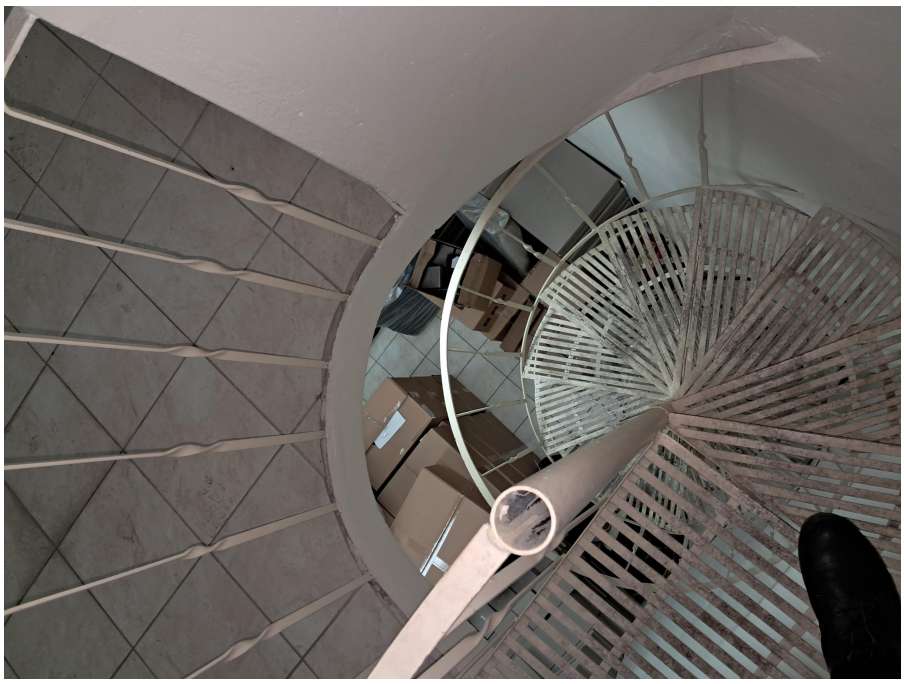


58 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ













Εκτίμηση κατά την 20ή Ιανουαρίου 2025

Η εκτιμητική διαδικασία εξετάζει την Αγοραία Αξία της υποκείμενης σε εκτίμηση ιδιοκτησίας στο 100% του πλήρους δικαιώματος ιδιοκτησίας, θεωρώντας την ιδιοκτησία ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση απαλλαγμένη από νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.

Το αποτέλεσμα της εκτίμησης παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα :

Αποτελέσματα εκτίμησης

Αγοραία αξία: 3.010.000€

Ολογράφως: Τρία εκατομμύρια δέκα χιλιάδες ευρώ

(αφορά τέσσερα ακίνητα των οποίων οι εκτιμήσεις ακολουθούν αναλυτικά)

ΑΚΙΝΗΤΑ	**Αγοραία αξία (€)**	**Αξία (€/τ.μ.)**
Ακίνητο Γλυφάδας	1.700.000	6.370
Ακίνητο Κηφισιάς	745.000	4.380
Ακίνητο Κολωνάκι	305.000	1.675
Ακίνητο Βούρβαχη	260.000	855

Α γ ο ρ α ί α α ξ ί α

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης συντάχθηκε αποκλειστικά και μόνο για την μερικώς διασπώμενη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «CHRIST HELLAS ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΑ ΕΙΔΗ ΚΑΙ ΔΩΡΑ ΛΕΩΝΗ ΝΗΣΙΩΤΗ – ΒΟΤΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» Α.Φ.Μ.:094433825 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. : 001884001000. προκειμένου αυτή να εισφέρει σε είδος τα ως άνω εκτιμηθέντα ακίνητα του μεταβιβαζόμενου και εισφερόμενου κλάδου ακινήτων στην υπό σύσταση νέα Ιδιωτική Κεφαλαιουχική εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία) που θα συσταθεί με τη μερική διάσπαση σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 3, 74 και 58 επ. Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με το άρθρο 17 Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 20.01.2025

rev
Recognised European Valuer



Οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές, Αικ. Πρίνου - Θ. Λιόλιος