Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.06.27 14:34:34 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,27/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3657702

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **000241101000**.

Την **27/06/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5415704**, η από 26/06/2025 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.

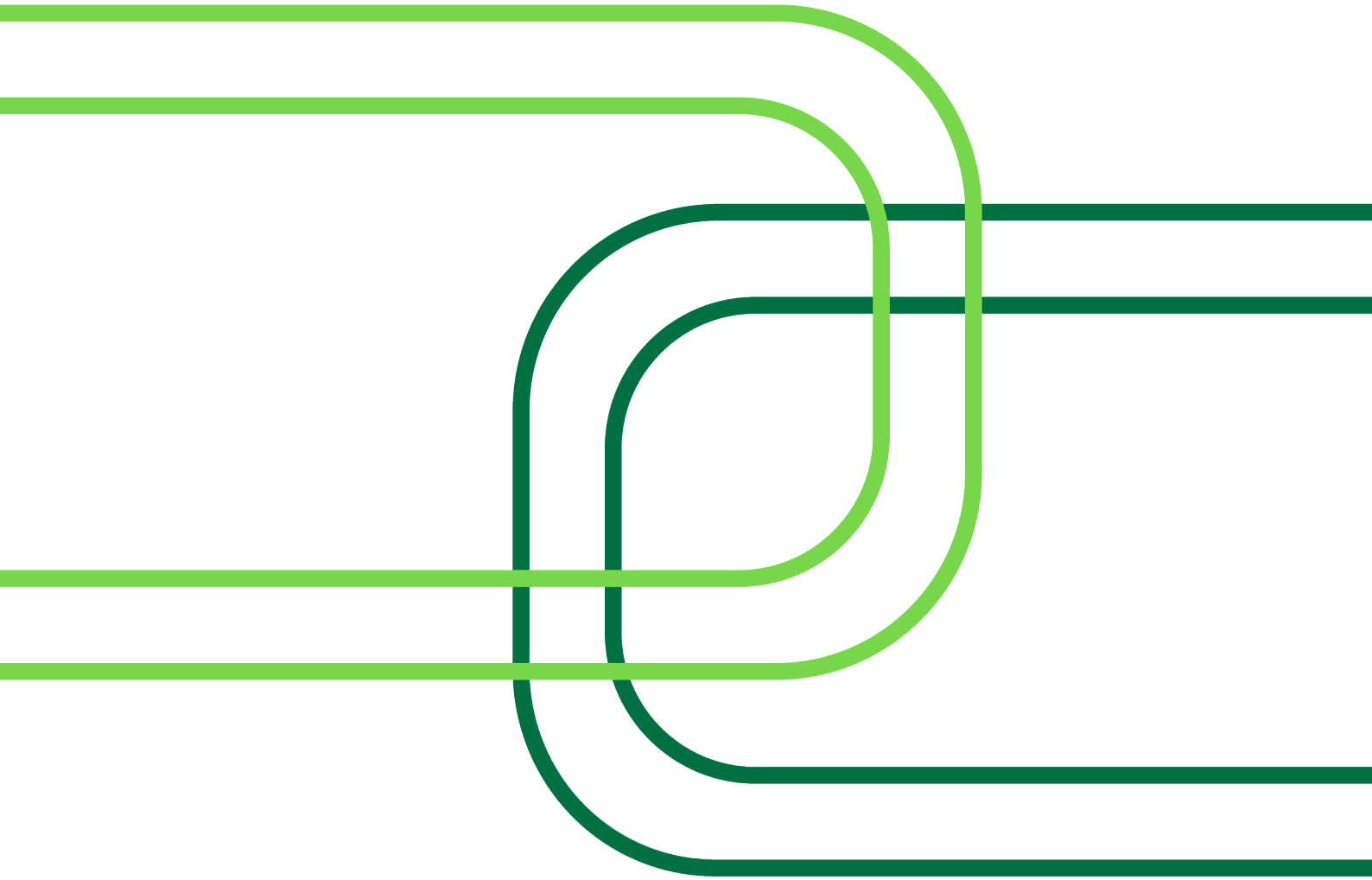
UHY

axon-group.eu

Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων

Έκθεση αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (εφεξής «κλάδος») της εταιρείας «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» (εφεξής: διασπώμενη) που πρόκειται να διασπαστεί με απόσχιση κλάδου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 Ν. 5162/2024, και του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Ιούνιος 2025



Περιεχόμενα

1. Ανάθεση 3
1.1 Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
1.2 Ανεξαρτησία 4
2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας 5
2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας 5
2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις 6
3. Ιστορικό της εταιρείας 7
3.1 Ίδρυση 7
3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία) 9
3.8. Μέθοδοι Εκτίμησης 9
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 15
5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 15
5.1.1 Ενσώματα Πάγια 15
5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 17
5.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές 17
ΠΑΘΗΤΙΚΟ 18
5.3 Υποχρεώσεις 18
5.3.1 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 18
6. Εξαιρέσεις και περιορισμοί 20

25 Ιουνίου 2025

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας :

«Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων»

1. Ανάθεση

1.1 Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η σύνταξη της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε με την από 04.04.2025 επιστολή ανάθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας **«Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων»**, με την οποία οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018), για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (εφεξής «κλάδος») της εταιρείας «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000 (εφεξής: διασπώμενη), που πρόκειται να διασπαστεί με απόσχιση κλάδου, με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 & Ν. 5162/2024, και του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν. Ο κλάδος πρόκειται να απορροφηθεί από την Ανώνυμη Εταιρεία **«ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** , με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000 (εφεξής: απορροφώσα), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54,57, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν. 4601/2019 των άρθρων 47-51 του Ν. 5162/2024 καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των προς εισφορά στοιχείων όπως αυτά περιλαμβάνονται στην λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού, όπου περιλαμβάνονται τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας κατά την 31.12.2024 και αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. 4. Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κατά την 31.12.2024.

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

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας που πρόκειται να συγχωνευθεί με απορρόφηση με ημερομηνία λογιστικής κατάστασης μετασχηματισμού την 31.12.2024.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

1.2 Ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα της ελεγκτικής εταιρείας και των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών της που συνέταξαν την παρούσα ως προς την Εταιρεία, όπως αυτά ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, τα οποία θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής από τους ανωτέρω.

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας

2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.12.2024, κατά την οποία συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις-ισολογισμός μετασχηματισμού βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ). Η Εταιρεία προτίθεται να πραγματοποιήσει απόσχιση κλάδου με απορρόφηση κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 5162/2024 και του Ν.4548/2018 όπως ισχύουν.

Η έκθεσή μας για την αποτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων/παθητικού της Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων, περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στον ισολογισμό της 31.12.2024, τα οποία έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014.

Για το σύνολο των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 31.12.2024.

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

- Αποφάσεις των συνελεύσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Εταιρειών (Διασπώμενη και Επωφελούμενη).
- Τα εν ισχύ καταστατικά λειτουργίας των Εταιρειών (Διασπώμενη και Επωφελούμενη).
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024 της Διασπώμενης που καταρτίστηκε βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ).
- Τα ισοζύγια με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024 της Διασπώμενης.
- Το Μητρώο Παγίων με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024 της Διασπώμενης.
- Λοιπά στοιχεία, πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τις δραστηριότητες της Διασπώμενης όπως προέκυψαν κατά τη διάρκεια της εργασίας μας.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.
- Εκθέσεις Ανεξάρτητου Εκτιμητή

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις

Η παρούσα έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της αποτίμησης. Εφιστούμε την προσοχή στα εξής:

- Η Διοίκηση της εταιρείας μας διαβεβαίωσε γραπτώς ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης ήταν πλήρη και ακριβή. Δεν έχει διενεργηθεί κανενός είδους έλεγχος ή διασφάλιση σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές. Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full-scope audit) του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της Εταιρείας και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό.
- Η Αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι η Διασπώμενη Εταιρεία δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Βασική αρχή για την εργασία μας αποτελεί η παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον («going concern principle»).

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το σκοπό της απόσχισης κλάδου με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, και συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» έχει συσταθεί την 10/04/1958.

Η εταιρεία έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 094014502 και Αριθμό ΓΕΜΗ 000241101000.

3.2 Έδρα

Η έδρα της εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Νέου Ψυχικού σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της εταιρείας.

3.3 Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 4 του τροποποιημένου κωδικοποιημένου καταστατικού ορίζεται σε 60 χρόνια και αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της. Κατόπιν απόφασης της Έκτακτης γενικής Συνέλευσης των εταίρων της 07/02/2018 παρατάθηκε η διάρκεια της εταιρεία μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2101 (31-12-2101).

3.4 Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 είναι:

Η αγοραπωλησία, ανοικοδόμηση, επισκευή, ανακαίνιση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο οποιωνδήποτε ακινήτων στην Ελλάδα. Η ανέγερση, εξοπλισμός, στελέχωση με το απαιτούμενο προσωπικό, η λειτουργία και η τουριστική και εμπορική εκμετάλλευση ξενοδοχείου ή γενικά τουριστικών καταλυμάτων. Πάσης φύσεως επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά προϊόντα και σε ακίνητα Η αντιπροσώπευση οίκων του εσωτερικού και εξωτερικού Η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών για επενδύσεις και ακίνητα, καθώς και η παροχή πάσης φύσεως συμβουλευτικών υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση του ως άνω σκοπού. Η οργάνωση και η εκμετάλλευση εστιατορίων-μπαρ και αιθουσών ψυχαγωγίας, καθώς και η μίσθωση και η δικαιόχρηση χώρων εστίασης, εστιατορίων, καφενείων, μπαρ. Η τροφοδοσία και οργάνωση εκδηλώσεων (catering). Η εισαγωγή και εμπορία ελαστικών αυτοκινήτων, αυτοκινήτων, μοτοποδηλάτων, μοτοσικλετών, ποδηλάτων, ηλεκτρικών ποδηλάτων, ανταλλακτικών, εξαρτημάτων και αξεσουάρ τους, αθλητικών ειδών, ειδών ένδυσης και υπόδησης, παιδικά ρούχα, παιχνίδια. Η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών συντήρησης και επισκευής ποδηλάτων και μοτοσικλετών (service) και των μερών τους σε σταθερούς ή κινητούς χώρους, η διοργάνωση σεμιναρίων, εκδηλώσεων, εκδρομών, αγώνων και ταξιδιών. Η ενοικίαση ποδηλάτων και ηλεκτρικών ποδηλάτων, αυτοκινήτων, μοτοποδηλάτων, μοτοσικλετών. Η εμπορία ειδών βιοτεχνίας και βιομηχανίας γενικά, όπως επίπλων, ηλεκτρονικών υπολογιστών και ηλεκτρικών συσκευών, ειδών εξοπλισμού γραφείου και επαγγελματικών χώρων, μικροαντικειμένων και συναφών ειδών. Οι εισαγωγές και εξαγωγές για ίδιον λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων

προϊόντων, που άπτονται των παραπάνω δραστηριοτήτων, καθώς και η αγορά, πώληση και διάθεση αυτών. Η συμμετοχής επενδυτικά στο μετοχικό κεφάλαιο οποιασδήποτε άλλης επιχείρησης, στην Ελλάδα η / και στο εξωτερικό και σε οποιοδήποτε ποσοστό.

3.5 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 5 του κωδικοποιημένου καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται σε τρία εκατομμύρια εξακόσιες εβδομήντα τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια εβδομήντα εννιά ευρώ (€ 3.674.579), διαιρούμενο σε επτακόσες είκοσι τέσσερεις χιλιάδες επτακόσιές εξήντα εννιά μετοχές (724.769), ονομαστικής αξίας κάθε μίας εξ' αυτών 5 ευρώ και επτά λεπτά του ευρώ του Ευρώ (€ 5,07).Το κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	ΕΥΡΩ	ΜΕΤΟΧΕΣ
ΤΣΙΡΙΚΟΥ Β.ΒΑΣΙΛΙΚΗ	1.775.387	350.175
ΤΣΙΡΙΚΟΣ Ν.ΙΩΑΝΝΗΣ	536.421	105.803
ΤΣΙΡΙΚΟΣ Ν.ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	536.421	105.803
ΤΣΙΡΙΚΟΣ Ν.ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	536.421	105.803
ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	289.928	57.185
Σύνολο	**3.674.579**	**724.769**

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση

Το **Διοικητικό Συμβούλιο** που διοικεί σήμερα την εταιρεία (Αρ. Πρωτ. ΓΕΜΗ 2635760/02.06.222), διορίστηκε με την ΚΑΚ 2873159/30.05.22 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και με την ΚΑΚ 2873160/30.05.22 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου συγκροτήθηκε σε σώμα, ως ακολούθως:

- ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Πρόεδρος Δ.Σ.
- ΤΣΙΡΙΚΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ , Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
- ΔΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ, Μέλος Δ.Σ.
- ΦΙΛΙΠΠΟΥΣΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.05.2027.

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία)

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις πολύ μικρές, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι διπλογραφικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει ισολογισμό και κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στα γραφεία εξωτερικών λογιστών της εταιρείας.

3.8. Μέθοδοι Εκτίμησης

Η αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και τη μεθοδολογία που ακολουθείται σε τέτοιες περιπτώσεις και το τελικό συμπέρασμα εξήχθη αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλόλητας της κάθε μεθοδολογίας βάσει των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης. Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας δεν αντιμετωπίσαμε δυσκολίες.

Οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης είναι οι κάτωθι:

α) Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Προσέγγιση Εισοδήματος – Income Approach),

β) Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach),

γ) Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach),

δ) Χρηματιστηριακής Αξίας ή Κεφαλαιοποίησης (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach), και

ε) Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Προσέγγιση Κόστους – Cost Approach

α. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

Η μέθοδος των προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχείρησης προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών προς τους μετόχους της. Η μέθοδος των προεξοφλημένων

ταμειακών ροών προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, τις εξής αναλύσεις: εσόδων, εξόδων, κεφαλαιουχικών επενδύσεων, κεφαλαιακής δομής και άλλες αντίστοιχες αναλύσεις, για μία περίοδο συνήθως 5-10 ετών, καθώς και ανάλυση της υπολειμματικής αξίας η οποία προσδιορίζει την αξία της επιχείρησης στο τέλος της αναλυτικής περιόδου πρόβλεψης (π.χ. 5 ετών).

Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται πρόβλεψη των αναμενόμενων ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχείρησης για την αναλυτική περίοδο πρόβλεψης. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο / συντελεστή και προσδιορίζεται η παρούσα αξία τους. Επίσης, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία της Εταιρείας στο τέλος του παραπάνω χρονικού διαστήματος και προεξοφλείται και αυτή για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της. Στη συνέχεια, η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών προστίθεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας της κάθε Εταιρείας. Τέλος, στο παραπάνω άθροισμα προστίθεται και η τυχόν αξία άλλων συμμετοχών ή/και των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ακινήτων), ενώ αφαιρείται ο καθαρός δανεισμός (τοκοφόρα δάνεια μείον υπερβάλλοντα αποθέματα ρευστών διαθέσιμων ή ισοδύναμων με μετρητά) της κάθε Εταιρείας κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς δεν λάβαμε κάποιο επιχειρησιακό πλάνο της Εταιρείας, στο οποίο να αποτυπώνονται προβλέψεις για τη μελλοντική της πορεία.

β. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς

Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την αξία μίας Εταιρείας συγκρίνοντάς την με ομοειδείς Εταιρείες των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε χρηματιστήρια και πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις και κριτήρια συγκρισιμότητας. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για τις αποτιμήσεις των Εταιρειών, βάσει δείγματος κατά το δυνατόν ομοειδών εισηγμένων σε διεθνή χρηματιστήρια Εταιρειών.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη και οι τίτλοι της δεν διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο. Ως εκ τούτου δεν θα διαμόρφωνε ασφαλή αποτελέσματα και δεν θα μπορούσε να λάβει βαρύτητα.

γ. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών προσδιορίζει την αξία μίας επιχείρησης συγκρίνοντας την υπό μελέτη Εταιρεία με παρόμοιες Εταιρείες που έγιναν αντικείμενα σχετικά πρόσφατων συναλλαγών. Το πρώτο βήμα της μεθόδου αυτής είναι η εξεύρεση ενός δείγματος συγκρίσιμων συναλλαγών Εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον ίδιο κλάδο με τις υπό αποτίμηση Εταιρείες και των οποίων οι μετοχές έγιναν πρόσφατα αντικείμενο συναλλαγών. Αυτές οι Εταιρείες μπορεί να είναι εισηγμένες σε χρηματιστήρια ή όχι, μπορεί να έχει γίνει

αντικείμενο συναλλαγής το σύνολο ή ένα μέρος του μετοχικού τους κεφαλαίου ή να έχουν άλλα ειδικά χαρακτηριστικά (π.χ. να έχουν γίνει αντικείμενο δημόσιας πρότασης εξαγοράς, κ.λ.π.).

Δεν εντοπίστηκε ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων συναλλαγών για την Εταιρεία. Για το λόγο αυτό, η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιήθηκε.

δ. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας ή Κεφαλαιοποίησης (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach)

Στην περίπτωση αποτίμησης Εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια αξιών, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε σημαντικό βαθμό μάλιστα, κατά την αποτίμηση και η χρηματιστηριακή αξία των ίδιων αυτών Εταιρειών, υπό την προϋπόθεση ότι η συγκεκριμένη χρηματιστηριακή αγορά και οι μετοχές της Εταιρείας καλύπτουν ορισμένα κριτήρια (αποτελεσματικότητα της αγοράς). Λόγω του γεγονότος ότι η χρηματιστηριακή αξία μιας Εταιρείας στο χρηματιστήριο μπορεί να παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις, ακόμα και μέσα σε σύντομα χρονικά διαστήματα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη εκτός από την χρηματιστηριακή αξία που έχει μία Εταιρεία την ημέρα αποτίμησης και ο μέσος όρος της αξίας της ίδιας Εταιρείας σε ένα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, το οποίο μπορεί να είναι ένας, δύο ή και περισσότεροι μήνες. Με την μεθοδολογία αυτή, τελικά, μπορεί να προσδιοριστεί ένα εύρος αξιών ή και μια κεντρική αξία, από την οποία θα έχουν εξαλειφθεί οι μεγάλες τυχόν διακυμάνσεις οι οποίες μπορεί να προκύπτουν από συγκυριακές περιστάσεις όπως π.χ. από κερδοσκοπικές πιέσεις λόγω διαρροής φημών για εξαγορά ή συγχώνευση, κ.α.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη και οι τίτλοι της δεν διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο. Ως εκ τούτου δεν θα διαμόρφωνε ασφαλή αποτελέσματα και δεν θα μπορούσε να λάβει βαρύτητα.

ε. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μία στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εκτιμώνται και προστίθενται. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

α) Ενσώματες ακινητοποιήσεις, όπως οικόπεδα, κτίρια, εξοπλισμός, μηχανήματα, κλπ.,

β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, κλπ.,

γ) Αξία συμμετοχών,

δ) Αξία αποθεμάτων,

ε) Τρέχουσα/εισπράξιμη αξία απαιτήσεων.

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις της διοίκησης της Εταιρείας καθώς και οι παρατηρήσεις των Ορκωτών Ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ε.Λ.Π.), οι κυριότερες από τις παραπάνω αναπροσαρμογές πρέπει να έχουν ενσωματωθεί στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες δεν θα πρέπει να φέρουν παρατηρήσεις από τους Ορκωτούς Ελεγκτές. Στην περίπτωση αυτή, επί των αναπροσαρμοσμένων ιδίων κεφαλαίων δεν απαιτείται να γίνουν άλλες αναπροσαρμογές.

Επιλογή κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης

Η μέθοδος αποτίμησης που ακολουθήθηκε για την Εταιρεία είναι η μέθοδος αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης.

Θεωρούμε ότι είναι η πλέον κατάλληλη και ενδεδειγμένη μέθοδος καθώς πραγματοποιείται η αποτίμηση των επιμέρους στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας που θα προκύψει στο πλαίσιο της εν λόγω απόσχισης κλάδου.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης καταλήγει σε μία πιο στατική συνολική αξία της Εταιρείας.

- Ακίνητα

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Ακίνητα» τέθηκε υπόψη μας η έκθεση εκτίμησης της Ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και του Πολιτικού Μηχανικού / Πιστοποιημένου Εκτιμητή κ. Γεώργιου Γκάτσου στην οποία υπολογίζεται η εύλογη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων λαμβάνοντας υπόψη την χρονολογία και την αξία κτήσης, τον βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, την ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση τους καθώς και τις τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

- Λοιπά στοιχειά ενεργητικού-Παθητικού

Για τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού συγκεντρώσαμε τα κατάλληλα λογιστικά αρχεία και στοιχεία προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την πραγματική τους αξία.

4. Λογιστική κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2024

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 31.12.2024 η οποία αφορά τον κλάδο «Ακινήτων». Επίσης παρουσιάζονται οι αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού που προέκυψαν από την εργασία μας και τελικά προκύπτει η λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού μετά τις αναπροσαρμογές.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2024 ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ

Ενεργητικό	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24	Αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3.094.113,47	13.615.886,53	16.710.000,00
Σύνολο	3.094.113,47		16.710.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3.094.113,47**		**16.710.000,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	68.846,09	(61.923,33)	6.922,76
Προπληρωμένα έξοδα	4.244,96		4.244,96
Σύνολο	73.091,05		11.167,72
Σύνολο κυκλοφορούντων	**73.091,05**		**11.167,72**
Σύνολο Ενεργητικού	**3.167.204,52**		**16.721.167,72**

Παθητικό	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24	Αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2024
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιποί φόροι και τέλη	27.476,65		27.476,65
Λοιπές υποχρεώσεις	71.691,07		71.691,07
Σύνολο	99.167,72		99.167,72
Σύνολο Υποχρεώσεων	**99.167,72**		**99.167,72**
Καθαρή θέση	3.068.036,80	13.553.963,20	16.622.000,00
Σύνολο	3.068.036,80		16.622.000,00
Σύνολο καθαρής θέσης	**3.068.036,80**		**16.622.000,00**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	**3.167.204,52**		**16.721.167,72**

5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
5.1.1 Ενσώματα Πάγια

Ενσώματα Πάγια	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ακίνητα	3.094.113,47	16.710.000,00
Σύνολο	**3.094.113,47**	**16.710.000,00**

Ο λογαριασμός «Πάγια» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των αγορών της εταιρείας σε πάγια ιδιοκτησίας της και προσθήκες σε αυτά, όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Μητρώο πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας την 31.12.2024.

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Πάγια» που αφορά την αξία δύο ακινήτων , τέθηκαν υπόψη μας οι εκτιμήσεις της τρέχουσας αξίας από την Ανεξάρτητη Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και του Πολιτικού Μηχανικού / Πιστοποιημένου Εκτιμητή κ. Γεώργιου Γκάτσου στην οποία υπολογίζεται η αγοραία αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων λαμβάνοντας υπόψη την χρονολογία και την αξία κτήσης, τον βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, την ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση τους καθώς και τις τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

- **Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο Γραφείων & Καταστημάτων- Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και πατάρι ισογείου, επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου - καταστήματος, αρχικής ανέγερσης περί το 1964 και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' έκταση περί το 1996.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 1.354,15 τμ Κτιριακές Εγκαταστάσεις: Υπόγειο Β: 525,00 τμ Υπόγειο Α: 882,00 τμ

	Ισόγειο: 603,00 τμ Πατάρι Ισογείου: 362,00 τμ Α' όροφος: 541,00 τμ Β' όροφος: 541,00 τμ Δώμα: 61,00 τμ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, στην πόλη του Νέου Ψυχικού, στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Το ακίνητο τοποθετείται στον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας, γεγονός που εξασφαλίζει άμεση σύνδεση με έναν από τους βασικότερους οδικούς άξονες της Αθήνας. Η θέση αυτή, παρέχει πολύ υψηλή προσβασιμότητα προς το κέντρο της Αθήνας, τα βόρεια και ανατολικά προάστια, καθώς και σύνδεση με την Αττική Οδό.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, εκτιμούμε την συνολική αξία του ακινήτου σε 14.500.000 € , όπου και αναλύεται ως εξής:

	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ
Σύνολο	14.500.000 €	9.377.650 €	5.122.350 €

- **Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο ισογείου & ημιυπογείου- Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη,Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής,Περιφέρεια Αττικής**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη, Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο αποτελείται από τα επίπεδα ισογείου και ημιυπογείου, βιομηχανικής / εμπορικής χρήσης, ανέγερσης περί το 1997.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 8.577,00 τμ Κτιριακές Εγκαταστάσεις: 1.642,42 τμ (συνολικά)

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται επί της Λεωφόρου Μαραθώνος αρ. 259, στην Παλλήνη Αττικής. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Παλλήνης, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και ορίων οικισμού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο βιομηχανικής χρήσης, συμβατικής κατασκευής.

Το ακίνητο μισθώνεται και λειτουργεί ως βιομηχανική μονάδα παραγωγής μηχανημάτων ανακύκλωσης για πλαστικές, μεταλλικές και γυάλινες συσκευασίες.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω η αξία του ακινήτου ρκτιμούμρ ότι ανέρχεται σε € 2.210.000 και αναλύεται ως εξής:

	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ
Σύνολο	2.210.000 €	1.060.640 €	1.149.360 €

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Ακίνητα» στο ποσό των 16.710.000 €.

5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Λοιπές απαιτήσεις	68.846,09	6.922,76
Προπληρωμένα έξοδα	4.244,96	4.244,96
Σύνολο	**73.091,05**	**11.167,72**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει αποθεματικό για κοινόχρηστα κτηρίων του κλάδου ακινήτων για την αποπληρωμή κοινόχρηστων δαπανών των κτηρίων του κλάδου ακινήτων, απαίτηση από το μίσθωμα της ΚΟΝΑ Α.Ε. σε ακίνητο του κλάδου και λοιπές απαιτήσεις μικρού ποσού. Τα ανωτέρω ποσά επιβεβαιώθηκαν από τα αντίστοιχα εμπορικά ισοζυγίων και με την εκτέλεση εναλλακτικών διαδικασιών. Το υπόλοιπο του λογαριασμού προπληρωμένα έξοδα αφορά ασφαλιστήρια συμβόλαια του κλάδου ακινήτων. Η αναπροσαρμογή στις λοιπές απαιτήσεις συνολικού ποσού 61.923,33 € αφορά απαιτήσεις από πελάτες που μίσθωναν το ακίνητο κατά τις προηγούμενες χρήσεις οι οποίες δεν είναι ανακτήσιμες.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές» στο ποσό των € 11.167,72 €.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**3.167.204,52**	**16.721.167,72**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

5.3 Υποχρεώσεις

5.3.1 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Λοιποί φόροι και τέλη	27.476,65	27.476,65
Λοιπές υποχρεώσεις	71.691,07	71.691,07
Σύνολο	**99.167,72**	**99.167,72**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιποί φόροι και τέλη» αφορά υποχρεώσεις του κλάδου ακινήτων για Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, Χαρτόσημο και Ο.Γ.Α εισοδημάτων από τα μισθώματα των ακινήτων του κλάδου. Τα ανωτέρω υπόλοιπα συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες δηλώσεις με σκοπό την επιβεβαίωση του υπολοίπου τους.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας αφορούσε δύο (2) δόσεις από οι οποίες και εξοφλήθηκαν εμπρόθεσμα ποσού 6.350,84 ευρώ, το χαρτόσημο βεβαιώθηκε με την δήλωση της φορολογίας εισοδήματος του 2025 που αφορά το φορολογικό έτος 2024 και αναμένετε να αποδοθεί εμπρόθεσμα.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Υποχρεώσεις» αφορά εγγυήσεις μισθωμάτων των πελατών βάση μισθωτηρίων του κλάδου ακίνητων. Τα ανωτέρω ποσά αντιπαραβλήθηκαν με τα συμφωνητικά μισθώσεων των εν λόγο ακινήτων. Ανάλυση των εγγυήσεων και των ενεργών μισθωτηρίων αναλύεται στον ακόλουθο πίνακα.

Α/Α	Περιγραφή Ακινήτου	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης	Μήνες εγγύησης	Εγγύηση στις 31/12/2024	Μηνιαίο Μίσθωμα 31/12/2024
1	Χώρο γραφείων στον Γ όροφο και 5 θέσεις στάθμευσης του Κτηρίου επι της λεωφόρου Κηφισιάς 212	20/5/2022	31/5/2028	2	13.261 €	6.631 €
2	Κτίριο στην Παλλήνη Αττικής	18/10/2018	31/10/2020 Με δικαίωμα παράτασης	2	13.821 €	6.910 €
3	Μέρος καταστήματος στο Κτήριο επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	21/10/2021	31/10/2029	2	10.609 €	5.305 €
4	2 οριζόντιες ιδιοκτησίες επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	19/1/2023	31/1/2032	2	9.000 €	4.500 €
5	Το ισόγειο και το υπόγειο του Κτηρίου επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	2/4/2014	9/4/2026	1	11.000 €	12.794 €
6	Ολόκληρο τον Β όροφο, χώρο γραφείου στον Γ όροφο και 6 θέσεις παρκινγκ του Κτηρίου επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	10/1/2013	31/1/2028	1	14.000 €	17.375 €
					71.691 €	**53.514 €**

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» στο ποσό των € 99.167,72.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω Υποχρεώσεων ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**99.167,72**	**99.167,72**

5.4 Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης

Ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία και οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση η καθαρή θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις) του κλάδου ακινήτων εταιρείας ,εκτιμάται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 σε € 16.622.000,00 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	Υπόλοιπα (σε €)
Κεφάλαιο	16.622.000,00
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**16.622.000,00**

6. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 04.04.2025. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

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

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

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

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

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της απόσχισης του κλάδου με απορρόφηση και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν.4601/2019.

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

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2025

Για την UHY AXON Audit Α.Ε.

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 205

Διονύσιος Σταμίρης

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 47401

Χρήστος Αντωνόπουλος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931

Παράρτημα: Εκθέσεις Εκτιμητών

- Περικλέους 2 & Ολυμπιονικών, Ν. Ψυχικό
- Λεωφ. Μαραθώνος 259, Παλλήνη

axon-group.eu

UHY AXON AUDIT SA

Πατησίων 75, 10434, Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ +30 210 8223960
Email info@axon-group.eu

Η UHY AXON AUDIT SA είναι μέλος της Urbach Hacker Young International Limited, μιας βρετανικής εταιρείας και αποτελεί μέρος του διεθνούς δικτύου UHY των νομικά ανεξάρτητων λογιστικών και συμβουλευτικών εταιρειών. Το UHY είναι το εμπορικό σήμα για το διεθνές δίκτυο UHY. Οι υπηρεσίες που περιγράφονται στο παρόν παρέχονται από την Εταιρεία και όχι από την UHY ή οποιαδήποτε άλλη εταιρεία μέλος της UHY. Ούτε η UHY ούτε οποιοδήποτε μέλος της UHY έχει καμία ευθύνη για υπηρεσίες που παρέχονται από άλλα μέλη.

© 2025 UHY AXON AUDIT SA

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο Γραφείων & Καταστημάτων

Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε.

Ημερομηνία Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2025

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και πατάρι ισογείου, επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου - καταστήματος, αρχικής ανέγερσης περί το 1964 και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' έκταση περί το 1996.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	**Οικόπεδο:** 1.354,15 τμ **Κτιριακές Εγκαταστάσεις:** **Υπόγειο Β:** 525,00 τμ **Υπόγειο Α**: 882,00 τμ **Ισόγειο:** 603,00 τμ **Πατάρι Ισογείου:** 362,00 τμ **Α' όροφος:** 541,00 τμ **Β' όροφος:** 541,00 τμ **Δώμα:** 61,00 τμ
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	Μισθωμένο στις εταιρείες: • TSIRIKOS A.E. • FAIS GROUP • ROOM SERVICE • ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ • ATHOS ASSET MANAGEMENT • ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο, έχει ανεγερθεί αρχικά με βάση την οικοδομική άδεια υπ' αρ 1538/1961 με τίτλο «Διώροφη Οικοδομή μεθ' υπογείου», ενώ στη συνέχεια με την έκδοση της υπ' αρ. 2093/1994 οικ. άδειας με τίτλο «Κτήριο Γραφείων – Κατ/των, Προσθήκη καθ' ύψους και κατ' επέκταση και Συνεργείο Αυτ/ων», πραγματοποιήθηκε προσθήκη καθ' ύψος και κατ' έκταση. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 221/2014 οικοδομική άδεια με τίτλο «Διαρρυθμίσεις Καταστήματος Ι-2 και Αποτύπωση με τον Ν.4178/13». Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με τη δήλωση με Α/Α 2241125. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 0310C6430928E014). Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Αυτοτελές επαγγελματικό τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και πατάρι ισογείου, επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου - καταστήματος, αρχικής ανέγερσης περί το 1964 και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' έκταση περί το 1996, μισθωμένο σε επιμέρους μισθωτές.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18.06.2025
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**€ 14.500.000,00**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**4.125,18 €/τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 6
   - 2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 6
   - 2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 6
   - 2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 6
   - 2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 8
   - 2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 8
   - 2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 8
   - 2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 8
   - 2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 9
   - 2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 9
   - 2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 9
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 10
   - 3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
   - 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ 11
   - 3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12
   - 3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 13
   - 3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 14
   - 3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15
   - 3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 15
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 16
   - 4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 16
   - 4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 18
   - 4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 21
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 24
   - 5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 24
   - 5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 24
   - 5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 28
   - 5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 28
   - 5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 28
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 30
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 30

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Πελάτης & αποδέκτης της έκθεσης είναι η εταιρεία Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε. Η ανάθεση πραγματοποιήθηκε με την από 12 Ιουνίου 2025 εντολή ανάθεσης έργου.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Διερεύνηση Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοπιστωτικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13), για απόσχιση κλάδου.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την μελέτη θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γεώργιος Γκάτσος, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός & Πιστοποιημένος Εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop).
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει εντολής, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Εύλογη Αξία (ΕΑ)	1.11	Την Εύλογη Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	18.06.2025

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.

2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Συμβολαιογραφική Πράξη συνένωσης αγροτεμαχίων, της συμβ. Αμαρουσίου Κουνέλη – Στάμου Καλλιρόη (από 12/1994).
- Υπ' αριθμόν δήλωση στο Ν.4178/2013 με Α/Α 3755318 σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8) μετά του συνοδευτικού Σχέδιου Κάτοψης του πολ. μηχ. Χριστόπουλου Κωνσταντίνου.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 2249/1995 με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 72/2007 με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 110/2011 με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012.
- Απόσπασμα Χωρικής & Περιγραφικής Βάσης.

2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2025, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Εύλογη Αξία.

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13).**

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε. Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Εύλογη Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας λήφθηκαν υπ' όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ.). Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop). Για τους σκοπούς της παρούσας ανάθεσης δεν έχουμε πραγματοποιήσει μετρήσεις για το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνεια, βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, αναφέρεται σε πραγματική, ιδιόκτητη, συνολική επιφάνεια.

2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση. Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, στην πόλη του Νέου Ψυχικού, στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

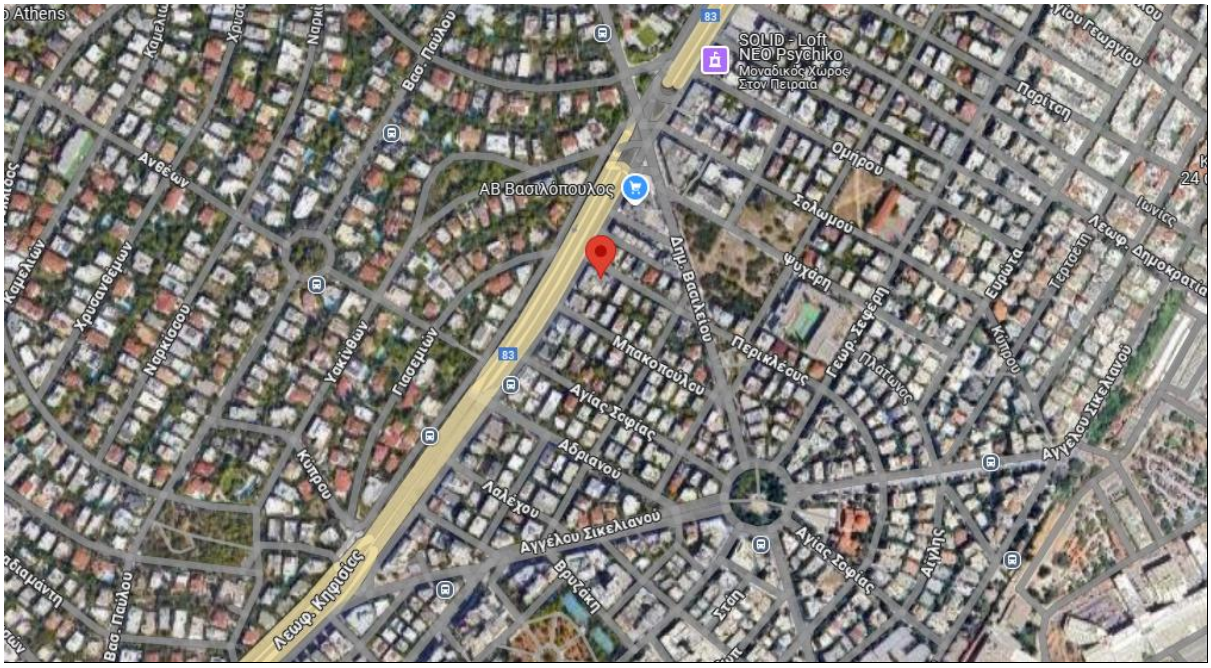
Το Νέο Ψυχικό αποτελεί περιοχή υψηλής προβολής και ιδιαίτερου οικιστικού και εμπορικού χαρακτήρα, με έντονη παρουσία κατοικιών μέσου και υψηλού επιπέδου, καθώς και επιχειρηματικών χρήσεων. Η περιοχή του Νέου Ψυχικού διαθέτει οργανωμένο πολεοδομικό ιστό, άρτιες υποδομές και υψηλό επίπεδο υπηρεσιών.

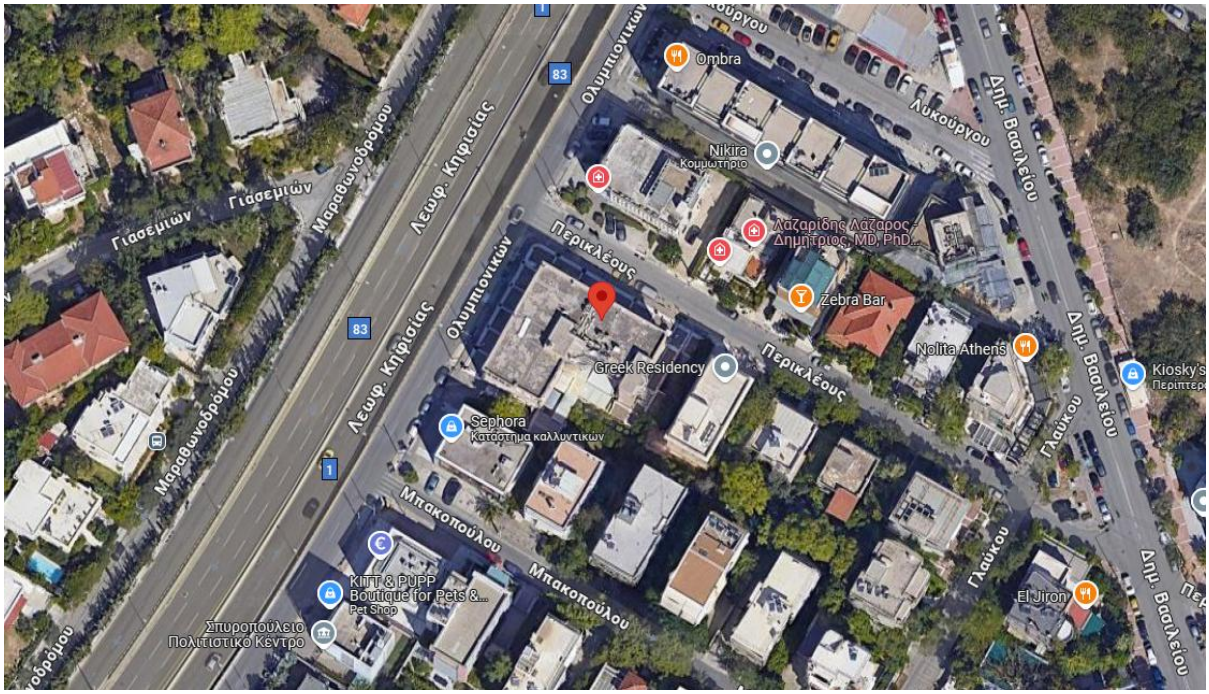
Η ευρύτερη περιοχή περιλαμβάνει κυρίως χρήσεις κατοικίας, καθώς και δευτερεύουσες εμπορικές και διοικητικές χρήσεις, με παρουσία εκπαιδευτικών μονάδων, τραπεζικών καταστημάτων, ιατρικών κέντρων και χώρων παροχής υπηρεσιών.

Το ακίνητο τοποθετείται στον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας, γεγονός που εξασφαλίζει άμεση σύνδεση με έναν από τους βασικότερους οδικούς άξονες της Αθήνας. Η θέση αυτή, παρέχει πολύ υψηλή προσβασιμότητα προς το κέντρο της Αθήνας, τα βόρεια και ανατολικά προάστια, καθώς και σύνδεση με την Αττική Οδό.

Εν Κατακλείδι, η θέση του ακινήτου προσφέρει εξαιρετική προσβασιμότητα καθώς θεωρείται από τις πλέον προνομιούχες του Βορείου Τομέα Αθηνών.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: Φ: 38.00337778122224, Λ: 23.774975927780602

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του πολ. μηχ. Σωτηρόπουλου Αλέξιου, διαθέτει επιφάνεια 1.354,15 τμ, βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Νέου Ψυχικού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Ακόμη, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Είναι γωνιακό με σχήμα που προσομοιάζει σε παραλληλόγραμμο.

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου – καταστήματος. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής, ήτοι κατασκευής από οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή, το οποίο έχει ανεγερθεί αρχικά με βάση την οικοδομική άδεια υπ' αρ 1538/1961 με τίτλο «Διώροφη Οικοδομή μεθ' υπογείου», ενώ στη συνέχεια με την έκδοση της υπ' αρ. 2093/1994 οικ. άδειας με τίτλο «Κτήριο Γραφείων – Κατ/των, Προσθήκη καθ' ύψους και κατ' επέκταση και Συνεργείο Αυτ/ων», πραγματοποιήθηκε προσθήκη καθ' ύψος και κατ' έκταση. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 221/2014 οικοδομική άδεια με τίτλο «Διαρρυθμίσεις Καταστήματος Ι-2 και Αποτύπωση με τον Ν.4178/13».

Αναλυτικότερα, το κτίριο αποτελείται από:

Υπόγειο Β' συνολικής επιφάνειας 525,00 τμ, το οποίο διαθέτει δέκα (10) θέσεις στάθμευσης (Ρ1-Ρ10) που καταλαμβάνουν 443,00 τμ, αποθήκη χρήσης από TSIRIKOS Α.Ε. εμβαδού 82,00 τμ, καθώς και αποθήκη πυροσβεστικού και μηχανοστάσιο ανελκυστήρα.

Το Υπόγειο Α' συνολικής επιφάνειας 882,00 τμ, το οποίο αποτελείται από πέντε (5) θέσεις στάθμευσης (Ρ11-Ρ15) εμβαδού 365,00 τμ, αποθήκη του καταστήματος Ι1 (FAIS GROUP) επιφάνειας 141,00 τμ, αποθήκη του καταστήματος Ι2 (ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ) επιφάνειας 72,00 τμ και αποθήκη καταστήματος Ι3 (TSIRIKOS Α.Ε.) εμβαδού 304,00 τμ.

Το Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 603,00 τμ, το οποίο περιλαμβάνει το κατάστημα Ι1 που χωρίζεται σε δύο χώρους, 72,00 τμ για το κατάστημα ROOM SERVICE και 70,00 τμ για το κατάστημα FAIS GROUP, το κατάστημα Ι2 επιφάνειας 179,00 τμ, στο οποίο λειτουργεί η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους, κουζίνα και δύο (2) WC, το κατάστημα Ι3 εμβαδού 254,00 τμ, της εταιρείας TSIRIKOS Α.Ε. και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο επιφάνειας 28,00 τμ.

Το επίπεδο του παταριού, συνολικής επιφάνειας 362,00 τμ, περιλαμβάνει 222,00 τμ για το κατάστημα TSRIKOS Α.Ε. και 140,00 τμ για το κατάστημα ROOM SERVICE.

Ο Α' όροφος διαθέτει επιφάνεια 541,00 τμ και στεγάζει την ΠΡΕΣΒΕΙΑ του QATAR και διαθέτει ένα γραφείο υπό στοιχεία Α1 που αποτελείται από χώρο υποδοχής, reception, γραφειακούς χώρους, τέσσερα (4) WC, δύο (2) κουζίνες, καθιστικό και ένα γραφείο υπό στοιχεία Α2 που διαθέτει γραφειακούς χώρους, δύο (2) WC, κουζίνα και ένα χώρο χρηματοκιβωτίου. Ο προαναφερθείς όροφος περιλαμβάνει ακόμη δύο (2) κοινόχρηστα κλιμακοστάσια.

Ο Β' όροφος στεγάζει εν μέρει την ΠΡΕΒΕΙΑ του QATAR με γραφείο υπό στοιχεία Β2 και επιφάνεια 160,00 τμ, που διαθέτει χώρο υποδοχής, γραφειακούς χώρους, κουζίνα, καθιστικό, και δύο (2) WC, και εν μέρει την εταιρεία ATHOS ASSET MANAGEMENT, με γραφείο υπό στοιχεία Β1 και επιφάνεια 335,00 τμ που περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους, χώρο υποδοχής και τρία (3) WC. Ο όροφος επιπλέον διαθέτει δύο (2) κλιμακοστάσια συνολικής επιφάνειας 46,00 τμ.

Τέλος, το υπό εκτίμηση διαθέτει δώμα επιφάνειας 61,00 τμ.

Βάσει πληροφοριών του πελάτη, οι θέσεις στάθμευσης του ακινήτου κατανέμονται ως εξής:
πέντε (5) θέσεις στάθμευσης που αντιστοιχούν στην ΠΡΕΣΒΕΙΑ του QATAR,
δύο (2) θέσεις στάθμευσης που αντιστοιχούν στην ATHOS ASSET MANAGEMENT,
μία (1) θέση στάθμευσης που αντιστοιχεί στην ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και
δύο (2) θέσεις στάθμευσης που αναλογούν στην TSIRIKOS A.E.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ								
Ακίνητο	Επίπεδο	Χρήση	Μισθωτής	Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Ενοίκιο	€/τμ/μήνα	Ημ. Λήσης	Αναπροσαρμογή
Κτίριο Γραφείων και Καταστημάτων	Υπόγειο Β	PARKING		443,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	TSIRIKOS AE	82,00				
	Υπόγειο Α	PARKING		365,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	TSIRIKOS AE	304,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	FAIS GROUP	141,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	72,00				
	Ισόγειο	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	TSIRIKOS AE	254,00	*15.000,00 €*	35,71 €		
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ROOM SERVICE	72,00	5.305,00 €	41,45 €	31/10/2029	Κάθε Οκτ πληθ. +2%
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	FAIS GROUP	70,00	4.635,00 €	47,20 €	31/1/1932	Κάθε Φεβ πληθ. +2%
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	179,00	12.794,00 €	66,15 €	9/4/2026	Κάθε Απρίλιο πληθ. +1%
		ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ		28,00				
	Πατάρια	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	TSIRIKOS AE	222,00				
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ROOM SERVICE	140,00				
	Α΄Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	541,00	17.375,00 €	24,79 €	31/1/2028	Σταθερό για 5 χρόνια
	Β Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	160,00				
		ΓΡΑΦΕΙΑ	ATHOS ASSET MGMT	335,00	6.631,00 €	19,79 €	31/5/2028	Κάθε Ιούνιο πληθ.+2%
		ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ		46,00				
	Δώμα			61,00				
	Σύνολο			**3.515,00**	**61.740,00**			

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία, ωστόσο βάσει προσκομισθέντων στοιχείων (φωτογραφιών) και διαδικτυακής έρευνας, βρίσκεται σε πολύ κατάσταση επισκευών και συντήρησης στο σύνολό του, βάσει της χρήσης του, και λειτουργεί πλήρως.

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Το οικόπεδο στο οποίο εδράζεται το ακίνητο, βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Νέου Ψυχικού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Οι όροι δόμησης που διέπουν το υποκείμενο οικόπεδο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, είναι οι παρακάτω:
(ΦΕΚ302Δ/70) & (ΦΕΚ165Δ/91)
Αρτιότητα
Κατά Κανόνα:
Ε: 400,00 τμ, Π: 13,00 μ., Β:18,00 μ.
Κατά Παρέκκλιση:
Ε: 150,00 τμ, Π: 8,00 μ., Β:12,00 μ

Συντελεστής Δόμησης: 1,2

Συντελεστής Κάλυψης: 40%

Μέγιστο Ύψος: 17,00 μ.

Χρήσεις Γης: Περικλέους: Αμιγής Κατοικία και Κηφισίας: Γενική Κατοικία.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, έχει ανεγερθεί αρχικά με βάση την οικοδομική άδεια υπ' αρ 1538/1961 με τίτλο «Διώροφη Οικοδομή μεθ' υπογείου», ενώ στη συνέχεια με την έκδοση της υπ' αρ. 2093/1994 οικ. άδειας με τίτλο «Κτήριο Γραφείων – Κατ/των, Προσθήκη καθ' ύψους και κατ' επέκταση και Συνεργείο Αυτ/ων», πραγματοποιήθηκε προσθήκη καθ' ύψος και κατ' έκταση. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 221/2014 οικοδομική άδεια με τίτλο «Διαρρυθμίσεις Καταστήματος Ι-2 και Αποτύπωση με τον Ν.4178/13». Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με τη δήλωση με Α/Α 2241125. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 0310C6430928E014).

Συγκεκριμένα τακτοποιήθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες:

1) Διαφορετική διαμερισμάτωση στο υπόγειο και διαφορετική κλίμακα καθόδου προς το υπόγειο του καταστήματος Ι2.

2) Αλλαγή χρήσης γκαράζ σε αποθήκη στο Α υπόγειο Β.Χ με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 50.30 τμ.

3) Διαφορετική διαμερισμάτωση ιδιοκτησιών στο ισόγειο και στέγαστρο στον ακάλυπτο.

4) Αλλαγή χρήσης των Καταστημάτων Ι1, Ι2 από κατάστημα σε Κατάστημα - Χώρος συνάθροισης κοινού.

5) Επέκταση στον ακάλυπτο: 32,35 τμ.

6) Επέκταση στον ακάλυπτο: 29,00 τμ

7) Διαφορετική διαμερισμάτωση παταριών και αλλαγή στις όψεις, πατάρι καταστήματος Ι1 70,889 τμ & Πατάρι καταστήματος Ι3: 89,9910 τμ

8) Λοιπές Παραβάσεις: Μη εφαρμογή της φύτευσης κατά ΓΟΚ 85

Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία, το ακίνητο αξιοποιείται με χρήσεις καταστημάτων και γραφειακών χώρων, καθώς μισθώνεται σε επιμέρους εταιρείες και

συγκεκριμένα: TSIRIKOS Α.Ε., FAIS GROUP, ROOM SERVICE, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ, ATHOS ASSET MANAGEMENT και στην ΠΡΕΣΒΕΙΑ του QATAR.

Ακολουθεί ο πίνακας των μισθωμάτων και των βασικών όρων του υπό εκτίμηση ακινήτου:

TENANCY SCHEDULE	MONTHLY RENT	SQM ZONNED	PASSING €/SQM/MONTH	EXPIRY	ERV €/SQM/MONTH	TERMS
TSIRIKOS (VACANT)	*15.000,00 €*	420,00 €	35,71 €	-	45,09 €	
FAIS GROUP	4.635,00 €	98,20 €	47,20 €	31/1/1932	50,10 €	Κάθε Φεβ πληθ. +2%
ROOM SERVICE	5.305,00 €	128,00 €	41,45 €	31/10/2029	55,11 €	Κάθε Οκτ πληθ. +2%
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	12.794,00 €	193,40 €	66,15 €	9/4/2026	65,13 €	Κάθε Απρίλιο πληθ. +1%
ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	17.375,00 €	701,00 €	24,79 €	31/1/2028	25,20 €	Σταθερό για 5 χρόνια
ATHOS ASSET MGMT	6.631,00 €	335,00 €	19,79 €	31/5/2028	25,20 €	Κάθε Ιούνιο πληθ.+2%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να επιδεικνύει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις, ενισχύοντας τη διαδικασία πραγματικής σύγκλισης με το μέσο ευρωπαϊκό επίπεδο. Το 2024 το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε με ετήσιο ρυθμό 2,3%, υπερδιπλάσιο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, χάρη στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, των επενδύσεων και των εξαγωγών υπηρεσιών. Ο γενικός πληθωρισμός συνέχισε να υποχωρεί, αντανακλώντας κυρίως τη μείωση του πληθωρισμού των ειδών διατροφής, ενώ η εμμονή του πληθωρισμού των υπηρεσιών εμπόδισε την ταχύτερη αποκλιμάκωσή του. Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας βελτιώθηκαν περαιτέρω, καθώς η αύξηση της απασχόλησης επιταχύνθηκε και η ανεργία υποχώρησε στο χαμηλότερο επίπεδο των τελευταίων δεκαπέντε ετών, με εντεινόμενη όμως την παρατηρούμενη στενότητα στους περισσότερους κλάδους. Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό και σημαντικά υψηλότερο σε σύγκριση με τη ζώνη του ευρώ, ενώ ο πληθωρισμός θα σημειώσει μικρή περαιτέρω μείωση.

Κατά τη διάρκεια του 2024 εδραιώθηκε περαιτέρω η εμπιστοσύνη στις επιδόσεις και στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, που είναι αποτέλεσμα της συνετής δημοσιονομικής πολιτικής και της συνεχούς βελτίωσης των θεμελιωδών μεγεθών του τραπεζικού κλάδου. Το δημόσιο χρέος συνέχισε να αποκλιμακώνεται με ταχείς ρυθμούς, ενώ ο κίνδυνος για τη βιωσιμότητά του παραμένει οριοθετημένος μεσοπρόθεσμα. Στον τραπεζικό τομέα, ο λόγος των μη εξυπηρετούμενων δανείων προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο χαμηλότερο επίπεδο από την ένταξη της Ελλάδος στη ζώνη του ευρώ, πραγματοποιήθηκε διανομή μερίσματος από τις σημαντικές τράπεζες για πρώτη φορά έπειτα από μια δεκαπενταετία, ενώ δημιουργήθηκε ο λεγόμενος “πέμπτος πόλος”, με αυξήσεις κεφαλαίου των μικρότερων τραπεζών και κυρίως με τη συγχώνευση της Παγκρήτιας Τράπεζας και της Τράπεζας Αττικής, ενισχύοντας τον ανταγωνισμό στον τραπεζικό κλάδο.

Ωστόσο, οι εντεινόμενες προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος απαιτούν τη διαφύλαξη και την ενίσχυση των εγχώριων ευνοϊκών παραγόντων που στηρίζουν την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, αλλά και τη δημιουργία των βάσεων για διατηρήσιμη μεγέθυνση μεσοπρόθεσμα. Οι συνέργειες από τη διατήρηση της δημοσιονομικής αξιοπιστίας και την προσήλωση στη δημιουργία ικανού δημοσιονομικού χώρου διαχρονικά, την πολιτική σταθερότητα, την ενδυνάμωση της λειτουργίας των θεσμών, την επιτάχυνση των μεταρρυθμίσεων, καθώς και την αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων για την αύξηση των παραγωγικών

επενδύσεων, θα περιορίσουν τους κινδύνους βραχυπρόθεσμα και θα θωρακίσουν την οικονομία απέναντι σε μελλοντικές διαταραχές.

Το 2024 ο τουριστικός τομέας στην Ελλάδα σημείωσε νέα ρεκόρ σε ταξιδιωτικές εισπράξεις και αφίξεις, αντιμετώπισε όμως προκλήσεις λόγω μειωμένης μέσης δαπάνης ανά ταξίδι και ελλείψεων προσωπικού. Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις από μη κατοίκους έφθασαν τα 21,6 δισεκ. ευρώ (+4,8% σε ετήσια βάση), ξεπερνώντας τα επίπεδα προηγούμενων ετών, ενώ η διεθνής επιβατική κίνηση αυξήθηκε σημαντικά. Ωστόσο, η μέση δαπάνη ανά ταξίδι μειώθηκε, λόγω (α) της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών παγκοσμίως εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων, αλλά και (β) του αυξημένου αριθμού των επισκεπτών με μικρότερη διάρκεια παραμονής. Από την πλευρά της προσφοράς, παρά το γεγονός ότι οι τουριστικές δραστηριότητες ενίσχυσαν τη συμμετοχή τους στο ΑΕΠ και στην απασχόληση, οι κενές θέσεις εργασίας στην Ελλάδα έφθασαν στο υψηλότερο ποσοστό στην ΕΕ, δημιουργώντας σημαντικές προκλήσεις στη λειτουργία του κλάδου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό, πολύ υψηλότερο από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα προβλέπεται να αυξηθεί με ρυθμό 2,3% το 2025, με κύριους προωθητικούς παράγοντες και εφέτος την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Πιο συγκεκριμένα, η ιδιωτική κατανάλωση (+2%) αναμένεται να συνεχίσει την ανοδική της πορεία, υποστηριζόμενη από την αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών. Οι επενδύσεις (+6%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται με σχετικά υψηλούς ρυθμούς, με τη στήριξη των ευρωπαϊκών πόρων. Οι πόροι αυτοί, σε συνδυασμό με την υψηλή ρευστότητα του τραπεζικού τομέα και τις συνεχείς αναβαθμίσεις της ελληνικής οικονομίας, θα προσελκύσουν νέα ιδιωτικά κεφάλαια. Οι εξαγωγές (+3,8%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται, επηρεαζόμενες από τη θετική μεταβολή της εξωτερικής ζήτησης και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών εξαγωγών. Παρ' όλα αυτά, η συμβολή του εξωτερικού τομέα στο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας θα είναι ουσιαστικά ουδέτερη, καθώς η έντονη επενδυτική δραστηριότητα και η ισχυρή κατανάλωση θα αυξήσουν σημαντικά τις εισαγωγές (+3,5%). Οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό διαφαίνονται θετικές και για το 2025. Οι πρόδρομοι δείκτες τουριστικής δραστηριότητας, όπως ο προγραμματισμός αεροπορικών θέσεων, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις και οι επενδύσεις στον τουριστικό κλάδο, παρέχουν ενθαρρυντικές ενδείξεις για τη ζήτηση, επιβεβαιώνοντας το θετικό κλίμα.

Η περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού το 2025 αναμένεται να είναι περιορισμένη, ενώ ο πυρήνας του πληθωρισμού εκτιμάται ότι θα παραμείνει αμετάβλητος. Συγκεκριμένα, ο γενικός πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ προβλέπεται να επιβραδυνθεί οριακά στο 2,9%, ενώ ο δομικός

πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διατηρηθεί στο 3,6%. Ανοδική πίεση θα ασκήσουν η επιστροφή του ενεργειακού πληθωρισμού σε θετικά επίπεδα και η αναμενόμενη ενίσχυση του πληθωρισμού των υπηρεσιών. Αντίθετα, υποχώρηση αναμένεται να καταγράψει ο πληθωρισμός των ειδών διατροφής και των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών.

Το 2025 αναμένεται περαιτέρω μείωση του κόστους τραπεζικού δανεισμού για τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα, λόγω της συνεχιζόμενης μετακύλισης των μειώσεων των επιτοκίων πολιτικής. Η θετική αυτή εξέλιξη υποστηρίζεται από τη βελτίωση των θεμελιωδών μεγεθών των εγχώριων τραπεζών (σημαντικών και λιγότερο σημαντικών) και τις ευνοϊκές προοπτικές για την ελληνική οικονομία. Οι προοπτικές εξέλιξης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τον ιδιωτικό τομέα για το 2025 διαγράφονται θετικές. Η αναμενόμενη περαιτέρω αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, σε συνδυασμό με τη θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας, θα ενισχύσει σταδιακά τη ζήτηση νέων δανείων εκ μέρους τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών. Ταυτόχρονα, η προσφορά τραπεζικής χρηματοδότησης εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί μέσω των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων του ΕΣΠΑ (2021-2027), του RRF, καθώς και των χρηματοδοτικών εργαλείων του Ομίλου ΕΤΕΠ και της ΕΑΤ.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2024 η αγορά ακινήτων παρέμεινε ιδιαίτερα ενεργή, προσελκύοντας ενδιαφέρον και κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά, με το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς να καταγράφει σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον κατευθύνθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών. Οι συνθήκες γεωπολιτικής αβεβαιότητας των τελευταίων ετών και το αυξημένο κόστος ενέργειας και υλικών, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα τον τομέα των κατασκευών, θέτουν περιορισμούς στην ομαλή τροφοδότηση της αγοράς με νέα ακίνητα. Με δεδομένους αυτούς τους περιορισμούς της προσφοράς, οι τιμές, ειδικά των οικιστικών ακινήτων, αναμένεται να συνεχίσουν τη θετική τους πορεία και κατά την προσεχή περίοδο, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης της τρέχουσας ζήτησης από το εξωτερικό και το εσωτερικό.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών στο σύνολο της χώρας συνεχίζει να καταγράφει ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης στις ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων, οι οποίοι όμως επιβραδύνονται κατά τα τελευταία επτά τρίμηνα. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά

ιδρύματα της χώρας, το 2024 στην αγορά κατοικιών σε επίπεδο χώρας καταγράφεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων να ενισχύονται κατά 8,7% σε ετήσια βάση, έναντι σημαντικής αύξησης κατά 13,9% το 2023 και 11,9% το 2022 0). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2024 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, πιο ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (7,8%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (11,2%) και στις λοιπές περιοχές της χώρας (10,6%), ενώ στην Αθήνα και στις άλλες μεγάλες πόλεις οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι σε σχέση με το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της χώρας (8,2% και 7,1%). Αξίζει να σημειωθεί ότι το δ΄ τρίμηνο του 2024 ο δείκτης τιμών ακινήτων για το σύνολο της Ελλάδος ανέρχεται στο 101,9 και υπολείπεται κατά 0,4% του ιστορικά υψηλού του γ΄ τριμήνου του 2008, ενώ το επίπεδο του δείκτη για τα νέα διαμερίσματα ανήλθε σε 108,8 και ξεπέρασε το αντίστοιχο ιστορικά υψηλό του κατά 5,6%.

Η αγορά κατοικιών συνεχίζει τη θετική πορεία της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει έντονο και επιβεβαιώνεται τόσο από τα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa όσο και από τα στοιχεία ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων, με τις καθαρές εισπράξεις το 2024 να αυξάνονται σε ετήσια βάση κατά 28,9%. Το ενδεκάμηνο του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών, με ετήσιους ρυθμούς μεταβολής 30,3% και 22,7% αντίστοιχα, ωστόσο παραμένει χαμηλή σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα. Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) κατέγραψαν συγκρατημένη αύξηση το 2024 σε ετήσια βάση κατά 7,7%, έναντι αύξησης κατά 18,1% το 2023. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν κατά 2,7% το 2024, έναντι αύξησης κατά 24,7% το 2023, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,4%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνεχίζει να αυξάνεται το 2024, αν και με επιβραδυνόμενο ετήσιο ρυθμό (3,7%, έναντι 6,2% το 2023). Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος για την τραπεζική χρηματοδότηση, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε κατά 20,4% το 2024, αλλά συνεχίζει να παραμένει σε χαμηλότερα από τα προ κρίσης επίπεδα, ενώ το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων μειώθηκε κατά 2,6%. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ΄ τρίμηνο 2024), παρατηρείται επί σχεδόν τρία έτη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων (με εξαίρεση το β΄ τρίμηνο του 2023) λόγω, μεταξύ άλλων, του επιπέδου των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν

κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8% αντίστοιχα. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Η πρωτεύουσα συγκεντρώνει έντονο ενδιαφέρον από επενδυτικά χαρτοφυλάκια, κατασκευαστές, αλλά και χρήστες οι οποίοι αναζητούν σύγχρονους χώρους βιοκλιματικών χαρακτηριστικών για μετεγκατάσταση, ειδικά στην περιοχή του κέντρου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου άξονα της πόλης. Το ενδεκάμηνο του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους δομήσιμου όγκου (2,9% και 0,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους μειώθηκε κατά 15,0%, ο συνολικός δομήσιμος όγκος κατέγραψε αύξηση κατά 116,2%, ενδεικτικός της δρομολόγησης μεγάλης κλίμακας κατασκευαστικών έργων. Ο αριθμός νέων αδειών για καταστήματα αυξήθηκε κατά 8,4%, ενώ ο δομήσιμος όγκος τους μειώθηκε κατά 33,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 20,3%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται αυξημένος κατά 15,5%.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν κατά το πλείστον στην αγορά ή και ανάπτυξη ξενοδοχείων και χρήσεων φιλοξενίας, όπως και γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρά πιο συγκρατημένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, για την πλειονότητα των επαγγελματικών χρήσεων. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, το υψηλό κόστος κατασκευής παρά τη σχετική υποχώρηση του πληθωρισμού, αλλά και τις πρόσφατες εξελίξεις και την αναμονή περαιτέρω μεταβολών στη νομοθεσία που διέπει την κατασκευή και ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Ειδικότερα για την αγορά κατοικίας, και ιδίως της επενδυτικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, αλλά και της ειδικής χρήσης και εξυπηρετούμενης (serviced) κατοικίας, οι προσδοκίες παραμένουν ιδιαίτερα θετικές. Η αύξηση ωστόσο των τιμών των κατοικιών, με υψηλούς ρυθμούς, τα τελευταία

έτη έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική προσιτότητα της κατοικίας για τα νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η ενεργοποίηση του Προγράμματος "Σπίτι μου ΙΙ", αν και εξασφαλίζει πρόσβαση σε κατοικία σε ευάλωτα νοικοκυριά, ενισχύει περαιτέρω τη ζήτηση για παλαιότερα ακίνητα που εμπίπτουν στις προδιαγραφές του Προγράμματος. Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυχρόνια μίσθωση και την Golden Visa, στοχεύουν στην απελευθέρωση στεγαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και συχνών μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να επηρεάζουν την ελκυστικότητα των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εν τέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά. Η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος απαιτεί περαιτέρω παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της απλοποίησης και επιτάχυνσης των διαδικασιών που σχετίζονται με τις αγοραπωλησίες και την ανάπτυξη ακινήτων, αλλά και λύσεις οι οποίες, μέσα από έναν εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό, θα στοχεύουν στην οικονομική και επιχειρηματική ενίσχυση της περιφέρειας, στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων και στη διασφάλιση καλύτερης διασποράς της ζήτησης για κατοικία στο σύνολο της χώρας.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την αποτίμηση του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί έρευνα αγοράς στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή και τις σχετικές εμπορικές αξίες τους. Η προαναφερθείσα έρευνα αγοράς αφορούσε ιδιοκτήτες / αγοραστές / επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην υπό μελέτη περιοχή. Καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων καταστημάτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 40,00 €/τμ και 60,00 €/τμ, ενώ οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων γραφείων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 20,00 €/τμ και 30,00 €/τμ, ανάλογα με το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τη θέα και τη θέση του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πουλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι πίνακες συγκριτικών στοιχείων βάσει των οποίων υπολογίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου:

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (πρόσοψη, υπόγειο κ.ά)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Νέο Ψυχικό	200,00	2000	6945235067	Κατάστημα προβολής που μπορεί να χωριστεί στα δύο	14.000,00 €	70,00 €	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	56,75 €
2	Νέο Ψυχικό	115,00	2005	Dontas	Κατάστημα σε ισόγειο πολυκατοικίας με υπόγειο	4.900,00 €	42,61 €	1,01	0,98	1,10	1,10	1,00	1,00	0,85	43,06 €
3	Νέο Ψυχικό	26,00	1998	Charokopos	Κατάστημα ισόγειο προβολής	1.600,00 €	61,54 €	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	49,81 €
4	Νέο Ψυχικό	180,00	2010	New Deal	Κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος	14.000,00 €	77,78 €	1,01	0,95	0,80	1,00	1,00	1,00	0,85	50,85 €
Μέσος όρος		130,25				8.625,00 €	62,98 €								50,10 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 150 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2000

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

ΓΡΑΦΕΙΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (πρόσοψη, υπόγειο κ.ά)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Νέο Ψυχικό	220,00	1998	K&G Real Estate	Γραφείο 1ου ορόφου με πλήρη ανακιαίνιση	6.200,00 €	28,18 €	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	24,07 €
2	Νέο Ψυχικό - Αγία Βαρβάρα	1.137,00	1980	PROPERTY POLARIS	Γραφείο 2ου με 23 θέσεις στάθμευσης και 55 τμ αποθηκευτικό χώρο	31.400,00 €	27,62 €	1,06	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	27,26 €
3	Κάτω Χαλάνδρι	1.566,00	2023	Terra	Γραφείο 3ος 4ος πλήρως ανακαινισμένος	53.000,00 €	33,84 €	1,08	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	27,61 €
4	Νέο Ψυχικό	175,00	2004	New Solutions Real Estate	Γραφείο 1ου ορόφου	3.500,00 €	20,00 €	0,99	0,98	1,10	1,10	1,10	1,00	0,85	21,99 €
Μέσος όρος		774,50				23.525,00 €	27,41 €								25,20 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 150 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2000
Αν. Επιφάνεια (τμ):	300,00

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Εύλογης Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια. Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα

(NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ.). Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθούν οι πίνακες του υπολογισμού του εύλογου μηνιαίου μισθώματος του ακινήτου:

Καταστήματα:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**
TSIRIKOS (VACANT)	420,00	45	18.937,80 €
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	193,40	65	12.596,14 €
FAIS GROUP	98,20	50	4.919,82 €
ROOM SERVICE	128,00	55	7.054,08 €

Γραφεία:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**
ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	701,00	25	17.665,20 €
ATHOS ASSET MGMT	335,00	25	8.442,00 €

Ακολουθεί το μοντέλο προεξόφλησης των ταμειακών ροών:

Period		6/2025-5/2026	6/2026-5/2027	6/2027-5/2028	6/2028-5/2029	6/2029-5/2030	6/2030-5/2031	6/2031-5/2032	6/2032-5/2033	6/2033-5/2034	6/2034-5/2035	6/2035-5/2036
Assumptions		**DCF**										
Current month	**Iouv-25**											
Period		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**EXIT**
VOID MONTHS		2,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00
Monthly Rent												
VACANT		€18.937,80	€18.937,80	€19.290,74	€19.706,12	€20.159,15	€20.630,30	€21.105,65	€21.591,97	€22.089,48	€22.598,46	€23.119,17
FAIS		€4.635,00	€4.727,70	€4.822,25	€4.918,70	€5.017,07	€5.117,41	€5.219,76	€5.324,16	€5.430,64	€5.539,25	€5.650,04
ETHNIKI		€12.794,00										
ROOM SERVICE		€5.305,00	€5.411,10	€5.519,32	€5.629,71	€5.742,30	€5.857,15	€5.974,29	€6.093,78	€6.215,65	€6.339,97	€6.466,77
QUATAR		€17.375,00	€17.375,00	€17.375,00								
ATHOS		€6.631,00	€6.763,62	€6.898,89	€7.036,87	€7.177,61	€7.321,16	€7.467,58	€7.616,93	€7.769,27	€7.924,66	€8.083,15
Passing Rent												
VACANT		€189.378,00	€227.253,60	€231.488,94	€236.473,48	€241.909,78	€247.563,54	€253.267,85	€259.103,59	€265.073,80	€271.181,57	
FAIS		€55.990,80	€57.110,62	€58.252,83	€59.417,88	€60.606,24	€61.818,37	€63.054,73	€44.682,72	€76.749,19	€78.517,63	
ETHNIKI		€140.734,00	€113.365,28	€151.153,70	€154.408,43	€157.958,13	€161.649,83	€165.374,53	€169.185,05	€173.083,37	€177.071,52	
ROOM SERVICE		€64.296,60	€65.582,53	€66.894,18	€68.232,07	€55.616,06	€84.480,00	€86.426,57	€88.417,99	€90.455,30	€92.539,55	
ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR		€208.500,00	€208.500,00	€158.696,60	€211.982,40	€216.855,67	€221.923,88	€227.037,41	€232.268,75	€237.620,64	€243.095,84	
ATHOS		€80.235,10	€81.839,80	€73.618,25	€101.304,00	€103.632,88	€106.054,92	€108.498,62	€110.998,62	€113.556,23	€116.172,76	
Gross Income		**€739.134,50**	**€753.651,83**	**€740.104,50**	**€831.818,26**	**€836.578,76**	**€883.490,54**	**€903.659,70**	**€904.656,72**	**€956.538,53**	**€978.578,88**	
Owner Expenses	3,00%	-€22.174,04	-€22.609,55	-€22.203,13	-€24.954,55	-€25.097,36	-€26.504,72	-€27.109,79	-€27.139,70	-€28.696,16	-€29.357,37	
Void in months/costs	0											
Terminal Value											€16.309.648,03	
Sale Costs	2,00%										-€326.192,96	
NOI		**€716.960,47**	**€731.042,27**	**€717.901,36**	**€806.863,71**	**€811.481,39**	**€856.985,83**	**€876.549,91**	**€877.517,02**	**€927.842,37**	**€16.932.676,59**	
Exit Yield	6,00%											
Discount Rate	6,40%											
NPV		€14.469.347,83										
Market Value		**€14.500.000,00**										

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΤΚ											
ΕΤΟΣ	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CPI (ΑΓΟΡΑΙΟ)	2,70%	1,50%	1,86%	2,15%	2,30%	2,34%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%

CAPM (DR)	
Ke = rf + b (rm - rf) + Sf	
Rf	*3,80%*
Beta	*1,000*
Rm	*4,70%*
sf	*1,70%*
DR	**6,40%**

rf: risk free interest rate, Greece 10-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)*

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

18.06.2025

5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Επομένως, η Εύλογη Αξία του Ακινήτου ανέρχεται σε:

€ 14.500.000,00

(Δεκατέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΑΞΙΑ ΓΗ & ΚΤΙΣΜΑ)		
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**14.500.000,00 €**	**ΑΞΙΕΣ €/τμ**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	9.377.650,00 €	6.925,12 €
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	5.122.350,00 €	1.457,28 €

Ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε αξία γης και αξία βελτιώσεων (κτίσματος), υπολογίζεται με βάση την υλική αξία του κτίσματος, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης – Αξιολόγηση Κτιριακών Εγκαταστάσεων											
Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Έτος Κατασκευής	Τρέχον Έτος	Παλαιότητα (έτη)	Συντελεστής Απαξίωσης	Κόστος Κατασκευής (€/τμ)	Απαξίωση	Κόστος Νεόδμητου	Στάδιο Κατασκευής	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής
Υπόγειο Β	PARKING	525,00	2000	2025	25	1,0%	1.000,00	0,78	525.000,00 €	1,00	408.360,00 €
Υπόγειο Α	PARKING	882,00	2000	2025	25	1,0%	1.000,00	0,78	882.000,00 €	1,00	686.040,00 €
Ισόγειο	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	603,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	1.507.500,00 €	1,00	1.172.570,00 €
Πατάρια	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	362,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	905.000,00 €	1,00	703.930,00 €
Α' Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	541,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	1.352.500,00 €	1,00	1.052.000,00 €
Β Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	541,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	1.352.500,00 €	1,00	1.052.000,00 €
Δώμα	-	61,00	2000	2025	25	1,0%	1.000,00	0,78	61.000,00 €	1,00	47.450,00 €
Σύνολο		**3.515,00**	-	-	-	-	-	-	**6.585.500,00 €**	-	**5.122.350,00 €**

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NAIRealAct**
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Certified Valuer
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Φωτογραφίες Ακινήτου (από την TSIRIKOS AE)

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο
ισογείου & ημιυπογείου

Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη,
Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής,
Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε.

Ημερομηνία Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2025

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη, Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο αποτελείται από τα επίπεδα ισογείου και ημιυπογείου, βιομηχανικής / εμπορικής χρήσης, ανέγερσης περί το 1997.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	**Οικόπεδο:** 8.577,00 τμ **Κτιριακές Εγκαταστάσεις:** 1.642,42 τμ (συνολικά)
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	Μισθώνεται στην εταιρεία ΤΕΧΑΝ – ENVIPCO HELLAS.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αρ 2249/1995 Ο.Α. με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» & την αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999. Στη συνέχεια εκδόθηκαν οι υπ' αρ. 72/2007 Ο.Α. με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» και η υπ' αρ. 110/2011 Ο.Α. με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο. από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012. Επιπλέον, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των Ν.3843/2010 και Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με την αίτηση με αρ. πρωτοκόλλου 6923 και τη δήλωση με Α/Α 3755318, αντίστοιχα. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης (περαίωση) βρίσκεται σε κατάσταση περαίωσης με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8). Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, βιομηχανικής / εμπορικής χρήσης, ανέγερσης περί το 1997, πλήρως μισθωμένο.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18.06.2025
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**€ 2.210.000,00**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**1.358,81 €/τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   - 2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   - 2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 5
   - 2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   - 2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 7
   - 2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 7
   - 2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   - 2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   - 2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 8
   - 2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   - 2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 9
   - 3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 9
   - 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ 11
   - 3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 11
   - 3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 11
   - 3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   - 3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   - 3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   - 4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   - 4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
   - 4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   - 5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   - 5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   - 5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 24
   - 5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 24
   - 5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 24
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 26
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 26

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Πελάτης & αποδέκτης της έκθεσης είναι η εταιρεία Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε. Η ανάθεση πραγματοποιήθηκε με την από 12 Ιουνίου 2025 εντολή ανάθεσης έργου.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Διερεύνηση Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοπιστωτικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13), για απόσχιση κλάδου.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την μελέτη θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γεώργιος Γκάτσος, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός & Πιστοποιημένος Εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop).
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει εντολής, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Εύλογη Αξία (ΕΑ)	1.11	Την Εύλογη Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	18.06.2025

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.

2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Συμβολαιογραφική Πράξη συνένωσης αγροτεμαχίων, της συμβ. Αμαρουσίου Κουνέλη – Στάμου Καλλιρόη (από 12/1994).
- Υπ' αριθμόν δήλωση στο Ν.4178/2013 με Α/Α 3755318 σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8) μετά του συνοδευτικού Σχέδιου Κάτοψης του πολ. μηχ. Χριστόπουλου Κωνσταντίνου.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 2249/1995 με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 72/2007 με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 110/2011 με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012.
- Απόσπασμα Χωρικής & Περιγραφικής Βάσης.

2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2025, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Εύλογη Αξία.

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13).**

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της εύλογης αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της εύλογης αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε. Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Εύλογη Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η NAIRealAct και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας λήφθηκαν υπ' όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ.). Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop). Για τους σκοπούς της παρούσας ανάθεσης δεν έχουμε πραγματοποιήσει μετρήσεις για το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνεια, βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, αναφέρεται σε πραγματική, ιδιόκτητη, συνολική επιφάνεια.

2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση. Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται επί της Λεωφόρου Μαραθώνος αρ. 259, στην Παλλήνη Αττικής. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Παλλήνης, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Δήμος Παλλήνης είναι δήμος της Περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Προέκυψε από τη συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Παλλήνης και Γέρακα και της κοινότητας Ανθούσας. Περιλαμβάνει τους οικισμούς Παλλήνη, Λεοντάριο (Κάντζα), Γέρακας και Ανθούσα. Καταλαμβάνει συνολική έκταση 29,43 τ.χλμ και διαθέτει πληθυσμό ο οποίος ανέρχεται σε 54.415 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011. Έδρα του δήμου ορίστηκε ο Γέρακας.

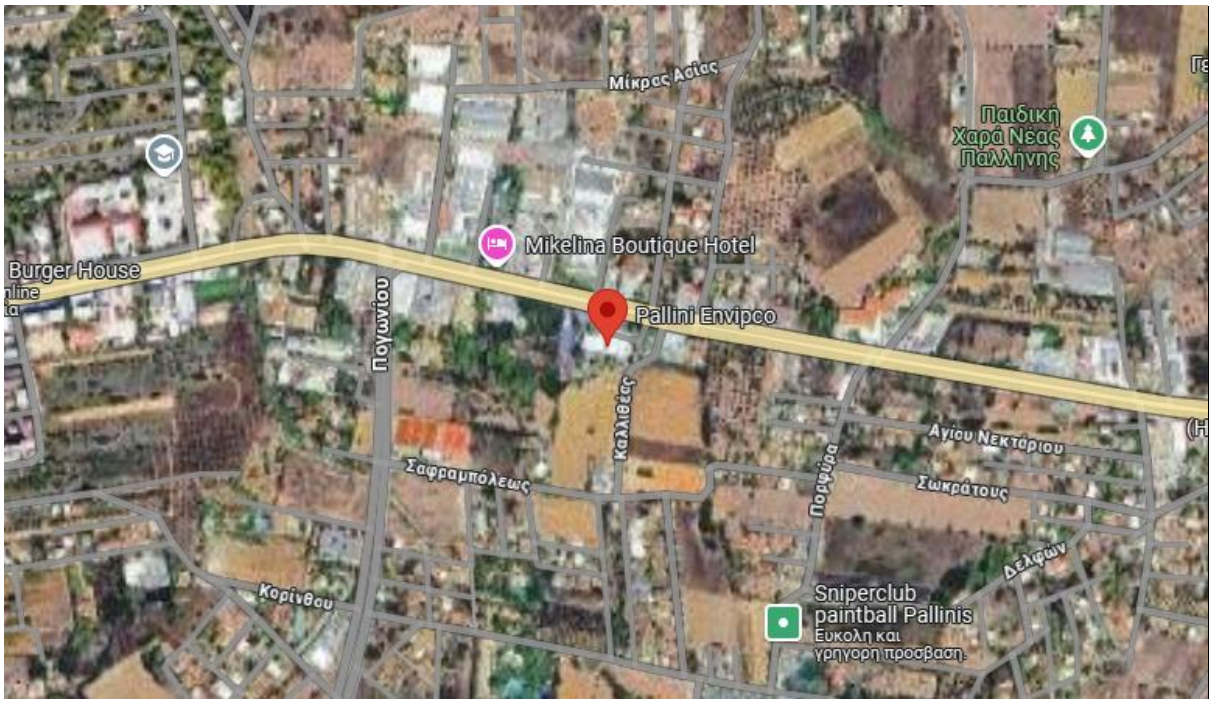
Ο οικιστικός πυρήνας της Παλλήνης εντοπίζεται στο Χαρβάτι, οικισμό που αναπτύχθηκε επί της μαραθώνιας διαδρομής, κοντά στο ρέμα που κατεβαίνει από το Πεντελικό Όρος. Στο νοτιοανατολικό τμήμα της πόλης αναπτύσσεται η συνοικία του Λεονταρίου που αναπτύχθηκε γύρω από το λόφο της Κάντζας και επεκτάθηκε γύρω από τον πευκόφυτο λοφίσκο, ενσωματώνοντας και τη γειτονιά του Αγίου Νικολάου. Στο νότιο τμήμα πλησίον της Παλαιοπαναγιάς είναι οικοδομημένες οι εργατικές πολυκατοικίες κοντά στη θέση Λουτρό, ενώ νέοι οικισμοί οικοδομούνται σταδιακά και στο ανατολικό τμήμα της πόλης προς το Πικέρμι στους ανάγλυφους πεντελικούς λοφίσκους, όπως η Νέα Παλλήνη και το Πανόραμα.

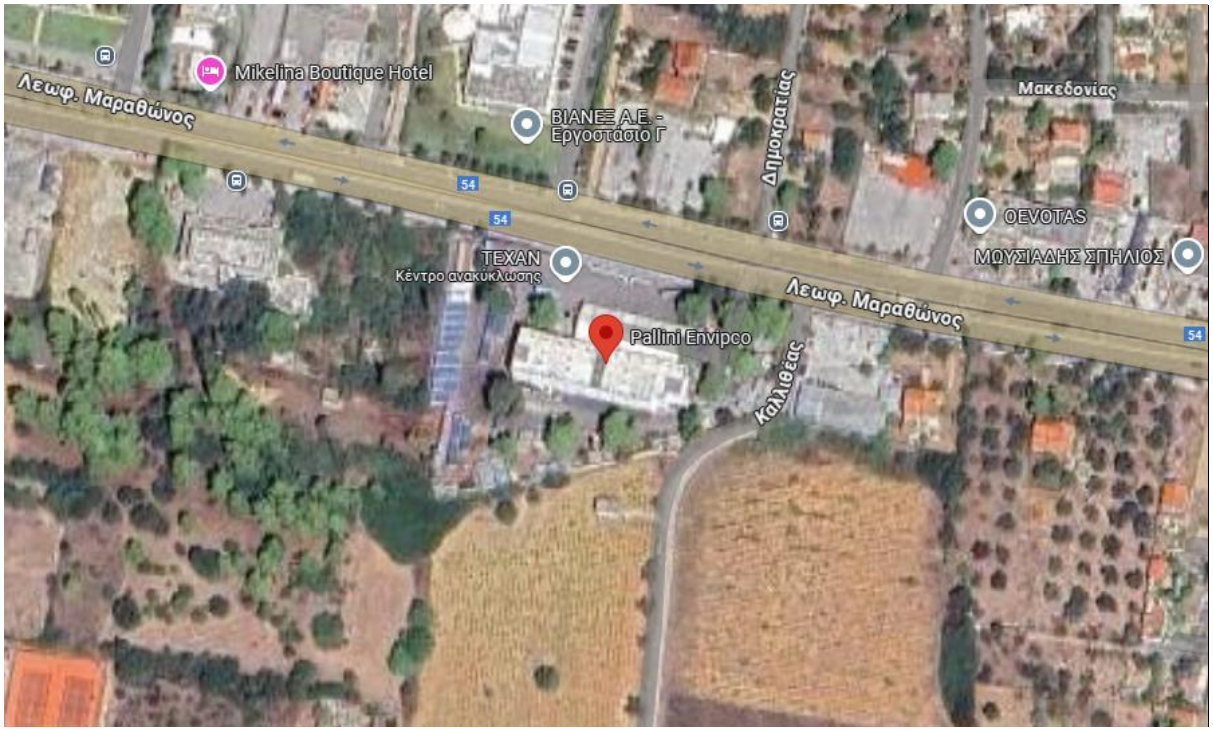
Η Παλλήνη συνδέεται στα δυτικά με το Γέρακα και το κέντρο της Αθήνας και στα ανατολικά με το Πικέρμι και τη Ραφήνα μέσω της Λεωφόρου Μαραθώνος. Η κυκλοφορία διοχετεύεται μέσω του κλειστού αυτοκινητοδρόμου Σταυρού-Ραφήνας (Αττική Οδός). Μέσω της Αττικής οδού συνδέεται με τα βόρεια προάστια στα δυτικά και τα Μεσόγεια και το Αεροδρόμιο στα νοτιοανατολικά. Επίσης, με την Αττική Οδό έχει πρόσβαση στα προάστια περιμετρικά του Υμηττού. Με την Ανθούσα συνδέεται μέσω της Λεωφόρου Ανθούσης, ενώ με τα Σπάτα επικοινωνεί μέσω της Λεωφόρου Σπάτων και της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου που οδηγεί στο δεύτερο μεγάλο οικισμό της Κάντζας κοντά στα Γλυκά Νερά και τη Λεωφόρο Λαυρίου στον Σταυρό. Από το 2004 η περιοχή συνδέεται με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο μέσω του σταθμού "Παλλήνη" ο οποίος εξυπηρετεί το κέντρο της Παλλήνης, του Γέρακα και τη γειτονική Ανθούσα μέσω του τοπικού της λεωφορείου.

Η εγγύς περιοχή του ακινήτου εντάσσεται σε αστικό ιστό με μικτή χρήση γης και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά, περιλαμβάνοντας κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, επαγγελματικά κτίρια και εξειδικευμένες μονάδες, ιδίως κατά μήκος της Λεωφόρου Μαραθώνος.

Η θέση του ακινήτου προσφέρει άμεση πρόσβαση στην Αττική Οδό και την Περιφερειακή Υμηττού, γεγονός που το καθιστά κατάλληλο για επαγγελματικές ή και μικτές χρήσεις.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: Φ: 38.003474680148415, Λ: 23.895732479782538

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και ορίων οικισμού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Διαθέτει επιφάνεια 8,577,00 τμ βάσει νεότερων προσκομισθέντων στοιχείων, ενώ βάσει τίτλου διαθέτει επιφάνεια 8.747,15 τμ. Τέλος, το γήπεδο φέρει ΚΑΕΚ: 051143702025.

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο βιομηχανικής χρήσης, συμβατικής κατασκευής, ήτοι από οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή, το οποίο έχει ανεγερθεί και τροποποιηθεί με βάσει τις οικοδομικές άδειες υπ' αρ. 2249/1995 & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999, υπ' αρ. 72/2007, υπ' αρ. 110/2011 & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012.

Ειδικότερα, το κτίριο αποτελείται από ημιυπόγειο (υπόγειο βάσει σχεδίων λόγω κλίση τους γηπέδου) συνολικής επιφάνειας 813,21 τμ, το οποίο διαθέτει αποθήκη και ισόγειο συνολικής επιφάνειας εξίσου 813,21 τμ.

Το εκτιμώμενο, αποτελεί βιομηχανική μονάδα που περιλαμβάνει χώρους για την παραγωγή μηχανημάτων ανακύκλωσης για πλαστικές, μεταλλικές και γυάλινες συσκευασίες.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ			
Ακίνητο	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**
Επαγγελματικό Κτίριο	Ισόγειο (Ημιυπόγειο)	Επαγγελματική	813,21
	Ισόγειο	Επαγγελματική	813,21
	Σύνολο		**1.626,42**

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία, ωστόσο βάσει προσκομισθέντων στοιχείων και διαδικτυακής έρευνας, βρίσκεται σε πολύ κατάσταση επισκευών και συντήρησης, βάσει της παλαιότητάς του αλλά και χρήσης του.

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Το οικόπεδο στο οποίο εδράζεται το ακίνητο, βρίσκεται εκτός σχεδίου και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Οι όροι δόμησης που διέπουν το υποκείμενο οικόπεδο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, είναι οι παρακάτω (όπως τροποποιήθηκαν):

(ΦΕΚ 270Δ/85), (ΦΕΚ 199Δ/03), (ΦΕΚ17 Α/2010)

Αρτιότητα:

Ε: 4.000,00 τμ, Π: 45,00 μ., Β: 50,00 μ.

Συντελεστής Δόμησης: 0,2

Συντελεστής Κάλυψης: 10%

Μέγιστο Ύψος: 7,50 μ.

Αποστάσεις:

Από όρια οικοπέδου: 15,00 μ.

Από δημοτική οδό (άξονας): 45,00 τμ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αρ 2249/1995 Ο.Α. με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» & την αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999. Στη συνέχεια εκδόθηκαν οι υπ' αρ. 72/2007 Ο.Α. με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» και η υπ' αρ. 110/2011 Ο.Α. με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο. από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012. Επιπλέον, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των Ν.3843/2010 και Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με την αίτηση με αρ. πρωτοκόλλου 6923 και τη δήλωση με Α/Α 3755318, αντίστοιχα. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης (περαίωση) βρίσκεται σε κατάσταση περαίωσης με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8).

Συγκεκριμένα τακτοποιήθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες:

α. Διαφορετικό περίγραμμα του κτιρίου (μείωση του εμβαδού του κτιρίου κατά 26,53 τμ).

β. Αφαίρεση χώματος από τον ακάλυπτο χώρο πίσω και πλάγια του υπογείου συνολικού όγκου 789,68 τμ.

γ. Δημιουργία στεγάστρου εισόδου με οριζόντια και κατακόρυφα στοιχεία από γυψοσανίδα και κρύσταλλο εμβαδού 26,25 τμ (περιμετρικοί τοίχοι), 14,40 τμ (οροφή) και 7,05 τμ (κρύσταλλο).

Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ακίνητο μισθώνεται στην εταιρεία ΤΕΧΑΝ – ENVIPCO HELLAS και λειτουργεί ως βιομηχανική μονάδα παραγωγής μηχανημάτων ανακύκλωσης για πλαστικές, μεταλλικές και γυάλινες συσκευασίες. Το τρέχον μίσθωμα ανέρχεται σε 6.910 €/τμ/μήνα με αναπροσαρμογή κάθε Οκτώβριο σύμφωνα με το ΔΤΚ+2%.

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ’ αυτού.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να επιδεικνύει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις, ενισχύοντας τη διαδικασία πραγματικής σύγκλισης με το μέσο ευρωπαϊκό επίπεδο. Το 2024 το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε με ετήσιο ρυθμό 2,3%, υπερδιπλάσιο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, χάρη στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, των επενδύσεων και των εξαγωγών υπηρεσιών. Ο γενικός πληθωρισμός συνέχισε να υποχωρεί, αντανακλώντας κυρίως τη μείωση του πληθωρισμού των ειδών διατροφής, ενώ η εμμονή του πληθωρισμού των υπηρεσιών εμπόδισε την ταχύτερη αποκλιμάκωσή του. Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας βελτιώθηκαν περαιτέρω, καθώς η αύξηση της απασχόλησης επιταχύνθηκε και η ανεργία υποχώρησε στο χαμηλότερο επίπεδο των τελευταίων δεκαπέντε ετών, με εντεινόμενη όμως την παρατηρούμενη στενότητα στους περισσότερους κλάδους. Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό και σημαντικά υψηλότερο σε σύγκριση με τη ζώνη του ευρώ, ενώ ο πληθωρισμός θα σημειώσει μικρή περαιτέρω μείωση.

Κατά τη διάρκεια του 2024 εδραιώθηκε περαιτέρω η εμπιστοσύνη στις επιδόσεις και στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, που είναι αποτέλεσμα της συνετής δημοσιονομικής πολιτικής και της συνεχούς βελτίωσης των θεμελιωδών μεγεθών του τραπεζικού κλάδου. Το δημόσιο χρέος συνέχισε να αποκλιμακώνεται με ταχείς ρυθμούς, ενώ ο κίνδυνος για τη βιωσιμότητά του παραμένει οριοθετημένος μεσοπρόθεσμα. Στον τραπεζικό τομέα, ο λόγος των μη εξυπηρετούμενων δανείων προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο χαμηλότερο επίπεδο από την ένταξη της Ελλάδος στη ζώνη του ευρώ, πραγματοποιήθηκε διανομή μερίσματος από τις σημαντικές τράπεζες για πρώτη φορά έπειτα από μια δεκαπενταετία, ενώ δημιουργήθηκε ο λεγόμενος “πέμπτος πόλος”, με αυξήσεις κεφαλαίου των μικρότερων τραπεζών και κυρίως με τη συγχώνευση της Παγκρήτιας Τράπεζας και της Τράπεζας Αττικής, ενισχύοντας τον ανταγωνισμό στον τραπεζικό κλάδο.

Ωστόσο, οι εντεινόμενες προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος απαιτούν τη διαφύλαξη και την ενίσχυση των εγχώριων ευνοϊκών παραγόντων που στηρίζουν την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, αλλά και τη δημιουργία των βάσεων για διατηρήσιμη μεγέθυνση μεσοπρόθεσμα. Οι συνέργειες από τη διατήρηση της δημοσιονομικής αξιοπιστίας και την προσήλωση στη δημιουργία ικανού δημοσιονομικού χώρου διαχρονικά, την πολιτική σταθερότητα, την ενδυνάμωση της λειτουργίας των θεσμών, την επιτάχυνση των μεταρρυθμίσεων, καθώς και την αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων για την αύξηση των παραγωγικών

επενδύσεων, θα περιορίσουν τους κινδύνους βραχυπρόθεσμα και θα θωρακίσουν την οικονομία απέναντι σε μελλοντικές διαταραχές.

Το 2024 ο τουριστικός τομέας στην Ελλάδα σημείωσε νέα ρεκόρ σε ταξιδιωτικές εισπράξεις και αφίξεις, αντιμετώπισε όμως προκλήσεις λόγω μειωμένης μέσης δαπάνης ανά ταξίδι και ελλείψεων προσωπικού. Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις από μη κατοίκους έφθασαν τα 21,6 δισεκ. ευρώ (+4,8% σε ετήσια βάση), ξεπερνώντας τα επίπεδα προηγούμενων ετών, ενώ η διεθνής επιβατική κίνηση αυξήθηκε σημαντικά. Ωστόσο, η μέση δαπάνη ανά ταξίδι μειώθηκε, λόγω (α) της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών παγκοσμίως εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων, αλλά και (β) του αυξημένου αριθμού των επισκεπτών με μικρότερη διάρκεια παραμονής. Από την πλευρά της προσφοράς, παρά το γεγονός ότι οι τουριστικές δραστηριότητες ενίσχυσαν τη συμμετοχή τους στο ΑΕΠ και στην απασχόληση, οι κενές θέσεις εργασίας στην Ελλάδα έφθασαν στο υψηλότερο ποσοστό στην ΕΕ, δημιουργώντας σημαντικές προκλήσεις στη λειτουργία του κλάδου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό, πολύ υψηλότερο από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα προβλέπεται να αυξηθεί με ρυθμό 2,3% το 2025, με κύριους προωθητικούς παράγοντες και εφέτος την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Πιο συγκεκριμένα, η ιδιωτική κατανάλωση (+2%) αναμένεται να συνεχίσει την ανοδική της πορεία, υποστηριζόμενη από την αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών. Οι επενδύσεις (+6%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται με σχετικά υψηλούς ρυθμούς, με τη στήριξη των ευρωπαϊκών πόρων. Οι πόροι αυτοί, σε συνδυασμό με την υψηλή ρευστότητα του τραπεζικού τομέα και τις συνεχείς αναβαθμίσεις της ελληνικής οικονομίας, θα προσελκύσουν νέα ιδιωτικά κεφάλαια. Οι εξαγωγές (+3,8%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται, επηρεαζόμενες από τη θετική μεταβολή της εξωτερικής ζήτησης και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών εξαγωγών. Παρ' όλα αυτά, η συμβολή του εξωτερικού τομέα στο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας θα είναι ουσιαστικά ουδέτερη, καθώς η έντονη επενδυτική δραστηριότητα και η ισχυρή κατανάλωση θα αυξήσουν σημαντικά τις εισαγωγές (+3,5%).

Οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό διαφαίνονται θετικές και για το 2025. Οι πρόδρομοι δείκτες τουριστικής δραστηριότητας, όπως ο προγραμματισμός αεροπορικών θέσεων, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις και οι επενδύσεις στον τουριστικό κλάδο, παρέχουν ενθαρρυντικές ενδείξεις για τη ζήτηση, επιβεβαιώνοντας το θετικό κλίμα.

Η περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού το 2025 αναμένεται να είναι περιορισμένη, ενώ ο πυρήνας του πληθωρισμού εκτιμάται ότι θα παραμείνει αμετάβλητος. Συγκεκριμένα, ο γενικός πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ προβλέπεται να επιβραδυνθεί οριακά στο 2,9%, ενώ ο δομικός πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διατηρηθεί στο 3,6%. Ανοδική πίεση θα ασκήσουν η επιστροφή του ενεργειακού πληθωρισμού σε θετικά επίπεδα και η αναμενόμενη ενίσχυση του πληθωρισμού των υπηρεσιών. Αντίθετα, υποχώρηση αναμένεται να καταγράψει ο πληθωρισμός των ειδών διατροφής και των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών.

Το 2025 αναμένεται περαιτέρω μείωση του κόστους τραπεζικού δανεισμού για τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα, λόγω της συνεχιζόμενης μετακύλισης των μειώσεων των επιτοκίων πολιτικής. Η θετική αυτή εξέλιξη υποστηρίζεται από τη βελτίωση των θεμελιωδών μεγεθών των εγχώριων τραπεζών (σημαντικών και λιγότερο σημαντικών) και τις ευνοϊκές προοπτικές για την ελληνική οικονομία. Οι προοπτικές εξέλιξης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τον ιδιωτικό τομέα για το 2025 διαγράφονται θετικές. Η αναμενόμενη περαιτέρω αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, σε συνδυασμό με τη θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας, θα ενισχύσει σταδιακά τη ζήτηση νέων δανείων εκ μέρους τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών. Ταυτόχρονα, η προσφορά τραπεζικής χρηματοδότησης εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί μέσω των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων του ΕΣΠΑ (2021-2027), του RRF, καθώς και των χρηματοδοτικών εργαλείων του Ομίλου ΕΤΕΠ και της ΕΑΤ.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2024 η αγορά ακινήτων παρέμεινε ιδιαίτερα ενεργή, προσελκύοντας ενδιαφέρον και κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά, με το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς να καταγράφει σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον κατευθύνθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών. Οι συνθήκες γεωπολιτικής αβεβαιότητας των τελευταίων ετών και το αυξημένο κόστος ενέργειας και υλικών, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα τον τομέα των κατασκευών, θέτουν περιορισμούς στην ομαλή τροφοδότηση της αγοράς με νέα ακίνητα. Με δεδομένους αυτούς τους περιορισμούς της προσφοράς, οι τιμές, ειδικά των οικιστικών ακινήτων, αναμένεται να συνεχίσουν τη θετική τους πορεία και κατά την προσεχή περίοδο, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης της τρέχουσας ζήτησης από το εξωτερικό και το εσωτερικό.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών στο σύνολο της χώρας συνεχίζει να καταγράφει ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης στις ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων, οι οποίοι όμως επιβραδύνονται κατά τα τελευταία επτά τρίμηνα. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2024 στην αγορά κατοικιών σε επίπεδο χώρας καταγράφεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων να ενισχύονται κατά 8,7% σε ετήσια βάση, έναντι σημαντικής αύξησης κατά 13,9% το 2023 και 11,9% το 2022 0). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2024 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, πιο ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (7,8%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (11,2%) και στις λοιπές περιοχές της χώρας (10,6%), ενώ στην Αθήνα και στις άλλες μεγάλες πόλεις οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι σε σχέση με το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της χώρας (8,2% και 7,1%). Αξίζει να σημειωθεί ότι το δ΄ τρίμηνο του 2024 ο δείκτης τιμών ακινήτων για το σύνολο της Ελλάδος ανέρχεται στο 101,9 και υπολείπεται κατά 0,4% του ιστορικά υψηλού του γ΄ τριμήνου του 2008, ενώ το επίπεδο του δείκτη για τα νέα διαμερίσματα ανήλθε σε 108,8 και ξεπέρασε το αντίστοιχο ιστορικά υψηλό του κατά 5,6%.

Η αγορά κατοικιών συνεχίζει τη θετική πορεία της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει έντονο και επιβεβαιώνεται τόσο από τα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa όσο και από τα στοιχεία ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων, με τις καθαρές εισπράξεις το 2024 να αυξάνονται σε ετήσια βάση κατά 28,9%. Το ενδεκάμηνο του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών, με ετήσιους ρυθμούς μεταβολής 30,3% και 22,7% αντίστοιχα, ωστόσο παραμένει χαμηλή σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα. Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) κατέγραψαν συγκρατημένη αύξηση το 2024 σε ετήσια βάση κατά 7,7%, έναντι αύξησης κατά 18,1% το 2023. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν κατά 2,7% το 2024, έναντι αύξησης κατά 24,7% το 2023, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,4%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνεχίζει να αυξάνεται το 2024, αν και με επιβραδυνόμενο ετήσιο ρυθμό (3,7%, έναντι 6,2% το 2023). Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος για την τραπεζική χρηματοδότηση, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε κατά 20,4% το 2024, αλλά συνεχίζει να παραμένει σε χαμηλότερα από τα προ κρίσης επίπεδα, ενώ το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων μειώθηκε κατά 2,6%. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ΄ τρίμηνο 2024), παρατηρείται επί σχεδόν τρία έτη

μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων (με εξαίρεση το β΄ τρίμηνο του 2023) λόγω, μεταξύ άλλων, του επιπέδου των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8% αντίστοιχα. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Η πρωτεύουσα συγκεντρώνει έντονο ενδιαφέρον από επενδυτικά χαρτοφυλάκια, κατασκευαστές, αλλά και χρήστες οι οποίοι αναζητούν σύγχρονους χώρους βιοκλιματικών χαρακτηριστικών για μετεγκατάσταση, ειδικά στην περιοχή του κέντρου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου άξονα της πόλης. Το ενδεκάμηνο του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους δομήσιμου όγκου (2,9% και 0,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους μειώθηκε κατά 15,0%, ο συνολικός δομήσιμος όγκος κατέγραψε αύξηση κατά 116,2%, ενδεικτικός της δρομολόγησης μεγάλης κλίμακας κατασκευαστικών έργων. Ο αριθμός νέων αδειών για καταστήματα αυξήθηκε κατά 8,4%, ενώ ο δομήσιμος όγκος τους μειώθηκε κατά 33,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 20,3%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται αυξημένος κατά 15,5%. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν κατά το πλείστον στην αγορά ή και ανάπτυξη ξενοδοχείων και χρήσεων φιλοξενίας, όπως και γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρά πιο συγκρατημένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, για την πλειονότητα των επαγγελματικών χρήσεων. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, το υψηλό κόστος κατασκευής παρά τη σχετική υποχώρηση του πληθωρισμού, αλλά και τις πρόσφατες εξελίξεις και την αναμονή περαιτέρω μεταβολών στη νομοθεσία που διέπει την κατασκευή και ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Ειδικότερα για την αγορά κατοικίας, και ιδίως της επενδυτικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, αλλά και της ειδικής χρήσης και εξυπηρετούμενης (serviced) κατοικίας, οι προσδοκίες παραμένουν ιδιαίτερα θετικές. Η αύξηση ωστόσο των τιμών των κατοικιών, με υψηλούς ρυθμούς, τα τελευταία έτη έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική προσιτότητα της κατοικίας για τα νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η ενεργοποίηση του Προγράμματος "Σπίτι μου ΙΙ", αν και εξασφαλίζει πρόσβαση σε κατοικία σε ευάλωτα νοικοκυριά, ενισχύει περαιτέρω τη ζήτηση για παλαιότερα ακίνητα που εμπίπτουν στις προδιαγραφές του Προγράμματος. Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυχρόνια μίσθωση και την Golden Visa, στοχεύουν στην απελευθέρωση στεγαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και συχνών μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να επηρεάζουν την ελκυστικότητα των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εν τέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά. Η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος απαιτεί περαιτέρω παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της απλοποίησης και επιτάχυνσης των διαδικασιών που σχετίζονται με τις αγοραπωλησίες και την ανάπτυξη ακινήτων, αλλά και λύσεις οι οποίες, μέσα από έναν εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό, θα στοχεύουν στην οικονομική και επιχειρηματική ενίσχυση της περιφέρειας, στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων και στη διασφάλιση καλύτερης διασποράς της ζήτησης για κατοικία στο σύνολο της χώρας.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την αποτίμηση του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί έρευνα αγοράς στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή και τις σχετικές εμπορικές αξίες τους. Η προαναφερθείσα έρευνα αγοράς αφορούσε ιδιοκτήτες / αγοραστές / επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην υπό μελέτη περιοχή. Καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων ακινήτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 6,50 €/τμ/μήνα και 9,00 €/τμ/μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τη θέα και τη θέση του ακινήτου. Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι πωλητές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πωλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά. Ακολουθούν οι πίνακες συγκριτικών στοιχείων βάσει των οποίων υπολογίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Παλλήνη	300,00	2020	Droex	Κτίριο Γραφειων	4.500,00 €	15,00 €	0,87	0,95	1,00	0,95	0,90	0,90	0,85	8,08 €
2	Παλλήνη	400,00	2003	RealTrust	1ος όροφος γραφείων σε πολύ καλή κατάσταση	4.000,00 €	10,00 €	0,88	1,04	1,00	0,95	1,00	0,95	0,85	6,97 €
3	Γλυκά Νερά	600,00	2010	CCRE	Ισόγειος Χώρος γραφείων σε δύο επίπεδα με υπόγειο	10.500,00 €	17,50 €	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	8,76 €
4	Γλυκά Νερά	270,00	2010	Value Property	Γραφειακός χώρος δύο επιπέδων.	5.000,00 €	18,52 €	0,86	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	8,93 €
Μέσος όρος		392,50				6.000,00 €	15,25 €								8,18 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 100 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2010
Επιφάνεια (τμ):	1.626,42

* ως Μ.Ο.

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης μίσθωσης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής μίσθωσης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Εύλογης Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια. Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα

(NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ.). Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθούν οι πίνακες του υπολογισμού του εύλογου μηνιαίου μισθώματος του ακινήτου:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**
Επαγγελματικό Κτίριο	1.626,42	8,18	13.304,12 €

Ακολουθεί το μοντέλο προεξόφλησης των ταμειακών ροών:

	Period	6/2025-5/2026	6/2026-5/2027	6/2027-5/2028	6/2028-5/2029	6/2029-5/2030	6/2030-5/2031	6/2031-5/2032	6/2032-5/2033	6/2033-5/2034	6/2034-5/2035	6/2035-5/2036
Assumptions		**DCF**										
Current month	**Ιουν-25**											
Period		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**EXIT**
Market Rent		€13.304,12	€13.504,03	€13.755,70	€14.051,90	€14.374,94	€14.710,90	€15.049,86	€15.396,64	€15.751,41	€16.114,35	€16.485,65
Passing Rent	€6.910,00	€51.825,00	€82.920,00	€55.280,00	€168.622,77	€172.499,24	€176.530,79	€180.598,37	€184.759,68	€189.016,87	€193.372,16	€197.827,79
Annual Rent		**€51.825,00**	**€82.920,00**	**€55.280,00**	**€168.622,77**	**€172.499,24**	**€176.530,79**	**€180.598,37**	**€184.759,68**	**€189.016,87**	**€193.372,16**	**€197.827,79**
Owner Expenses	3,00%	-€1.554,75	-€2.487,60	-€1.658,40	-€5.058,68	-€5.174,98	-€5.295,92	-€5.417,95	-€5.542,79	-€5.670,51	-€5.801,16	
Void in months/costs	3	-€39.912,35										
Terminal Value											€2.826.111,35	
Sale Costs	2,00%										-€56.522,23	
NOI		**€10.357,90**	**€80.432,40**	**€53.621,60**	**€163.564,08**	**€167.324,26**	**€171.234,86**	**€175.180,42**	**€179.216,89**	**€183.346,36**	**€2.957.160,11**	
Exit Yield	7,00%											
Discount Rate	7,50%											
NPV		€2.208.885,67										
Market Value		**€2.210.000,00**										

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΤΚ											
ΕΤΟΣ	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
CPI (ΑΓΟΡΑΙΟ)	2,70%	1,50%	1,86%	2,15%	2,30%	2,34%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%

CAPM (DR)	
Ke = rf + b (rm - rf) + Sf	
Rf	*3,80%*
Beta	*1,000*
Rm	*5,70%*
sf	*1,80%*
DR	**7,50%**

rf: risk free interest rate, Greece 10-Year Bond Yield
rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων
(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου
b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς
sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)*

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

17.06.2025

5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Επομένως, η Εύλογη Αξία του Ακινήτου ανέρχεται σε:

€ 2.210.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Διακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΑΞΙΑ ΓΗ & ΚΤΙΣΜΑ)		
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**2.210.000,00 €**	**ΑΞΙΕΣ €/τμ**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	1.060.640,00 €	123,66 €
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	1.149.360,00 €	706,68 €

Ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε αξία γης και αξία βελτιώσεων (κτίσματος), υπολογίζεται με βάση την υλική αξία του κτίσματος, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης – Αξιολόγηση Κτιριακών Εγκαταστάσεων											
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Έτος Κατασκευής**	**Τρέχον Έτος**	**Παλαιότητα (έτη)**	**Συντελεστής Απαξίωσης**	**Κόστος Κατασκευής (€/τμ)**	**Απαξίωση**	**Κόστος Νεόδμητου**	**Στάδιο Κατασκευής**	**Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής**
Ισόγειο (Ημιυπόγειο)	Επαγγελματική	813,21	2009	2025	16	1,5%	900,00	0,79	731.889,00 €	1,00	574.680,00 €
Ισόγειο	Επαγγελματική	813,21	2009	2025	16	1,5%	900,00	0,79	731.889,00 €	1,00	574.680,00 €
Σύνολο		-	-	-	-	-	-	-	**1.463.778,00 €**	-	**1.149.360,00 €**

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NAIRealAct**
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Certified Valuer
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Φωτογραφίες Ακινήτου (Google Street view)		