Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.08.07 14:37:22 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,07/08/2025

Αριθ. Πρωτ.:3692549

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **RIESIEDO ΙΚΕ**, το διακριτικό τίτλο **RIESIEDO** και αριθμό ΓΕΜΗ **008152601000**.

Την **07/08/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5459353**, η από 29/07/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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

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

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

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

# Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας «RIESIEDO I.K.E.» με διακριτικό τίτλο «RIESIEDO» κατά την 31/12/2024 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τον Ν.5162/2024

**ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ**

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2025

**Προς:**
**Τον Διαχειριστή της**
**RIESIEDO ΙΚΕ**

**Από:**
**Ζωή Σοφού & Ιωάννη Χαϊκάλη**
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

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

Audit / Tax / Advisory

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ ..... 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας ..... 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία ..... 4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5
1. Ίδρυση ..... 5
2. Έδρα ..... 5
3. Διάρκεια ..... 5
4. Σκοπός ..... 5
5. Εταιρικό Κεφάλαιο ..... 6
6. Διοίκηση - Διαχείριση ..... 6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές ..... 7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ..... 7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε ..... 9
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας ..... 11
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν ..... 11
Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας ..... 11
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ..... 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «RIESIEDO I.K.E» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2024 ..... 22
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ..... 23

**Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:**
**Ζωή Σοφού** **Ιωάννης Χαϊκάλης**
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 14701 24331

# Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας
της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας « RIESIEDO I.K.E»
με διακριτικό τίτλο «RIESIEDO»
κατά την 31/12/2024 προκειμένου να μετατραπεί
σε ανώνυμη εταιρεία
με τις διατάξεις του ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024

Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, σε συνδυασμό με τα προβλεπόμενα στη παράγραφο 2 του άρθρου 131 του Ν.4601/2019, ορίζουν ότι σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Στις διατάξεις της περ. γ της παρ.1 του άρ.2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι Ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρείες δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή Ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας την 31.12.2024, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019» (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2 και 123 του Ν. 4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «RIESIEDO» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή ΙΚΕ») σε Ανώνυμα Εταιρεία.

## I. ΓΕΝΙΚΑ

### 1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 07/07/2025 επιστολή του νόμιμου εκπροσώπου της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας «RIESIEDO I.K.E.», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024, να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας **«**RIESIEDO I.K.E.**»**, βάσει του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 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 και 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 στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 131, παράγραφος 2 του ίδιου νόμου, για την μετατροπή της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31.12.2024. 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 123 του Ν. 4601/ 2019 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

## 2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

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

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις, της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν.

4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

## II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

### 1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε δυνάμει του από 24.03.2008 καταστατικού, το οποίο καταχωρήθηκε στα βιβλία εταιριών του Πρωτοδικείου Αθηνών με γενικό αρ. καταχώρησης 5622/2008, με την επωνυμία: «RIESIEDO – Κ. Στραταντωνάκης Ε.Ε» και διακριτικό τίτλο: «RIESIEDO». Η εταιρία έχει απογραφεί στο ΓΕΜΗ με αρ.: 8152601000.
Η εν λόγω ετερόρρυθμη εταιρία μετατράπηκε σε ιδιωτική κεφαλαιουχική με την επωνυμία «RIESIEDO ΙΚΕ» και διακριτικό τίτλο «RIESIEDO», δυνάμει του από 29.04.2015 ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης καταστατικού, το οποίο δημοσιεύθηκε με τις υπ' αρ. 37624/11.05.2015 και 48351/18.06.2015 ανακοινώσεις του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών.

### 2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων και ειδικότερα επί της οδού Βασ. Σοφίας 71.

### 3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε σε είκοσι (20) έτη και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2035.

### 4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 2 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι:
α. ο σχεδιασμός, υλοποίηση και η επίβλεψη τεχνικών έργων,
β. η πραγματοποίηση εσωτερικής διακόσμησης χώρων,
γ. η συντήρηση και επισκευή κατασκευασμένων χώρων,
δ. η εμπορία επίπλων και εξοπλισμού καταστημάτων και επιχειρήσεων,
ε. η διαμόρφωση και διακόσμηση εξωτερικών χώρων καθώς και κάθε άλλη συναφής δραστηριότητα, και
στ. η διαχείριση, βελτίωση, αγορά, πώληση, εκμετάλλευση ακινήτων.

Για την επίτευξη των ως άνω σκοπών η εταιρεία θα μπορεί να ενεργεί όλες τις προσήκουσες πράξεις, όπως, ιδίως, να αγοράζει πρώτες ύλες, να αποκτά ή να μισθώνει ακίνητα και κινητά πράγματα, να συνάπτει συμβάσεις εργασίας, δανείου και πιστώσεως με τράπεζες και με ιδιώτες, να παραχωρεί και να δέχεται εμπράγματες εξασφαλίσεις, να υπογράφει αξιόγραφα, να ζητά την έκδοση διοικητικών αδειών κ.ο.κ. .
Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η εταιρία δύναται να ιδρύει υποκαταστήματα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και να συμμετέχει και να συνεργάζεται με κάθε άλλη επιχείρηση στην αλλοδαπή ή στην ημεδαπή που έχει τον ίδιο ή παραπλήσιο σκοπό.

## 5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ενενήντα εννέα χιλιάδων (99.000), διαιρούμενο σε 99.000 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας ένα ευρώ (1,00 € / έκαστο) και διαμορφώθηκε ως εξής:
Από μεταφορά του κεφαλαίου της μετατρεπομένης Ε.Ε στην ιδρυόμενη ΙΚΕ με βάση τον ισολογισμό της 31-12-2014, κατά ποσό τεσσάρων χιλιάδων (4.000,00) ευρώ και από την αύξηση, η οποία αποφασίσθηκε στην από 30/10/2023 συνέλευση των εταίρων, κατά ποσό ενενήντα πέντε χιλιάδων (€ 95.000,00) ευρώ.
Κατόπιν τούτου το εταιρικό κεφάλαιο ανέρχεται σε ευρώ ενενήντα εννιά χιλιάδες ευρώ (€99.000,00) διαιρούμενο σε ενενήντα εννέα χιλιάδες (99.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας 1,00€ έκαστο.

Το τελικό κεφάλαιο κατά την 31/12/2024 έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

| **Εταίροι** | **Συμμετοχή σε κεφάλαιο** | |
|---|---|---|
| | **Ευρώ** | **ποσοστό** |
| Στραταντωνάκης Κωνσταντίνος | 50.490 | 51% |
| Κωνσταντίνου Κωνσταντίνα | 48.510 | 49% |

## 6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας έχει ανατεθεί, όπως ορίζεται στο άρθρο 10 του καταστατικού, στον εταίρο κο Στραταντωνάκη Κωνσταντίνο του Ιωάννη, ο οποίος θα εκπροσωπεί νόμιμα την εταιρία και θα ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης σε κάθε περίπτωση αναγόμενη στο σκοπό της εταιρίας, υπογράφων κάτω από την εταιρική επωνυμία.

## 7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014.Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

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

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31/12/2024, ο οποίος συντάχθηκε από τον Διαχειριστή σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.

Δεν συντάχθηκε από τον Διαχειριστή, η οριζόμενη «Λεπτομερής Έκθεση» στις διατάξεις της παραγρ 1του άρθρου 106 του Ν 4601/2019, βάσει των απαλλακτικών διατάξεων της παραγρ 4 του ιδίου άρθρου και νόμου, δεδομένου ότι λήφθηκε έγγραφη ομόφωνη απόφαση του συνόλου των εταίρων.

# III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31/12/2024 της υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) Ειδικότερα, στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31/12/2024 απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την ημερομηνία αυτή.

Ο διαχειριστής της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, δεν έχει συντάξει γραπτή έκθεση προς τους εταίρους, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν. 4601/2019 αξιοποιώντας την δυνατότητα που παρέχεται από τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 106 του, 2019 του ίδιου νόμου, διότι όλοι οι εταίροι συμφώνησαν εγγράφως να μην καταρτισθεί η έκθεση. Το σχετικό έγγραφο έχει θεωρηθεί από την δικηγόρο Παπαευθυμίου Ε..

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31/12/2024, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31/12/2024.

[Οι αξίες που περιλαμβάνονται σε αυτή είναι αυτές που προκύπτουν από τα βιβλία]

## Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31/12/2024

| ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 31/12/2024 | |
|---|---|
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | **ποσά σε €** |
| **Μη κυκλοφορούντα στοιχεία** | |
| **Ενσώματα πάγια** | |
| Ακίνητα | 2.426.243,26 |
| Μεταφορικά Μέσα | 0,02 |
| Λοιπός εξοπλισμός | 12.572,97 |
| **Σύνολο** | **2.438.816,25** |
| Λοιπά άυλα | 49.467,29 |
| **Σύνολο** | **49.467,29** |
| Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή | **0,00** |
| **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** | |
| Δάνεια και απαιτήσεις | 10.079,72 |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες | 1.593.900,00 |
| **Σύνολο** | **1.603.979,72** |
| **Σύνολο μη κυκλοφορούντων** | **4.092.263,26** |
| **Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | |
| **Χρηματοοικονομικά στοιχεία** | |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 723.446,18 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 966.732,76 |
| Προπληρωμένα έξοδα | 7.712,95 |
| Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 194.004,08 |
| **Σύνολο** | **1.891.895,97** |
| **Σύνολο κυκλοφορούντων** | **1.891.895,97** |

| | |
|---|---|
| **Σύνολο Ενεργητικού** | **5.984.159,23** |
| **ΠΑΘΗΤΙΚΟ** | **ποσά σε €** |
| **ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ** | |
| **Καταβλημένα κεφάλαια** | |
| Κεφάλαιο | 99.000,00 |
| **Σύνολο** | **99.000,00** |
| **Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο** | |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | 1.334,13 |
| Αποτελέσματα εις νέο | 3.237.434,21 |
| **Σύνολο** | **3.238.768,34** |
| **Σύνολο καθαρής θέσης** | **3.337.768,34** |
| **Υποχρεώσεις** | |
| **Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις** | |
| Μακροπρόθεσμα Δάνεια | 2.106.201,51 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 144.260,73 |
| **Σύνολο** | **2.250.462,24** |
| **Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις** | |
| Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια | 101.835,27 |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων | 153.141,72 |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων | 13.441,30 |
| Εμπορικές υποχρεώσεις | 101.856,50 |
| Φόρος εισοδήματος | 7.668,46 |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 15.182,03 |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης | 2.766,17 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 37,20 |
| **Σύνολο Βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων** | **395.928,65** |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων** | **2.646.390,89** |
| **Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων** | **5.984.159,23** |

## Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Καταχώρηση στα βιβλία εταιριών του Πρωτοδικείου Αθηνών με γενικό αρ. καταχώρησης 5622/2008 περί σύστασης της Ετερόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «RIESIEDO – Κ. Στραταντωνάκης Ε.Ε» και διακριτικό τίτλο: «RIESIEDO», καθώς και τις τις υπ' αρ. 37624/11.05.2015 και 48351/18.06.2015 ανακοινώσεις του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, με τις οποίες ανακοινώθηκε η μετατροπή της εταιρείας από Ε.Ε. σε ΙΚΕ, με την επωνυμία «RIESIEDO ΙΚΕ» και διακριτικό τίτλο «RIESIEDO».
- Ανακοινώσεις ΓΕΜΗ με τις τροποποιήσεις του καταστατικού της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, μέχρι τη σύνταξη της παρούσας.
- Την από 30/06/2025 απόφαση των Εταίρων της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία.
- Πρακτικά του Διαχειριστή
- Πρακτικά της Συνέλευσης των εταίρων.
- Ισολογισμό Μετασχηματισμού 31/12/2024
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού έχει υπογραφεί από το διαχειριστή και από τον λογιστή της επιχείρησης
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του συνταχθέντος «Ισολογισμού Μετασχηματισμού»
- Μητρώο Παγίων
- Συμβάσεις έργων με πελάτες
- Συμβάσεις μισθώσεων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολή τραπέζης
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους
- Μη ρυθμισμένες υποχρεώσεις από TAXIS
- Φορολογική ενημερότητα
- Τελευταίες εκθέσεις Φορολογικού Ελέγχου.
- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 31/12/2024 στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης , οι αμοιβές κλπ
- Υπολογισμός πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

## Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31/12/2024, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

## Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού».
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31/12/2024.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και των Συνελεύσεων των εταίρων της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.
6. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

## Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31/12/2024 η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας

των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.12.2024, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

## IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

| Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού | Λογιστικές Αξίες | Αξίες εκτίμησης |
|---|---|---|
| | Ποσά σε ευρώ | |
| **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | |
| **Ενσώματα πάγια** | | |
| **1. Ακίνητα** | | |
| Ανάλυση: | | |
| **1.1 Οικόπεδο** | 163.481,64 | 776.800,00 |
| **1.1.1** Αφορά ένα οικόπεδο το οποίο βρίσκετε επί των οδών Θεσσαλονίκης αρ. 147 και Ύδρας στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής, εκτάσεως 2.061,05 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο γραφείων, μέρος του οποίου είναι ιδιοκτησίας της επιχείρησης. | | |
| ✓ Αποκτήθηκε το έτος 2019, με το υπ' αριθμ. συμβολαιογραφικό έγγραφο5412/2019 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αιμ. Οικονόμου και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με την δήλωση των κτηρίων. | | |
| ✓ Έχει καταχωρηθεί: | | |
| - στο μητρώο παγίων και | | |
| - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής | | |
| ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9. | | |
| ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ. | | |
| ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι έχει γραφτεί προσημείωση για διασφάλιση των δανείων της ΠΑΓΚΡΗΤΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ | | |
| ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι) και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 776.000,00 | | |
| | | |
| **Η συνολική αξία του ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 776.800,00** | | |
| | | |
| **1.2 Κτίρια** | | |
| **1.2.1 Κτιριακές εγκαταστάσεις Θεσσαλονίκης 147**<br>Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες βρίσκονται επί των οδών Θεσσαλονίκης αρ. 147 και Ύδρας στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, αφορούν σε τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες υπογείου ορόφου και σε δύο (2) οριζόντιες ιδιοκτησίες Β' ορόφου, οι οποίες βρίσκονται επί του κτιρίου το οποίο κατασκευάστηκε με την 1499/1967 οικ. άδεια ως εργοστάσιο. Με την 42/2009 οικοδ. άδεια έγινε νομιμοποίηση λόγω αλλαγής στατικής και αρχιτεκτονικής μελέτης , αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων εσωτερικών χώρων, προσθήκη κλιμακοστασίου και αλλαγή χρήσης από εργοστάσιο σε κτίριο γραφείων, επί του ανωτέρω αναφερομένου1.1.2 οικοπέδου.<br>Για το κτίριο εκδόθηκαν επίσης :<br>Η 325712/2021 οικ. Άδεια έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε χώρο γραφείων<br>Η 462113/2022 Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για λειτουργική συνένωση Οριζόντιων ιδιοκτησιών στον α' όροφο και εργασίες επισκευής και Αντικατάστασης δαπέδων στον περιβάλλοντα χώρο (αρθρο 30 ν.4495/17)<br>Οι τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες υπογείου ορόφου αφορούν σε δύο αποθήκες και σε δύο βοηθητικούς χώρους (με προθάλαμο, wc και χώρους αποδυτηρίων), συνολικής επιφάνειας 554,73 τ.μ.<br>Οι δύο (2) οριζόντιες ιδιοκτησίες του Β' ορόφου αφορούν σε γραφειακούς χώρους με διαχωριστικά πάνελ αλουμινίου και γυψοσανίδες & wc, καθώς και δύο κλιμακοστάσια. | 1.176.587,13 | 1.194.958,70 |
| Αξίας κτήσεως: 1.301.457,42 | | |
| Αποσβεσμένη: 124.870,29 | | |
| Αναπόσβεστη: **1.176.587,13** | | |

| | | |
|---|---|---|
| ✓ Έχει καταχωρηθεί: | | |
| - στο μητρώο παγίων και | | |
| - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής | | |
| ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ 1.260,70 | | |
| ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τμ 1.260,70 | | |
| ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών. | | |
| ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό 2.194.747,51 | | |
| ✓ Η ασφαλισμένη αξία του, όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο 2080498290/0010, ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 6.725.000 | | |
| ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι) και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 1.194.958,70 | | |
| | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.194.958,70** | | |
| | | |
| **1.2.2 Κατάστημα Θησέως 328-330**<br>Αφορά κατάστημα, ιδιοκτησίας της εταιρείας, εβρισκόμενο επί της Λεωφ. Θησέως, αριθμ.328-330. Αποτελεί τμήμα κτηριακού συγκροτήματος το οποίο κατασκευάστηκε με τις οικοδ. άδεις 8021/1979 & 109/1989.<br>Αποκτήθηκε από την εταιρεία το έτος 2017 με το συμβολαιογραφικό έγγραφο 5937/02.10.2017 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή.<br>Χρησιμοποιείται ως κατάστημα και έχει επιφάνεια 176 τ.μ. | 205.000,01 | 205.000,01 |
| | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Αξίας κτήσεως | | 246.000,00 | |
| Αποσβεσμένη | | 40.999,99 | |
| Αναπόσβεστη | | 205.000,01 | |

| | |
|---|---|
| ✓ Έχει καταχωρηθεί: | |
| - στο μητρώο παγίων και | |
| - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής | |
| ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ 176. | |
| ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τμ 176. | |
| ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών. | |
| ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό 650.073,60 | |
| ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας δεν λήφθηκε εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή δεδομένου ότι το εν λόγω ακίνητο μεταβιβάσθηκε από την εταιρεία στις 29/01/2025, με το συμβολαιογραφικό έγγραφο 9732/29.01.2025, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπαή, αντί του ποσού ευρώ 250.000,00. Με δεδομένο ότι η μεταβίβαση του κινήτου πραγματοποιήθηκε σε σύντομο χρόνο από την 31/12/2024 και με τίμημα με θετικό αποτέλεσμα, λογικό για συναλλαγή τέτοιου είδους, κρίναμε ότι η αξία του ακινήτου, όπως εμφανίζεται στα βιβλία της εταιρείας κατά την 31/12/2024 είναι εύλογη. | |
| | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 205.000,01** | |

| | | |
|---|---|---|
| **1.2.3 Κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων.**<br>Αφορά κτιριακές εγκαταστάσεις στο Ισόγειο και τον 1ο όροφο του ακινήτου το οποίο είναι κτισμένο στο οικόπεδο της παραγράφου 1.1.1 της παρούσας έκθεσης.<br>Α. Το ισόγειο, ιδιοκτησίας του εταίρου κου Στραταντωνάκη Κων., είναι μισθωμένο στην εταιρεία με το από 01/10/2021 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, για το οποίο υποβλήθηκε στο πληροφοριακό σύστημα της ΑΑΔΕ, Δήλωση Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με αριθμό 56103159/05.10.2021. Η διάρκεια της μίσθωσης προβλέφθηκε εννιαετής με δυνατότητα παράτασης κατά τρία έτη και το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε αρχικά στο ποσό των 1.300,00 ευρώ με αναπροσαρμογή την 01/10/2023 στο ποσό των 1.700,00 ευρώ.<br>Β. Ο 1ος όροφος, ιδιοκτησίας της εταίρου κας Κωνσταντίνας Κωνσταντίνου, είναι μισθωμένο στην εταιρεία με το από 01/10/2021 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης, για το οποίο υποβλήθηκε στο πληροφοριακό σύστημα της ΑΑΔΕ, Δήλωση Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με αριθμό 56101593/05.10.2021. Η διάρκεια της μίσθωσης προβλέφθηκε εννιαετής με δυνατότητα παράτασης κατά τρία έτη και το μηνιαίο μίσθωμα συμφωνήθηκε αρχικά στο ποσό των 1.300,00 ευρώ με αναπροσαρμογή την 01/10/2023 στο ποσό των 1.500,00 ευρώ. | 881.174,68 | 881.174,68 |
| Στα συμφωνητικά μίσθωσης του ισογείου και του 1ου ορόφου δίνεται στην μισθώτρια εταιρεία η δυνατότητα, με έξοδα, επιμέλεια και ευθύνη της να διαμορφώσει τα μισθία κατά τρόπο ώστε να είναι λειτουργικώς χρήσιμα για την άσκηση των δραστηριοτήτων της.<br>Με βάση τα ως άνω συμφωνηθέντα η μισθώτρια εταιρεία πραγματοποίησε, με δικά της έξοδα εργασίες ανακαίνισης και διαμόρφωσης των δύο ορόφων (ισόγειο & 1ος όροφος) ιδιοκτησίας τρίτων. Το κόστος αυτό παρακολουθείται στα Βιβλία της εταιρείας στον λογαριασμό "κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων" και αποσβένεται με βάση τα έτη της μίσθωσης.<br>Η εταιρεία εκμεταλεύεται τα ακίνητα αυτά μέσω υπεκμίσθωσης σε τρίτους, ως γραφειακές εγκαταστάσεις. | | |
| Αξίας κτήσεως 917.890,29 | | |
| Αποσβεσμένη 36.715,61 | | |
| Αναπόσβεστη 881.174,68 | | |
| ✓ Έχει καταχωρηθεί:<br>- στο μητρώο παγίων και<br>- στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής | | |
| ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας δεν λήφθηκε εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή δεδομένου αφορούν κόστη που πραγματοποιήθηκαν σε ακίνητα τρίτων και θα παραμείνουν υπέρ των ακινήτων κατά την λήξη των συμβάσεων μίσθωσης. Για την εξακρίβωση της εύλογης αξίας των εν λόγω εγκαταστάσεων λάβαμε τιμολόγια, συμβάσεις και τεχνικές περιγραφές των έργων που πραγματοποιήθηκαν. Θεωρούμε ότι η αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων σε ακίνητα τρίτων, όπως εμφανίζονται στα βιβλία της εταιρείας είναι εύλογη αξία η οποία θα αποσβεστεί με βάση τα έτη της σύμβασης μίσθωσης. | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 881.174,68** | | |
| **3. <u>Μηχανολογικός εξοπλισμός</u>** | | |
| <u>Ανάλυση</u> | | |
| **3.1 <u>Μηχανήματα</u>** | | |
| **3.1.1** Αφορά μικρά μηχανήματα / εργαλεία για τις ανάγκες των παρεχομένων υπηρεσιών. | 0,04 | 0,04 |
| Αξίας κτήσεως 820,52 | | |
| Αποσβεσμένη 820,48 | | |
| Αναπόσβεστη 0,04 | | |
| ✓ Έχει καταχωρηθεί:<br>✓ στο μητρώο παγίων και<br>✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 0,04** | | |

**4. Λοιπός εξοπλισμός**

**4.1.1 Μεταφορικά μέσα**

Αφορά 1 ΕΙΧ αυτοκίνητο και ένα φορτηγό

| ΑΡ ΚΥΚΛ | ΕΤΟΣ Α' ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ |
|---|---|---|---|---|
| AXI 6463 | 2003 | 2.000,00 | 1.999,99 | 0,01 |
| IEM 5600 | 2019 | 200,00 | 199,99 | 0,01 |
| | | **2.200,00** | **2.199,98** | **0,02** |

0,02 | 0,02

✓ Έχουν καταχωρηθεί:

✓ στο μητρώο παγίων και

✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής

✓ Έχουν πρόσφατα έγγραφα από Κ.Τ.Ε.Ο

✓ Η ασφαλισμένη αξία του όπως προκύπτει από τα αντίστοιχα ασφαλιστήρια συμβόλαια και καλύπτουν της αξία των μεταφορικών μέσων.

✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας δεν λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή. Για την επιβεβαίωση της αξίας των ΙΧ εξετάσαμε τα παραστατικά αγοράς και επαναϋπολογίσαμε τις σωρευμένες αποσβέσεις. Με βάση τις τιμές πώλησης αυτοκινήτων, με παρόμοια χαρακτηριστικά, που λάβαμε από το διαδίκτυο, κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης, εκτιμούμε ότι η αξία των εν λόγω αυτοκινήτων προσεγγίζει την αντίστοιχη λογιστική τους αξία.

**Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 0,02**

**4.1.2 Έπιπλα**

Αφορά την αναπόσβεστη αξία επίπλων, Η/Υ & λοιπού εξοπλισμό που χρησιμοποιεί η εταιρεία στα γραφεία της, για την διεκπεραίωση των εργασιών της.

12.572,93 | 12.572,93

Η πραγματική τους αξία προσδιορίσθηκε στο ύψος της λογιστικής τους αξίας, δεδομένου ότι οι ετήσιες αποσβέσεις που πραγματοποιούνται αποτυπώνουν την φθορά του εξοπλισμού αυτού.

| | |
|---|---|
| Αξίας κτήσεως | 67.051,86 |
| Αποσβεσμένη | 54.478,93 |
| Αναπόσβεστη | 12.572,93 |

✓ Έχουν καταχωρηθεί:

✓ στο μητρώο παγίων και

✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής

Η εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, τα οποία αποτελούν τα έπιπλα, προσδιορίστηκε στη εύλογη αξία τους, με τη μέθοδο της απομείωσης της αξίας κτήσεως σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή κάθε πάγιου (διενέργεια αποσβέσεων σύμφωνα με την προσδοκώμενη ωφέλιμη ζωή κάθε παγίου, η οποία υπολογίστηκε για τα έπιπλα, τα σκεύη, και τον λοιπό εξοπλισμό σε 10 έτη, ενώ για τους ηλεκτρονικούς υπολογιστές και τα ηλεκτρονικά συγκροτήματα σε 5 έτη).

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **5. <u>Λοιπά περιουσιακά στοιχεία</u>** | | | | | |
| **Σύνολο** | | | | | |
| **6. <u>Άυλα πάγια στοιχεία</u>** | | | | | |
| **6.1 <u>Λοιπά άυλα</u>** | | | | | |
| **6.1.1** Αφορά δικαιώματα χρήσης εξοπλισμού για τον οποίο η εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και λογισμικά πρόγράμματα για τις ανάγκες των εργασιών της. | | | | | |
| **α) Δικαίωμα Χρήσης εξοπλισμού** | | | | 43.413,29 | 43.413,29 |
| Αξία κατά την έναρξη της σύμβασης | | 66.921,45 | | | |
| Αποσβεσμένη αξία | | 23.508,16 | | | |
| Αναπόσβεστη αξία δικαιώματος χρήσης | | 43.413,29 | | | |
| Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων χρήσης εξοπλισμού, κατά την 31/12/2024, επανυπολογίσαμε το δικαίωμα χρήσης και τις απσβέσεις του, με βάση την σύμβαση μίσθωσης και τις λοιπές παραμέτρους υπολογισμού (προεξοφλιτικό επιτόκιο, ωφέλιμη ζωή). Με βάση τους υπολογισμούς μας εκτιμούμε ότι η εύλογη αξία των δικαιωμάτων χρήσης προσεγγίζει την λογιαστική αξία αυτών. | | | | | |
| **β) Λογισμικά προγράμματα & άδειες** | | | | | |
| Αξίας κτήσεως | | 9.775,20 | | 6.054,00 | 6.054,00 |
| Αποσβεσμένη | | 3.721,20 | | | |
| Αναπόσβεστη | | 6.054,00 | | | |
| ✓ Έχουν καταχωρηθεί: | | | | | |
| ✓ στο μητρώο παγίων και | | | | | |
| ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής | | | | | |
| Η εκτίμηση της αξίας των λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων (s/w) προσδιορίστηκε στη εύλογη αξία τους, με τη μέθοδο της απομείωσης της αξίας κτήσεως σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή κάθε άυλου περιουσιακού στοιχείου (διενέργεια αποσβέσεων σύμφωνα με την προσδοκώμενη ωφέλιμη ζωή του, η οποία υπολογίστηκε σε 5 έτη). | | | | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 49.467,29** | | | | | |
| **Σύνολο Ενσώματων & Άυλων Περιουσιακών Στοιχείων** | | | | **2.488.283,74** | **3.119.973,67** |
| **<u>Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή</u>** | | | | | |
| **7. <u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>** | | | | | |
| **7.1 <u>Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες</u>** | | | | 1.593.900,00 | 2.357.161,85 |
| **7.1.1** Αφορά την αξία 15.939 κοινών ονομαστικών μετοχών που αντιπροσωπεύουν την συμμετοχή κατά ποσοστό 99% στο μετοχικό κεφάλαιο της "**ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε.**"της οποίας οι μετοχές δεν είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο. | | | | | |
| Από τις μη ελεγμένες από Ο.Ε.Λ, χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας της χρήσης 2024, που τέθηκαν υπόψη μας προκύπτουν τα εξής: | | | | | |
| Σύνολο ενεργητικού | | | € 4.730.704,03 | | |
| Σύνολο Παθητικού | | | € 3.260.826,72 | | |
| Καθαρή θέση | | | € 1.469.877,31 | | |
| Αποτελέσματα μετά φόρων | | | € -73.115,62 | | |
| Αποτελέσματα προ φόρων, αποσβέσεων και προβλέψεων | | | € 92.236,78 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Για την εκτίμηση της αξίας της συμμετοχής χρησιμοποιήσαμε την μέθοδο της καθαρής περιουσίας, δεδομένου ότι η περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας αποτελείται αποκλειστικά από το ακίνητο, επί της οδού Χειμάρας 21-23, το οποίο έχει στην κατοχή της και εκμεταλεύται και αποτελεί την μοναδική πηγή εσόδων της εταιρείας. | | | | |
| Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου της θυγατρικής λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ) και βάσει αυτής η αξία του προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 5.574.000,00 | | | | |
| Ανάλυση της εκτίμησης της αξίας του ποσοστού συμμετοχής της εταιρείας στην θυγατρική ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε. παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ | | | | |
| | | | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 2.357.161,85** | | | | |
| **7.2 <u>Λοιπά</u>** | | | | |
| **7.2.1 <u>Δοσμένες εγγυήσεις</u>** | | | 10.079,72 | 10.079,72 |
| Αφορά την αξία εγγυήσεων ενοικίων : | | 6.203,72 | | |
| Όπως αυτή προκύπτει από τα οικεία συμβόλαια και τα καταθετήρια | | | | |
| Αφορά την αξία εγγυήσεων ΔΕΗ : | | 3.376,00 | | |
| Όπως αυτή προκύπτει από το οικείο συμβόλαιο. | | | | |
| Αφορά την αξία εγγυήσεων καρτών Coral : | | 500,00 | | |
| Όπως αυτή προκύπτει από τα οικεία συμβόλαια και τα καταθετήρια | | | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 10.079,72** | | | | |
| | | | | |
| **Σύνολο μη κυκλοφορούντων** | | | **4.092.263,46** | **5.487.215,24** |
| | | | | |
| **Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | | | |
| | | | | |
| **<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u>** | | | | |
| **<u>Εμπορικές απαιτήσεις</u>** | | | 723.446,18 | 723.446,18 |
| Αφορά κατά ποσό ευρώ τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών), όπως εμφανίζονται στο αθεώρητο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού. | | | | |
| Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω των απαντητικών επιστολών από τους παραπάνω πελάτες οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς. | | | | |
| Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους. | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 723.446,18** | | | | |
| | | | | |
| **<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>** | | | 966.732,76 | 966.732,76 |
| Α) Απαιτήσεις από Συνδεμένα μέρη | | 872.758,92 | | |
| Τέθηκαν στοιχεία για να εκτιμήσουμε την εισπραξιμότητά της απαίτησης και δεν προέκυψαν ενδείξης μη είσπραξης αυτών. Κατά συνέπεια, δεν τίθεται θέμα απομείωσης. | | | | |
| Β) Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο | € | 71.651,19 | | |
| Αφορά απαίτηση ΦΠΑ προς συμψηφισμό & παρακρατημένο φόρο εισοδήματος | | | | |
| Γ) Δεσμευμένοι Λογαριασμοί Καταθέσεων | € | 22.322,65 | | |
| Συμφωνήθηκαν τα υπόλοιπα των λογαρισμών αυτών με τα αντίστοιχα extraits των τραπεζών | | | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 966.732,76** | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία** | | | | | | |
| Προπληρωμένα έξοδα | | | | | 7.712,95 | 7.712,95 |
| Αφορά: | | | | | | |
| ΕΝΟΙΚΙΑ ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ | | | € | 2.947,83 | | |
| ΤΕΛΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ | | | € | 1.050,00 | | |
| Ασφάλιστρα επόμενης χρήσης | | | € | 1.399,96 | | |
| Συνδρομές-εισφορές προπληρωθέντες | | | € | 2.315,16 | | |
| Τα επαληθεύσαμε με τα αντίστοιχα παραστατικά. | | | | | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 7.712,95** | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** | | | | | 194.004,08 | 194.004,08 |
| Αφορά κατά ποσό ευρώ 1.024,02 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 192.980,06 το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως | | | | | | |
| Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση και συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2024 | | | | | | |
| Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε; | | | | | | |
| ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της | | | | | | |
| ✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες. | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 194.004,08** | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Σύνολο κυκλοφορούντων** | | | | | **1.891.895,97** | **1.891.895,97** |
| | | | | | | |
| **Σύνολο ενεργητικού** | | | | | **5.984.159,43** | **7.379.111,21** |
| | | | | | | |
| **Προβλέψεις** | | | | | | |
| **Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους** | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Η εαιρεία δεν έχει υποχρέωση για σχηματισμό πρόβλεψης για αποζημίωση των 3 υπαλλήλων βάσει των διατάξεων του Ν2112/1920, όπως αντικαταστάθηκε από τον Ν. 4093/2012, και ισχύει, λόγω εξόδου από την υπηρεσία | | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 0,00** | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Σύνολο** | | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | |
| **Υποχρεώσεις** | | | | | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | | | | |
| **Δάνεια** | | | | | 2.106.201,51 | 2.106.201,51 |
| Αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος τριών δανείων, τα οποία έχουν ληφθεί από την ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ, ως εξής: | | | | | | |
| Α) Δάνειο Σύμβασης 40000098372-25, λήψη στις 31/07/2023 και λήξεως 31/07/2035 | | | | | | |
| **Κεφάλαιο** | **Διάρκεια** | **Υπόλοιπο 31/12/2024** | **Μακροπρόθεσμο Μέρος** | **Βραχυπρόθεσμο Μέρος** | | |
| 1.400.000,00 | 12 έτη | 1.384.410,15 | 1.293.946,60 | 90.463,55 | | |
| | | | | | | |
| Β) Δάνειο Σύμβασης 40000098373-68, λήψη στις 31/07/2023 και λήξεως 31/07/2035 | | | | | | |

| Κεφάλαιο | Διάρκεια | Υπόλοιπο 31/12/2024 | Μακροπρόθεσμο Μέρος | Βραχυπρόθεσμο Μέρος | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 630.000,00 | 11 έτη | 574.933,08 | 531.004,91 | 43.928,17 | | |
| | | | | | | |
| Γ) Δάνειο Σύμβασης ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ, αρ.σύμβασης 190000019832-35, λήψη στις 12/08/2024 και λήξεως 16/09/2029 | | | | | | |
| **Κεφάλαιο** | **Διάρκεια** | **Υπόλοιπο 31/12/2024** | **Μακροπρόθεσμο Μέρος** | **Βραχυπρόθεσμο Μέρος** | | |
| 300.000,00 | 5 έτη | 300.000,00 | 281.250,00 | 18.750,00 | | |
| | | | | | | |
| Τα υπόλοιπα των ως άνω δανείων συμφήθηκαν με σχετική επιστολή της τράπεζας. | | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία των δανείων αυτών στο ποσό των ευρώ** 2.259.343,23, εκ των οποίων ποσό ευρώ 2.106.201,51 είναι μακροπρόθεσμο και ποσό ευρώ 153.141,72 είναι πληρωτέο στην επόμενη χρήση. | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | | | | |
| **Μακροπρόθεσμο μέρος χρηματοδοτικών υποχρεώσεων** | | | | | 144.260,73 | 144.260,73 |
| Αφορά: α)το μακροπρόθεσμο μέρος υποχρέωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού. Το συνολικό ποσό της υποχρέωσης 31/12/2024 ανέρχεται σε ευρώ 39.082,87, από το οποίο ποσό ευρώ 13.441,30 είναι πληρωτέο στην επόμενη χρήση. | | | | | | |
| Το επιβεβαιώσαμε βάσει της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης | | | | | | |
| β) Εγγυήσεις ενοικίων από πελάτες / μισθωτές, ποσό ευρώ 109.120,00 | | | | | | |
| Το επιβεβαιώσαμε βάσει των μισθωτηρίων συμβολαίων | | | | | | |
| γ) Το μακροπρόθεσμο μέρος ρυθμισμένων υποχρεώσεων προς το ελληνικό δημόσιο, ποσού ευρώ 9.499,16 | | | | | | |
| Το επιβεβαιώσαμε βάσει του πίνακα ρύθμισης υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 144.260,73** | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων** | | | | | **2.250.462,24** | **2.250.462,24** |
| | | | | | | |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | | | | |
| **Τραπεζικά δάνεια** | | | | | | |
| **Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια** | | | | | 101.835,27 | 101.835,27 |
| Αφορά βραχυπρόθεσμο δάνειο που χοιρηγήθηκε στην εταιρεί από την ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ. | | | | | | |
| Το υπόλοιπο του δανείου συμφήθηκε με σχετική επιστολή της τράπεζας. | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων** | | | | | 153.141,72 | 153.141,72 |
| Αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων ως ανωτέρω | | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 153.141,72** | | | | | | |
| | | | | | | |
| **Βραχυπρόθεσμο μέρος λοιπών μακροπροθέσμων υποχρεώσεων** | | | | | 13.441,30 | 13.441,30 |
| Αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις, ως ανωτέρω. | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Εμπορικές υποχρεώσεις** | | | | | |
| Ανάλυση: | | | | 101.856,50 | 101.856,50 |
| Προμηθευτές | | 33.770,36 | | | |
| Επιταγές πληρωτέες | | 54.785,00 | | | |
| Προκαταβολές Πελατών | | 13.301,14 | | | |
| **Σύνολο** | | **101.856,50** | | | |
| | | | | | |
| ✓ Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: | | | | | |
| ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών | | | | | |
| ✓ Με εξοφλήσεις με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως | | | | | |
| | | | | | |
| Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 101.856,50** | | | | | |
| | | | | | |
| **Φόρος εισοδήματος** | | | | | |
| Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος ο οποίος προκύπτει από την δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2024. | | | | 7.668,46 | 7.668,46 |
| Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις μη παραγραμένες χρήσεις (άρθρο 36 Ν. 4174/2013) 2019 έως και το φορολογικό έτος 2024. | | | | | |
| Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο | | | | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 7.668,40** | | | | | |
| | | | | | |
| **Λοιποί φόροι και τέλη** | | | | | |
| Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις, | | | | 15.182,03 | 15.182,03 |
| | | | | | |
| Ανάλυση των υποχρεώσεων: | | | | | |
| Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει | | | | | |
| ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων | | | | | |
| ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τ | | | | | |
| ✓ στοιχείων της προσωποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ | | | | | |

| |
|---|
| Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις μη παραγραμένες χρήσεις (άρθρο 36 Ν. 4174/2013) 2019 έως και το φορολογικό έτος 2024. |
| Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 15.182,03** |
| |

| | | |
|---|---|---|
| **Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης** | | |
| | 2.766,17 | 2.766,17 |
| Ανάλυση: | | |
| Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει | | |
| ✓ Των μισθοδοτικών καταστάσεων | | |
| ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ | | |
| ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως | | |
| | | |
| **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 2.766,17** | | |
| | | |
| **Λοιπές υποχρεώσεις** | | |
| | | |
| Ανάλυση | | |
| Υποχρέωση από εταιρική πιστωτική κάρτα | 37,20 | 37,20 |
| Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει του λογαριασμού της πιστωτικής κάρτας | | |
| | | |
| **Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων** | 395.928,65 | 395.928,65 |
| | | |
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | **2.646.390,89** | **2.646.390,89** |
| | | |
| **Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων** | **2.646.390,89** | **2.646.390,89** |
| | | |

## V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «RIESIEDO I.K.E» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2024

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

| | | |
|---|---|---|
| Σύνολο **Ενεργητικού** | € | 7.379.111,21 |
| **Μείον:** Σύνολο **Παθητικού** | € | 2.646.390,89 |
| **Καθαρή Θέση την 31/12/2024** | € | **4.732.720,32** |

Η Καθαρή θέση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

| | | |
|---|---|---|
| Κεφάλαιο | € | 99.000,00 |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού | € | 1.334,13 |
| Αποτελέσματα εις νέο | € | 3.237.434,21 |
| Υπεραξία από την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας | € | 1.394.951,98 |
| **Σύνολο** | € | **4.732.720,32** |

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31/12/2024 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες τριάντα δύο χιλιάδες επτακόσια είκοσι ευρώ & τριάντα δύο λεπτά **(€ 4.732.720,32).**

## VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31/12/2024 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 07/07/2025 Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

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 Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής 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. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη , ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 30/06/2025 Απόφασης των εταίρων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η

επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019. Η Έκθεσή μας εξαρτάται από τη ρητή αποζημίωση της Εταιρείας προς όφελός μας, η οποία θα μας προφυλάσσει από κάθε επιβολή βλάβης και έναντι τυχόν ζημιών και εξόδων ή οποιουδήποτε άλλου κόστους και λοιπών συνεπειών που μπορεί να μας επιβληθούν σε σχέση με την παροχή της παρούσας Έκθεσης.

6. 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 δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2025

**Ζωή Δ. Σοφού**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 14701

**Ιωάννης Β. Χαϊκάλης**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 24331

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

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

1. Εκτίμηση Πραγματογνωμόνων των ακινήτων της RIESIEDO
2. Εκτίμηση της αξίας της θυγατρικής εταιρείας «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε.»
3. Εκτίμηση Πραγματογνωμόνων του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε.»

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

# ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ 147 ΚΑΙ ΥΔΡΑΣ

ΔΕ ΜΟΣΧΑΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΟΣΧΑΤΟΥ – ΤΑΥΡΟΥ

ΠΕ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Μάιος 2025

**Δήμητρα Ν. Ψαράκου, REV**
Πολιτικός Μηχανικός Πολυτεχνικής σχολής Πανεπιστημίου Πατρών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 491)
Τηλ: 6974748310 e-mail: dpsarakou@gmail.com

# ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ


ΣΥΝΟΨΗ ..... 3
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... 6
1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... 6
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 6
1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 6
1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... 6
1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 7
1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... 7
1.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... 7
1.8 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... 8
1.9 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ..... 9
1.10 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... 9
1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 9
1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... 10
2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... 12
2.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... 12
2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ..... 14
3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... 15
3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 15
3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... 15
3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 15
3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... 15
3.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΚΤΗΡΙΟΥ ..... 15
3.3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ..... 16
3.4 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... 17
3.5 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... 17
3.6 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... 17
4 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... 17
4.1 ΕΡΕΥΝΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... 17
4.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 26
4.3 ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΓΗΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ..... 28
4.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 29
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ..... 31
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 36

# ΣΥΝΟΨΗ

| | |
|---|---|
| **Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης** | 05.05.2025 |
| **Ημερομηνία Αυτοψίας** | 22.05.2025 που πραγματοποιήθηκε από την πολιτικό μηχανικό – πιστοποιημένο εκτιμητή Δήμητρα Ν. Ψαράκου και την Ελένη Μ. Φυρού Πολιτικό Μηχανικό Τ.Ε. |
| **Ημερομηνία Εκτίμησης** | 29.05.2025 |
| **Εντολέας** | RIESIEDO Ι.Κ.Ε. Εδρα λ. Βας. Σοφιας 71 Αθήνα ΑΦΜ 998411621 ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ |
| **Βάση Εκτίμησης** | Η Αγοραία Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2020) και από το RICS (Red Book Global Standards). |
| **Αντικείμενο Εκτίμησης** | Η με τα στοιχεια ΑΠ-1 αποθήκη υπογείου<br>Η με τα στοιχεια ΑΠ-2 αποθήκη υπογείου<br>Ο με αρ. 1 βοηθητικός χώρος υπογείου<br>Ο με αρ. 2 βοηθητικός χώρος υπογείου<br>Το με αρ. 1 γραφείου του Β ορόφου<br>Το με αρ. 2 γραφείου του Β ορόφου<br>στο κτίριο επί των οδών οδού Θεσσαλονίκης αρ. 147 και Υδρας στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής, |
| **Σκοπός Εκτίμησης** | Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου |
| **Μεθοδολογία Εκτίμησης** | Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων |
| **Ιδιότητα Εκτιμητή** | Εξωτερικός – Ανεξάρτητος<br>Ψαράκου Δήμητρα<br>REV Πολιτικός Μηχανικός Certified Expert Valuer REV TEGOVA- Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών) με<br>ΑΜ. ΤΕΕ : 59862,<br>ΑΜ Σ.ΕΚ.Ε. : 0785 / Αρ. PeopleCert: GR730000241DP/ Αρ. Tegova: REV-GR/AVAG/2018/88 |

Αρ. Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: 491

Φυρού Ελένη

Πολιτικός Μηχανικός ΤΕ

ΑΜ ΤΕΕ 22121

**Παραδοχές**

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο..
- Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.

**Αγοραία Αξία**

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**Αποθήκης ΑΠ-1 υπογείου : 239.500 €**

(Διακόσιες τριάντα εννέα χιλιάδες πεντακόσια ευρώ)

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**Αποθήκης ΑΠ-2 υπογείου : 34.100 €**

(τριάντα τέσσερεις χιλιάδες εκατό ευρώ)

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**Βοηθητικού χώρου 1 υπογείου : 27.300 €**

(είκοσι επτά χιλιάδες τριακόσια ευρώ)

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**Βοηθητικού χώρου 2 υπογείου : 40.800 €**

(σαράντα χιλιάδες οκτακόσια ευρώ)

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**Γραφείου 1 Β ορόφου : 752.300 €**

(επτακόσιες πενήντα δυο χιλιάδες τριακόσια ευρώ)

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**Γραφείου 2 Β ορόφου : 877.700 €**

(οκτακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες επτακόσια ευρώ)

# 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## 1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι RIESIEDO I.K. Ε.Έδρα Λ. Βασ. Σοφίας 71 Αθήνα ΑΦΜ 998411621 ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ που εφεξής θα αναφέρεται ως 'Πελάτης'.

## 1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

## 1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αφορά στα κάτωθι ακίνητα τα οποία βρίσκονται στο κτίριο επί των οδών Θεσσαλονίκης αρ. 147 και Ύδρας στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής

**1.** Μία οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (-1) υπό τα στοιχεία ΑΠ-1, εμβαδού 396,74 τμ με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 1/ ο/οο,, με ΚΑΕΚ 050960110001/0/3

**2.** Μία οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (-1) υπό τα στοιχεία ΑΠ-2, εμβαδού 52,70 τμ με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 1/ ο/οο,, με ΚΑΕΚ 050960110001/0/4

3. Μία οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (-1) υπό τα στοιχεία βοηθητικός χώρος 1, εμβαδού 42,16 τμ με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 1/1000, με ΚΑΕΚ 050960110001/0/1

4. Μία οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (-1) υπό τα στοιχεία βοηθητικός χώρος 2, εμβαδού 63,13 τμ με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 1/ ο/οο,, με ΚΑΕΚ 050960110001/0/2

5. Μία οριζόντια ιδιοκτησία του Β ορόφου υπό τα στοιχεία Γραφείο 1, εμβαδού 324,28 τμ με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 156 ο/οο, με ΚΑΕΚ 050960110001/0/9

6. Μία οριζόντια ιδιοκτησία του Β ορόφου υπό τα στοιχεία Γραφείο 2, εμβαδού 381,69 τμ με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 184 ο/οο, με ΚΑΕΚ 050960110001/0/10

## 1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία Αξία** (Mmarket Value) ορίζεται:

*'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.'*

## 1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **31.12.2024**.

## 1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

## 1.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε **εσωτερική αυτοψία** στο ακίνητο στις **22.05.2025** μετά από αντίστοιχη εντολή του πελάτη από την Δήμητρα Ψαράκου REV Πολιτικό Μηχανικό Certified Expert Valuer REV TEGOVA-Πιστοποιημένο Εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών) με

ΑΜ. ΤΕΕ : 59862,

ΑΜ Σ.ΕΚ.Ε. : 0785 / Αρ. PeopleCert: GR730000241DP/ Αρ. Tegova: REV-GR/AVAG/2018/88

Αρ. Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών:491

Και την Ελένη Μ. Φυρού Πολιτικό Μηχανικό ΤΕ ΑΜ ΤΕΕ 22121

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης ανάλογων ακινήτων στην περιοχή κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της Έρευνας Αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των ακινήτων του Πελάτη. Ενδεικτικά αναφέρονται η περιοχή, η επιφάνεια, η θέση, ο όροφος, η παλαιότητα και συντήρηση, οι παροχές κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής πώλησης. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία αρχικά συγκεντρώθηκαν μέσα από έρευνα στο διαδίκτυο και επιβεβαιώθηκαν, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους, κατόπιν επικοινωνίας με κτηματομεσιτικά γραφεία, καθώς και από τη βάση δεδομένων με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές που διαθέτουμε.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών πώλησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης για τα εκτιμώμενα με βάση τις συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

## 1.8 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

### Ορισμοί

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.

### Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο εξ' ου και η φωτογραφική αποτύπωση.
- Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας

### Ειδικές Παραδοχές

Εκτός από τις γενικές παραδοχές που ο Εκτιμητής πρέπει να κάνει για να ολοκληρώσει το έργο του, προβαίνει και σε ειδική παραδοχή όταν αποδέχεται, συνήθως μετά από σχετική εντολή, ένα γεγονός ή κατάσταση που διαφέρει από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια Αγοραία Αξία βασισμένη σε αυτή την ειδική παραδοχή.

## 1.9 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Ο Εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και του RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στον Εκτιμητή από τον Πελάτη.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο Εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή του Εκτιμητή δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο Εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο Εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του Εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

## 1.10 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή.

## 1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020) και του RICS (Red Book Global Standards). Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος**

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με

άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

Η **Μέθοδος Εισοδήματος** χρησιμοποιείται για την εκτίμηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Οι δύο βασικές υποπεριπτώσεις της μεθόδου είναι η μισθωτική μέθοδος και η μέθοδος των κερδών. Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης».

Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου με βάση τη μισθωτική μέθοδο (Rental Income method), η οποία εφαρμόζεται σε ακίνητα που έχουν επενδυτικό χαρακτήρα λόγω της δυνατότητάς τους να παράγουν εισόδημα μέσω της μίσθωσής τους.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως μισθωμένων “πανομοιότυπων” ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο

## 1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία σε απλά φωτοαντίγραφα

- Το υπ’ αριθμόν 5412/2019 Συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αιμ Οικονόμου. Κωνσταντίνου .
- Κτηματολογικό απόσπασμα με ΚΑΕΚ 050960110001/0/1
- Κτηματολογικό απόσπασμα με ΚΑΕΚ 050960110001/0/2
- Κτηματολογικό απόσπασμα με ΚΑΕΚ 050960110001/0/3
- Κτηματολογικό απόσπασμα με ΚΑΕΚ 050960110001/0/4
- Κτηματολογικό απόσπασμα με ΚΑΕΚ 050960110001/0/9
- Κτηματολογικό απόσπασμα με ΚΑΕΚ 050960110001/0/10
- Η υπ αριθμ 910938/ 05-01-2024 οικ. Αδεια
- Η υπ αριθμ 325712/22-11-2024 ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
- Η υπ αριθμ 462113/ 08-08-2022 ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ
- Η υπ αριθμ. 42/ 2009 οικ. αδεία της Πολεοδομίας Δήμου Μοσχάτου
- Το από Φεβρουαρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Κώστα Σβάρνα

- Τις από Οκτωβρίου 2023 κατόψεις υπογείου και Β ορόφου του μηχανικού Γεωργίου Σταθόπουλου

# 2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

## 2.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το Μοσχάτο είναι νότιο προάστιο της Αθήνας, δημοτική ενότητα και έδρα του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών. Οριοθετείται δυτικά από τον Κηφισό και ανατολικά από την τεχνητή κοίτη του Ιλισσού, ενώ νοτίως βρέχεται από τον Φαληρικό όρμο. Το βόρειο τμήμα του διασχίζουν οι γραμμές του Ηλεκτρικού και η οδός Πειραιώς που χωρίζουν την περιοχή κατοικίας από τη βιομηχανική περιοχή του Μοσχάτου, η οποία περιλαμβάνει βιοτεχνίες υποδημάτων, ενδυμάτων, τροφίμων, κεραμικών και οικοδομικών υλικών.

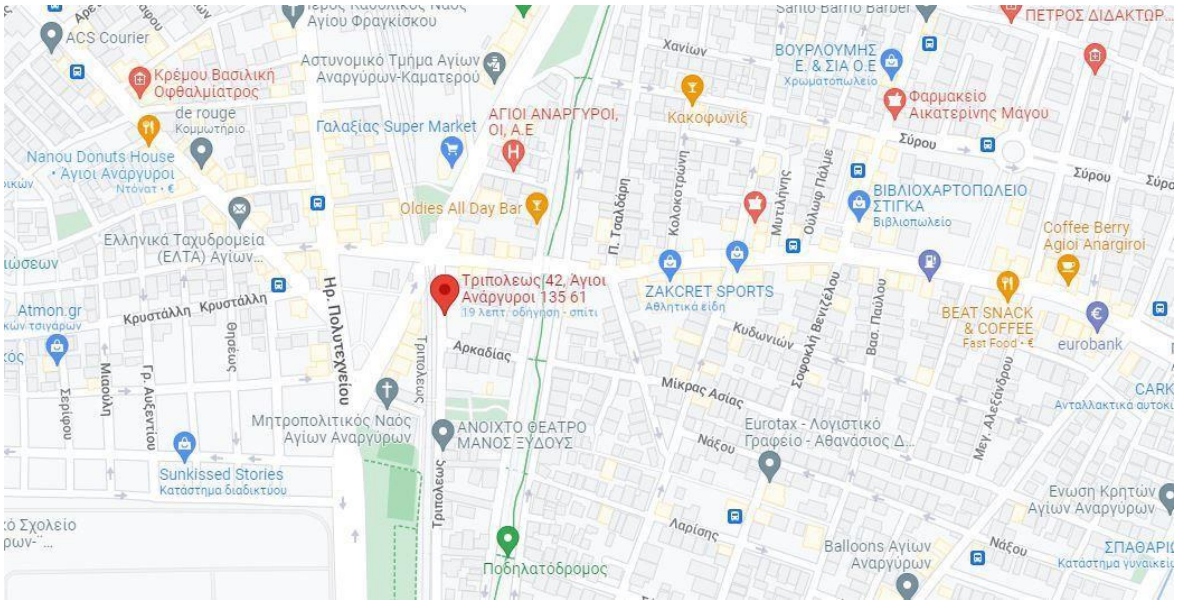
Η κεντρική και μεγαλύτερη πλατεία του Μοσχάτου είναι η Πλατεία Μεταμορφώσεως όπου βρίσκεται και ο ομώνυμος καθεδρικός ναός Μεταμορφώσεως του Σωτήρος, ενώ η δεύτερη μεγαλύτερη πλατεία είναι η Πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου η οποία βρίσκεται στην οδό Κοραή, απέναντι από το Δημαρχείο της πόλης. Το Μοσχάτο διαθέτει ένα μεγάλο δίκτυο σύγχρονων πεζοδρόμων.

Η περιοχή συνδέεται οδικά με το κέντρο της Αθήνας και τον Πειραιά μέσω της οδού Πειραιώς και μέσω της λεωφόρου Ποσειδώνος με τα άλλα προάστια. Ο δήμος εξυπηρετείται από το σιδηροδρομικό δίκτυο του Ηλεκτρικού και του τραμ (γραμμή 1), και αστικές λεωφορειακές γραμμές Στην περιοχή του εκτιμώμενου αναπτύσσεται γραφειακή και εμπορική (χονρεμπόρειο) χρήση

Το εκτιμώμενο απέχει περί τα 250,00 μ από το σταθμό ΗΣΑΠ <ΚΑΛΛΙΘΕΑ> και 350,00 μ από την οδό Πειραιώς

**Χάρτης Ευρύτερης Περιοχής**

Συντεταγμένες 37.95983 23.69404




**Χάρτης Περιοχής Ακινήτου**



## 2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Στην περιοχή υπάρχουν κάποια  αδόμητα ακόμα οικόπεδα και αρκετά βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτήρια τα οποία μετατρέπονται σε γραφεία.

Σύμφωνα με την σχετική οδηγία της TEGOVA, συνιστάται η συχνή επανεξέταση της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου."

# 3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## 3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στην περιοχή του εκτιμώμενου αναπτύσσεται γραφειακή και εμπορική (χονδρεμπόριο) χρήση
Το εκτιμώμενο απέχει περί τα 250,00 μ από το σταθμό ΗΣΑΠ <ΚΑΛΛΙΘΕΑ> και 350,00 μ από την οδό Πειραιώς

## 3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη με ιδιωτικά άλλα και δημόσια μέσα (λεωφορεία, ΗΣΑΠ)

## 3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### 3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για γωνιακό οικόπεδο με πρόσωπο 34,96 μ στην οδό Θεσσαλονίκης και 59,17 μ στην οδό Ύδρας στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής,
Το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο περικλείεται από τις οδούς Θεσσαλονίκης, Ύδρας, Κύπρου και Χανδρή
Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 2.061,05 τμ σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο προσκομίστηκε

### 3.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΚΤΗΡΙΟΥ

Επί του οικοπέδου έχει ανεγερθεί 3/φη οικοδομή γραφείων με υπόγειο και δώμα
Η οικοδομή κατασκευάστηκε η με την 1499/1967 οικ. Αδεια ως εργοστάσιο
Με την 42/2009 οικ. Άδεια έγινε νομιμοποίηση λόγω αλλαγής στατικής και αρχιτεκτονικής μελέτης , αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων εσωτερικών χώρων, προσθήκη κλιμακοστασίου και αλλαγή χρήσης από εργοστάσιο σε κτίριο γραφείων.
Για το κτίριο εκδόθηκαν επίσης :
Η 325712/2021 οικ. Άδεια έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε χώρο γραφείων
Η 462113/2022 Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για λειτουργική συνένωση Οριζόντιων ιδιοκτησιών στον α' όροφο και εργασίες επισκευής και Αντικατάστασης δαπέδων στον περιβάλλοντα χώρο (αρθρο 30 ν.4495/17)

### 3.3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Υπόγειο

Συνολικό εμβαδόν: 840,39 τμ

Το υπόγειο αποτελείται από δυο κλιμακοστάσια, μηχανοστάσιο ανελκυστήρων λεβητοστάσιο, αντλιοστάσιο, δεξαμενή νερού δυο αποθηκευτικούς χώρους , αποδυτήρια και λουτρά, υποσταθμό της ΔΕΗ

Στο υπόγειο κατά την αυτοψία εκτελούνται εργασίες ανακαίνισης

Αναλυτικά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του υπογείου

-ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-1 εμβαδόν 396,74 τμ ποσοστό συνιδιοκτησίας 1 ο/οο το οποίο αντιστοιχεί σε 2,06 τμ οικοπέδου ΚΑΕΚ 050960110001/0/3

-ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-2 εμβαδόν 52,70 τμ ποσοστό συνιδιοκτησίας 1 ο/οο το οποίο αντιστοιχεί σε 2,06 τμ οικοπέδου ΚΑΕΚ 050960110001/0/4

-ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 1 εμβαδόν 42,16 τμ ποσοστό συνιδιοκτησίας 1 ο/οο το οποίο αντιστοιχεί σε 2,06 τμ οικοπέδου ΚΑΕΚ 050960110001/0/1

Αποτελείται από έναν προθάλαμο , w.c. και έναν χωρο αποδυτηρίων με ντουζ

-ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 2 εμβαδόν 63,13 τμ ποσοστό συνιδιοκτησίας το οποίο αντιστοιχεί σε 2,06 τμ οικοπέδου 1 ο/οο ΚΑΕΚ 050960110001/0/2

Αποτελείται από έναν προθάλαμο , w.c. και έναν χωρο αποδυτηρίων με ντουζ

Β όροφος

Συνολικό εμβαδόν: 840,39 τμ

Περιλαμβάνει τα δυο κλιμακοστάσια έναν γραφειακό χώρο με διαχωριστικά από πάνελ αλουμινίου και γυψοσανίδες και w.c.

-ΓΡΑΦΕΙΟ 1 εμβαδόν 324,28 τμ ποσοστό συνιδιοκτησίας 156 ο/οο το οποίο αντιστοιχεί σε 321,152 τμ οικοπέδου ΚΑΕΚ 050960110001/0/9

Αποτελείται από 3 επιμέρους γραφεία w.c. με προθάλαμο και w.c. ΑΜΕΑ

-ΓΡΑΦΕΙΟ 2 εμβαδόν 381,69 τμ ποσοστό συνιδιοκτησίας 184 ο/οο το οποίο αντιστοιχεί σε 379,23 τμ οικοπέδου ΚΑΕΚ 050960110001/0/10

Αποτελείται από 3 επιμέρους γραφεία w.c. με προθάλαμο και w.c. ΑΜΕΑ

Οι επιφάνειες που λήφθηκαν υπόψη αναγράφονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

| | ΟΙΚΟΔΟΜΗ |
|---|---|

| ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΣΤΑΘΜΗ | ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.) | ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (ΠΟΣΟΣΤΟ ‰) | ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ σε τ.μ | ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (ΚΑΤΑ ΑΥΤΟΨΙΑ) | ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ (ΒΑΣΕΙ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ΑΠ-1** | -1 | 396,47 | 1 | 2,06 | ΑΠΟΘΗΚΗ | ΑΠΟΘΗΚΗ |
| **ΑΠ-2** | -1 | 52,70 | 1 | 2,06 | ΑΠΟΘΗΚΗ | ΑΠΟΘΗΚΗ |
| **ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 1** | -1 | 42,16 | 1 | 2,06 | ΚΕΝΟ | ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ |
| **ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ 2** | -1 | 63,13 | 1 | 2,06 | ΚΕΝΟ | ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ |
| **ΓΡΑΦΕΙΟ 1** | 2 | 324,28 | 156 | 321,52 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **ΓΡΑΦΕΙΟ 2** | 2 | 381,69 | 184 | 379,23 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |

### 3.4 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το συνολικό κτήριο είναι σε αρίστη κατάσταση πρόσφατα ανακαινισμένο και αναβαθμισμένο σε ενεργειακό κτήριο LEED

### 3.5 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Ο έλεγχος τίτλων δεν αποτελεί αντικείμενο αυτής της έκθεσης. Η αξία δίδεται με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.) ή οποιαδήποτε άλλη δέσμευση.

### 3.6 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν δεν προκύπτει κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

## 4 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του ακινήτου με την προαναφερθείσα μεθοδολογία, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η έρευνα αυτή αφορούσε την αναλυτική προσέγγιση των διαθέσιμων στο διαδίκτυο πληροφοριών σχετικά με ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και την επικοινωνία με μεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται σε πράξεις ανάλογων ακινήτων και έχουν γνώση σχετικά με πραγματοποιηθείσες τιμές.

### 4.1 ΕΡΕΥΝΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Βάσει των παραπάνω ακολουθούν **ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης γραφείων** στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου:

Όλα τα συγκριτικά στοιχεία θεωρούνται συναφή με το εκτιμώμενο, όποτε και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου και καταλήγουμε στις ανηγμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά μονάδα επιφάνειας, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα 1 του Παραρτήματος ΙΙ

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**

**Γραφείο 215 τ.μ.** Μοσχάτο **420.000 € |**1.953 €/τ.μ.

- Όροφος: 1ος
- Έτος κατασκευής: 1990
- Ενεργειακή Κλάση: Ε
- Ανελκυστήρας

Σε καλή κατάσταση, με αυτόνομη θέρμανση. Κεντρικό σημείο της περιοχής, πλησίον ΗΣΑΠ Μοσχάτου. Τριφασικό ρεύμα, μισθωμένο, κατάλληλο για επένδυση.

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/853867977/moschato-420000-215?item_type=re_prof&transaction_name=buy&building_type_options[]=office&geo_lat_from=37.956424562884465&geo_lng_from=23.69176997950464&geo_lat_to=37.94538535707174&geo_lng_to=23.674033215584103&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_level=L1&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=2&first_in_widget_ad_id=20250518155312642

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**

**Γραφείο 147 τ.μ.** Μοσχάτο **365.000 € |**2.483 €/τ.μ.

- Όροφος: 1ος
- Έτος κατασκευής: 2005
- Ενεργειακή Κλάση: Γ
- Διαμπερές
- Κλιματισμός
- Με αποθήκη
- Ανελκυστήρας
- Κουφώματα αλουμινίου
- Ψευδοπάτωμα
- Ψευδοροφές
- Αποχέτευση
- Συναγερμός
- Αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση
- Μέσο θέρμανσης: Ρεύμα

πλησίον πλατείας έως 100 μ., πλησίον τράπεζας έως 500 μ., πλησίον μετρό - ηλεκτρικός έως 200 μ. Η αίθουσα βρίσκεται σε κτίριο γραφείων - καταστημάτων. Κατάλληλη είτε για επένδυση καθότι είναι μισθωμένη είτε για ιδιόχρηση έπειτα από μετακόμιση του ενοικιαστή εντός σύντομου διαστήματος

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/866027621/moschato-365000-147?item_type=re_prof&transaction_name=buy&building_type_options[]=office&geo_lat_from=37.956424562884465&geo_lng_from=23.69176997950464&geo_lat_to=37.94538535707174&geo_lng_to=23.674033215584103&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_level=L1&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=866027621

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**

**Γραφείο 82 τ.μ.** Μοσχάτο **190.000 € |**2.317 €/τ.μ.

- Όροφος: 2ος
- Έτος κατασκευής: 2003
- Ενεργειακή Κλάση: Z
- Προσόψεως, Διαμπερές
- Κλιματισμός
- Με αποθήκη
- Ανελκυστήρας
- Κουφώματα αλουμινίου
- Ψευδοροφές
- Συναγερμός
- Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση

Μοσχάτο, Γραφείο Προς Πώληση, 82 τ.μ., Κατάσταση: Πολύ καλή, Όροφος: 2ος, 3 Χώροι, Θέρμανση: Αυτόνομη, 1 WC, Έτος κατασκευής: 2003, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Z, Δάπεδα: Πλακάκια, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Αποθήκη, Ψευδοροφή, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Κλιματισμός, Τιμή: 190.000€.

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/834939545/moschato-190000-82?item_type=re_prof&transaction_name=buy&building_type_options[]=office&geo_lat_from=37.956424562884465&geo_lng_from=23.69176997950464&geo_lat_to=37.94538535707174&geo_lng_to=23.674033215584103&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_level=L1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=19&first_in_widget_ad_id=818236493

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**

**Γραφείο 205 τ.μ.** Μοσχάτο **300.000 € |**1.463 €/τ.μ.

- Όροφος: 2ος
- Έτος κατασκευής: 1995
- Ενεργειακή Κλάση: H
- Ρεύμα: Μονοφασικό ρεύμα
- Κλιματισμός
- Parking: Ανοιχτό parking
- Ανελκυστήρας

Μοσχάτο, Γραφείο Προς Πώληση, όροφος: 2ος, συνολικής επιφάνειας 205 τ.μ., σε Οικιστική. Έχει κατασκευαστεί το 1995, διαθέτει: 4 χώρους, 2 wc, ενώ διαθέτει 2 θέσεις στάθμευσης (2 Ανοιχτό),

ενώ επίσης διατίθεται Κλιματισμός, Μονοφασικό ρεύμα, ενεργειακό πιστοποιητικό: Υπο έκδοση και τα δάπεδα είναι: Μάρμαρο. Το ακίνητο είναι Φωτεινό και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Ασανσέρ, Πόρτα Ασφαλείας.

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/847889532/moschato-300000-205?item_type=re_prof&transaction_name=buy&building_type_options[]=office&geo_lat_from=37.956424562884465&geo_lng_from=23.69176997950464&geo_lat_to=37.94538535707174&geo_lng_to=23.674033215584103&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_level=L1&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=12&first_in_widget_ad_id=818236493

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 5**

**Γραφείο 155 τ.μ.** Μοσχάτο **1.200 € |**8 €/τ.μ.

- Όροφος: Ισόγειο
- Έτος κατασκευής: 1995
- Ενεργειακή Κλάση: Z
- Κλιματισμός
- Κουφώματα αλουμινίου

Μοσχάτο, Γραφείο Προς Ενοικίαση, όροφος: Ισόγειο, συνολικής επιφάνειας 155 τ.μ., σε Οικιστική. Αποτελείται από ισόγειο 80 τ.μ., πατάρι 75 τ.μ. και η πρόσοψή του είναι 9 μ.. Έχει κατασκευαστεί το 1995, διαθέτει:, 2 μπάνιο/α, ενώ επίσης διατίθεται Κλιματισμός, έχει κουφώματα Αλουμινίου με Διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Z και τα δάπεδα είναι: Πλακάκια, είναι κατάλληλο για Επαγγελματικό, Υγειονομικού ενδιαφέροντος, Σε εμπορικό δρόμο.

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/859849695/moschato-1200-155?item_type=re_prof&transaction_name=rent&geo_lat_from=37.95545853327505&geo_lng_from=23.685420921887044&geo_lat_to=37.948372984623845&geo_lng_to=23.674036368056363&sorting=price_per_unit_area_asc&building_type_options[]=office&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=5&first_in_widget_ad_id=20250508134257863

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 6**

**Γραφείο 260 τ.μ.** Μοσχάτο **2.800 € |**11 €/τ.μ.

- Όροφος: Ισόγειο
- Ενεργειακή Κλάση: Γ
- Κλιματισμός
- Parking: Ανοιχτό parking

Χώρος γραφείων, διαθέσιμος άμεσα. Δομημένη καλωδίωση για 15 άτομα, κεντρικός κλιματισμός, οπτική ίνα, ίντερνετ, 2 - 3 θέσεις parking

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/867692355/moschato-2800-260?item_type=re_prof&transaction_name=rent&geo_lat_from=37.95545853327505&geo_lng_from

=23.685420921887044&geo_lat_to=37.948372984623845&geo_lng_to=23.674036368056363&sorting=price_per_unit_area_asc&building_type_options[]=office&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=9&first_in_widget_ad_id=20250508134257863

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 7**

**Γραφείο 383 τ.μ.** Μοσχάτο **4.200 € |**11 €/τ.μ.

- Όροφος: 3ος
- Έτος κατασκευής: 2000
- Έτος ανακαίνισης: 2009
- Ενεργειακή Κλάση: Β
- Ρεύμα: Τριφασικό ρεύμα
- Με αποθήκη

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/863090494/moschato-4200-383?item_type=re_prof&transaction_name=rent&geo_lat_from=37.957682324102606&geo_lng_from=23.688993948665598&geo_lat_to=37.946149195788564&geo_lng_to=23.67046334127781&sorting=price_per_unit_area_asc&building_type_options[]=office&widget_name=search+results+list&rank_in_widget=10&first_in_widget_ad_id=20250508134257863&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=29&first_in_widget_ad_id=617239662

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 8**

**Γραφείο 430 τ.μ.** Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) **3.870 € |**9 €/τ.μ.

- Όροφος: 1ος
- Έτος κατασκευής: 2000
- Έτος ανακαίνισης: 2020
- Ενεργειακή Κλάση: Β+
- Ρεύμα: Μονοφασικό ρεύμα
- Διαμπερές, Προσόψεως
- Χωρίς κοινόχρηστα
- Κλιματισμός
- Parking: Υπόγειο parking
- Ανελκυστήρας
- Κουφώματα αλουμινίου
- Αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση
- Μέσο θέρμανσης: Ρεύμα

Καλλιθέα Ενοικιάζεται γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 430 τ.μ. Το ακίνητο, κατασκευασμένο το 2000 και ανακαινισμένο το 2020, διαθέτει ενεργειακή κλάση Β+. Προσφέρει άνετους και φωτεινούς χώρους, με θέα σε ένα ζωντανό αστικό τοπίο. Εξοπλισμένο με κλιματισμό. Τα κουφώματα αλουμινίου προσθέτουν στην αισθητική και την ασφάλεια του χώρου. Σημαντικό πλεονέκτημα είναι η παρουσία ανελκυστήρα και διαθέσιμου πάρκινγκ, καθιστώντας το ιδανικό για επαγγελματική χρήση.

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/20250415175951846/kallithea-tzitzifies-3870-430?item_type=re_prof&transaction_name=rent&geo_lat_from=37.95754109617352&geo_lng_from=23.688767035309525&geo_lat_to=37.946290421725344&geo_lng_to=23.67069025463377&sorting=price_per_unit_area_asc&building_type_options[]=office&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=15&first_in_widget_ad_id=617239662

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία πραγματοποιήθηκαν ως εξής:

| | |
|---|---|
| Βάση σύγκρισης | Γραφείο Β ορόφου 276,00 τμ., προσόψεως |
| Περιθώριο διαπραγμάτευσης | Λόγω της απόκλισης της ζητούμενης τιμής (asking price) από την τελική συμφωνηθείσα αξία μειώνουμε τις τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων κατά 5%.-10 % |
| Επιφάνεια | Προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας 1% ανά 50 τ.μ., όσο μεγαλύτερη η επιφάνεια τόσο μικρότερη η αξία. |
| Περιοχή | Όλα τα συγκριτικά βρίσκονται σε ανάλογη περιοχή και ως εκ τούτου δε γίνεται αναγωγή ως προς αυτό το χαρακτηριστικό. |
| Θέση | Απομειώνουμε 5% για ακίνητο προσόψεως έναντι γωνιακού. |
| Όροφος | Προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας 3% ανά όροφο |
| Παλαιότητα | Αναγωγή 1% ανά 10/ετία . Θεωρούμε ως έτος κατασκευής το 1969.με πληρη ανακαίνιση το 2023 |
| Συντήρηση | Αναγωγή έως και ±15% ανάλογα τη συντήρηση / ανακαίνιση. |
| Παροχές | Αναγωγή έως και ±20% ανάλογα τις παροχές (αποθήκη . ±2% θέση στάθμευσης ±5%, αποκλειστική χρήση ακαλύπτου και δώματος ±5% πισίνα ±5%) |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

| | Εκτιμώμενο | 1ο | 2ο | 3ο | 4ο |
|---|---|---|---|---|---|
| | ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ | | | | |
| Περιοχή / Θέση | | Μοσχάτο | Μοσχάτο | Μοσχάτο | Μοσχάτο |
| Εμβαδόν (ανηγμένο) | 324,28 | 215,00 | 147,00 | 82,00 | 205,00 |
| Ζητούμενη τιμή (€) | | 420.000 | 365.000 | 190.000 | 300.000 |
| Ζητούμενη τιμή (€/μ²) | | 1.953,49 | 2.482,99 | 2.317,07 | 1.463,41 |
| Πραγματική τιμή (€/μ²) | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | -8% | -8% | -8% | -8% |
| Μέγεθος Ακινήτου | | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό μικρότερο |
| προσαρμογή (%) | | -2% | -4% | -5% | -2% |
| Περιοχή | ΕΠΊ ΟΔΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ | Δυσμενέστερη | Δυσμενέστερη | Δυσμενέστερη | Δυσμενέστερη |
| προσαρμογή (%) | | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Θέση/Θέα | ΓΩΝΙΑΚΟ | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως |
| προσαρμογή (%) | | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Όροφος | Β όροφος | Α όροφος | Α όροφος | Β όροφος | Β όροφος |
| προσαρμογή (%) | | 3% | 3% | 0% | 0% |
| Παλαιότητα | 1969 | 1990 | 2005 | 2003 | 1995 |
| προσαρμογή (%) | | -3% | -5% | -5% | -3% |
| Συντήρηση | ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023 | ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ | ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ | ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ | ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ |
| προσαρμογή (%) | | 15% | 16% | 15% | 15% |
| Παροχές | LEED | - | ΑΠΟΘΗΚΗ | ΑΠΟΘΗΚΗ | - |
| προσαρμογή (%) | | 10% | 7% | 7% | 10% |
| Τιμή αναπροσαρμογής | | 2.571,0 | 3.076,2 | 2.734,3 | 1.869,9 |
| Τελική τιμή πώλησης (€/μ²) | 2.562,86 | | | | |
| Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση (€/μ²) | **2.560,00 €** | | | | |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

| | Εκτιμώμενο | 5ο | 6ο | 7ο | 8ο |
|---|---|---|---|---|---|
| | ΓΡΑΦΕΙΟ Β ΟΡΟΦΟΥ | | | | |
| Περιοχή / Θέση | | Μοσχάτο | Μοσχάτο | Μοσχάτο | Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) |
| Εμβαδόν (ανηγμένο) | 324,28 | 155,00 | 260,00 | 383,00 | 430,00 |
| Ζητούμενη τιμή (€) | | 1.200 | 2.800 | 4.200 | 3.870 |
| Ζητούμενη τιμή (€/μ²) | | 7,74 | 10,77 | 10,97 | 9,00 |
| Πραγματική τιμή (€/μ²) | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Μέγεθος Ακινήτου | | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟ | Συγκριτικό ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟ |
| προσαρμογή (%) | | -3% | -2% | 1% | 2% |
| Περιοχή | ΕΠΊ ΟΔΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ | Δυσμενέστερη | Δυσμενέστερη | Δυσμενέστερη | Δυσμενέστερη |
| προσαρμογή (%) | | 10% | 10% | 10% | 5% |
| Θέση/Θέα | ΓΩΝΙΑΚΟ | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως |
| προσαρμογή (%) | | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Όροφος | Β όροφος | ισογειο | ισογειο | Γ όροφος | Α όροφος |
| προσαρμογή (%) | | 6% | 6% | -3% | 3% |
| Παλαιότητα | 1969 | 1995 | 0 | 2000 | 2000 |
| προσαρμογή (%) | | -3% | 0% | -3% | -3% |
| Συντήρηση | ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2023 | ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ | ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ | ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2009 | ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ 2020 |
| προσαρμογή (%) | | 15% | 15% | 13% | 10% |
| Παροχές | LEED | - | - | - | - |
| προσαρμογή (%) | | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Τιμή αναπροσαρμογής | | 10,7 | 15,5 | 14,2 | 11,6 |
| Τελική τιμή πώλησης (€/μ²) | 13,02 | | | | |
| Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση (€/μ²) | **13,00 €** | | | | |

## 4.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τους παραπάνω Πίνακα κρίνεται ως εύλογη τιμή πώλησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης για το εκτιμώμενο Γραφείο 1 αυτή των 2.560 €/τ.μ. και η αξία μίσθωσης αυτή των 13,00 €/τμ

Για το γραφείο 2 του Β ορόφου γίνεται απομείωση 1% λόγω μεγέθους, ήτοι:

Αξία πώλησης 2.560,00 *0,99 = 2534,40 €/τμ ~ 2.535,00 €/τμ,

Αξία μίσθωσης 13,00 €/τ.μ. * 0,99 = 12,87 €/τμ ~ 12,90 €/τ.μ.

Η αξία πώλησης της αποθήκης 1 υπολογίζεται στο 1/4 της αξίας πώλησης του γραφείου 2 του Β ορόφου και η αξία μίσθωσης της υπολογίζεται στο 1/3 της αξίας μίσθωσης του γραφείου 2 ήτοι

Αξία πώλησης 2.535,00 / 4 = 633,75 €/τμ ~ 635 ,00 €/τμ,

Αξία μίσθωσης 12,90 / 3 = 4,30 €/τ.μ.

Για τον υπολογισμό της αξίας πώλησης της αποθήκης 2 του υπογείου και των βοηθητικών χώρων 1 και 2 του υπογείου γίνεται προσαύξηση 7% λόγω μεγέθους

Αξία πώλησης 635,00 * 1,07 = 679,45 €/τμ ~ 680,00 €/τμ,

Αξία μίσθωσης 4,30 *1,07 = 4,60 €/τ.μ.

Χρησιμοποιείται συντελεστής κεφαλαιοποίησης για τα γραφείο 7,5% και για τις αποθήκες και τους βοηθητικούς χώρους 9%

Η τελική αξία των ακινήτων προκύπτει από στάθμισης των αξιών των δυο μεθόδων με ποσοστό βαρύτητας 50/50

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι κάτωθι αξίες

-**ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-1** εμβαδόν 396,47 τμ

Αξία πώλησης 396,47 * 635 = 251.785,45 €,

Αξία μίσθωσης 396,47 * 4,30*12 / 9% = 227.309,47 €

Σταθμισμένη αξία

251.785,45 + 227.309,47 = 239.533,94 ~ **239.500 €**

-**ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-2** εμβαδόν 52,70 τμ

Αξία πώλησης 52,70 * 680 = 35.836,00 €,

Αξία μίσθωσης 52,70 * 4,60*12 / 9% = 32.322,67 €

Σταθμισμένη αξία

35.836,00 + 32.322,67 = 34.079,33 ~ **34.100 €**

-**ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 1** εμβαδόν 42,16 τμ

Αξία πώλησης 42,16 * 680 = 28.668,80 €,

Αξία μίσθωσης 42,16 * 4,60*12 / 9% = 25.858,13 €

Σταθμισμένη αξία

28.668,80 + 25.858,13 = 27.263,47 ~ **27.300 €**

-**ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 2** εμβαδόν 63,13 τμ

Αξία πώλησης 63,13 * 680 = 42.928,40 €,

Αξία μίσθωσης 63,13 * 4,60*12 / 9% = 37.719,73 €

Σταθμισμένη αξία

42.928,40 + 37.719,73 = 40.824,07 ~ **40.800 €**

-**ΓΡΑΦΕΙΟ 1** εμβαδόν 324,28 τμ

Αξία πώλησης 324,28 * 2.560 = 830.156,80 €,

Αξία μίσθωσης 324,28 * 13,00 * 12 / 7,5% = 674.502,40 €

Σταθμισμένη αξία

830.156,80 + 674.502,40 = 752.329,60 ~ **752.300 €**

-**ΓΡΑΦΕΙΟ 2** εμβαδόν 381,69 τμ

Αξία πώλησης 381,69 * 2.535 = 967.484,15 €,

Αξία μίσθωσης 381,69 * 12,90 * 12 / 7,5% = 787.808,16 €

Σταθμισμένη αξία

967.484,15 + 787.808,16 = 877.696 ~ **877.700 €**

## 4.3 ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΓΗΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒΕΣΗ

Για τις ανάγκες αποτύπωσης της εύλογης αξίας, με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, είναι απαραίτητος ο διαχωρισμός της συνολικής αγοραίας αξίας σε γη και διαμορφώσεις γης υποκείμενες σε απόσβεση,

Προκειμένου να διαχωριστεί η αγοραίας αξία που έχει υπολογισθεί στην παρ.4.2, θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του Αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, για τον προσδιορισμό της αξίας του κτίσματος και κατόπιν αυτή θα αφαιρεθεί από την συνολική αξία και έτσι θα προκύψει η αξία της γης. Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης Υφιστάμενου Κτιρίου

Αφορά τον προσδιορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC) αυτών, με βάση το κόστος κατασκευής, το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος, την απαξίωση λόγω παλαιότητας και την σημερινή τους κατάσταση, σύμφωνα με τον μαθηματικό τύπο :

Τιμή μονάδας κόστους αντικατάστασης = Κ.Κ.*ΜΕΚ*(1-Π)^t .

ΚΚ είναι το Κατασκευαστικό Κόστος το οποίο και υπολογίσθηκε συνολικά για το εκτιμώμενο κτίσμα.

Το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος (ΜΕΚ) προσδιορίστηκε στο 15 % του κόστους κατασκευής.

Π είναι η απαξίωση λόγω παλαιότητας την οποία και προσδιορίσαμε σε Π = 1,5 % ετησίως.

Ο συντελεστής t είναι τα έτη παλαιότητας του κτίσματος ή της κατασκευής, ο οποίος επιδρά εκθετικά στον υπολογισμό της τελικής αξίας. Στην προκειμένη θεωρούμε ότι με την ανακαίνιση – ενεργειακή αναβάθμιση η οποία έχει γίνει στο ακίνητο, αυτό πλέον θεωρείται ότι έχει παλαιότητα 10 ετών.

Στην προκειμένη περίπτωση θεωρήθηκε ότι το ΚΚ αποπεράτωσης του συγκεκριμένου κτιρίου ανά κατηγορία είναι : Β όροφος 1200 €/μ2 Υπόγειο : 650 €/Μ2

Με βάση τα ανωτέρω το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης είναι : •

Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (ΑΚΑ)

Υπογείου = 650€/τμ Χ 1,15 Χ (1- 0,015)^10 = 642,65 €/τμ • ~640 €/τμ

Β ορόφου= 1200€/Μ2Χ1,15 Χ (1- 0,015)^10 = 1186,42 €/τμ~1190,00 €/τμ

Η συνολική αξία με βάση την μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης των εκτιμώμενων , είναι 1.194.958,70 €,

όπως αναλυτικά φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

| ιδιοκτησια | επιφάνειες | ΑΚΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ | ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| ΑΠ1 | 396,47 | 640,00 | 253.740,80 | 239.500,00 |
| ΑΠ2 | 52,70 | 640,00 | 33.728,00 | 34.100,00 |
| ΒΟΗΘ. 1 | 42,16 | 640,00 | 26.982,40 | 27.300,00 |
| ΒΟΗΘ. 2 | 63,13 | 640,00 | 40.403,20 | 40.800,00 |
| Β1 | 324,28 | 1.190,00 | 385.893,20 | 752.300,00 |
| Β2 | 381,69 | 1.190,00 | 454.211,10 | 877.700,00 |
| | | | | |
| ΣΥΝΟΛΟ | | | 1.194.958,70 | 1.971.700,00 |

Συνολική εύλογη αξία ακινήτου = Αξία γης + Αξία κτίσματος, οπότε,
Αξία γης = Συνολική εύλογη αξία ακινήτου - Αξία κτίσματος, Αξία γης = (1.971.700– 1.194.950) = 776.750 € **~776.800 €**

## 4.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4,3.1 Με βάση τα παραπάνω οι Αγοραίες Αξίες, στις 31.12.2024, για το 100% της πλήρους κυριότητας ανέρχεται σε :

-**ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-1**
**239.500 € (Διακόσιες τριάντα εννέα χιλιάδες πεντακόσια ευρώ)**

-**ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-2**
**34.100 € ( τριάντα τέσσερεις χιλιάδες εκατό ευρώ)**

-**ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 1**
**27.300 € (είκοσι επτά χιλιάδες τριακόσια ευρώ)**

-**ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 2**
**40.800 € (σαράντα χιλιάδες οκτακόσια ευρώ)**

-**ΓΡΑΦΕΙΟ 1**
**752.300 € (επτακόσιες πενήντα δυο χιλιάδες τριακόσια ευρώ)**

-**ΓΡΑΦΕΙΟ 2**
**877.700 € (οκτακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες επτακόσια ευρώ)**

Σημειώνεται ότι η **ασφαλιστέα αξία** των υπό εκτίμηση ακινήτων λαμβάνοντας 1200 €/τμ για τα γραφεία και 500 €/τμ για τις αποθήκες ανέρχεται σε:

-**ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-1**: **196.250 €**

-**ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΠ-2** : **26.080 €**

-**ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 1** : **20.900 €**

-**ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ 2** : **31.250 €**

-**ΓΡΑΦΕΙΟ 1** :**385.900 €**

-**ΓΡΑΦΕΙΟ 2** :**451.200 €**

Οι Εκτιμητές

rev TM
Recognised European Valuer
ΨΑΡΑΚΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ
REV-GR/AVAG/2018/88
TEGoVA

ΔΗΜΗΤΡΑ ΝΙΚ. ΨΑΡΑΚΟΥ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΑΤΡΩΝ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 59862
ΑΦΜ 045112146 ΔΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ
Δ/ΣΗ ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 1-3 ΝΙΚΑΙΑ ΤΗΛ. 210 4926073- 6974748310

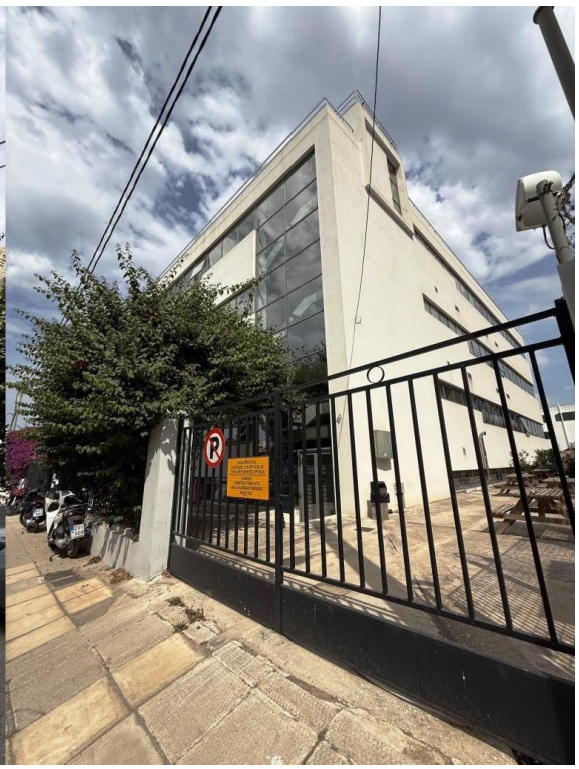
**Δήμητρα Ν. Ψαράκου, REV**
Πολιτικός Μηχανικός Πολυτεχνικής σχολής Πανεπιστημίου Πατρών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 491)

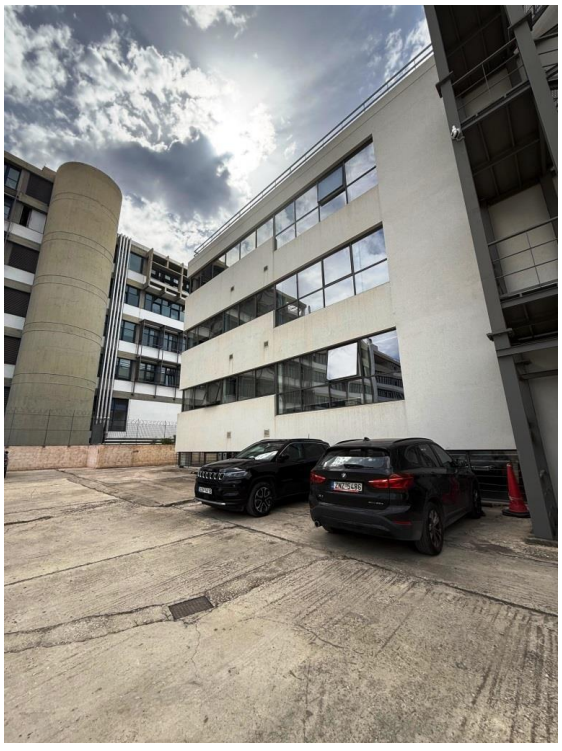
ΕΛΕΝΗ Μ. ΦΥΡΟΥ
ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε.
ΑΝΩΤΑΤΗ ΣΧΟΛΗ ΠΑΙΔΑΓΩΓΙΚΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 22121
ΑΦΜ 105945335 - ΔΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ
Δ/ΣΗ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 27 ΝΙΚΑΙΑ Τ.Κ. 18450
ΤΗΛ.: 6972 330698

**Ελένη Μ. Φυρού**
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ





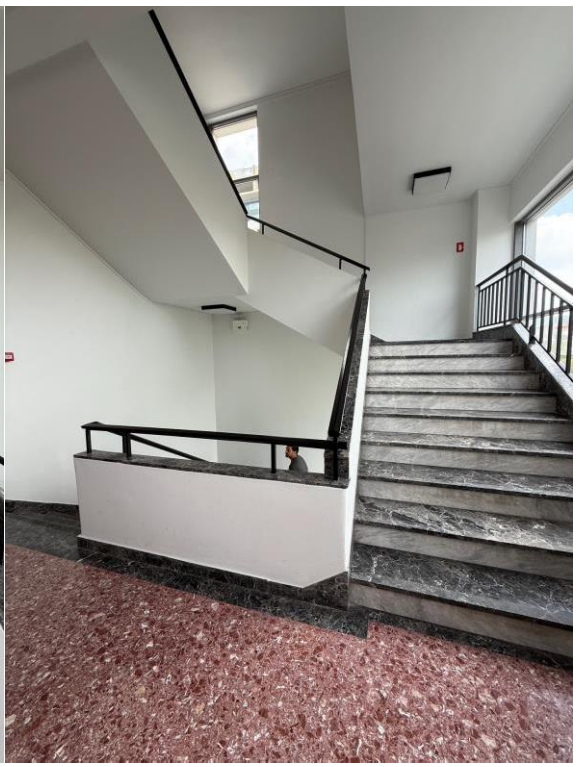










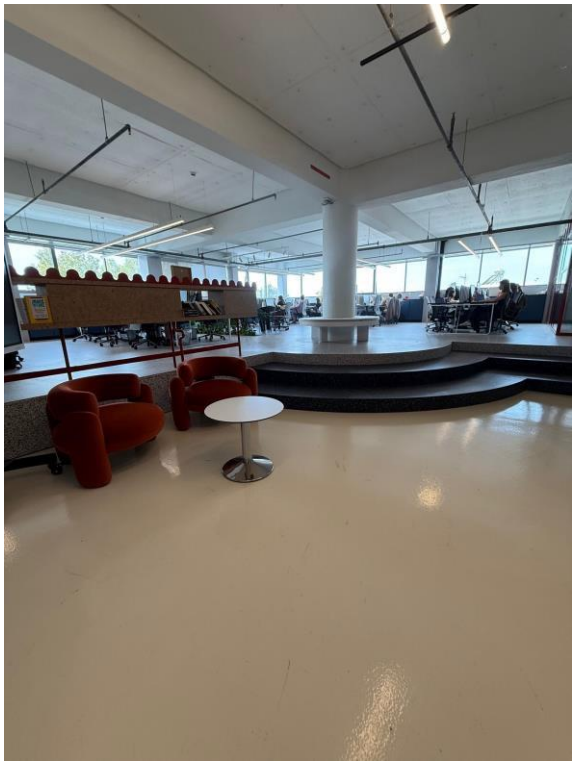













## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας για τη χώρα μας, η έκθεση εκπονείται με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο VPGA 10 του «RICS Valuation – Global Standards 2020» που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

## Ι. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε. ΘΥΓΑΤΡΙΚΗ Της RIESIEDO ΙΚΕ

### 1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε την 06/07/2021 με την επωνυμία: «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε.», την επωνυμία (ξενόγλωσσα) «HAMEROPAS S.A.», το διακριτικό τίτλο «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ», το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) «HAMEROPAS», με τα ακόλουθα στοιχεία:
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 160042901000
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης 160042901000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου 801607854
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
της οποίας το Ιδιωτικό Συμφωνητικό Σύστασης Ανωνύμου Εταιρείας καταχωρήθηκε και δημοσιεύτηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) εκδοθείσας της σχετικής υπ' αριθμ. 160042901000/Α Ανακοίνωσης Σύστασης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης.

### 2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Παπάγου - Χολαργού Αττικής και ειδικότερα επί της οδού Ανατολικής Ρωμυλίας 8.

### 3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση (21/02/2025) του καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) .

### 4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι:
Η αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων, κατασκευαστικές εργασίες για μη οικιστικά κτίρια (νέες εργασίες, προσθήκες, μετατροπές και ανακαινίσεις), υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων η μισθωμένων ακινήτων, που δεν προορίζονται για κατοικία, υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων έναντι αμοιβής η βάσει σύμβασης, υπηρεσίες μηχανικών, υπηρεσίες διαχείρισης έργων για κατασκευαστικά έργα.

## 5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το Μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ένα εκατομμύριο οκτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (€1.870.000,00) και διαμορφώθηκε κατόπιν των κατωτέρω τροποποιήσεων του:

1.Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είχε αρχικά ορισθεί κατά την σύσταση της σε τριακόσιες πενήντα χιλιάδες (350.000,00) ευρώ διαιρούμενο σε τρεις χιλιάδες πεντακόσιες (3.500) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ η κάθε μία.
2. Με την από 30-10-2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ένα εκατομμύριο διακόσιες εξήντα χιλιάδες (1.260.000,00 €) ευρώ, με την έκδοση 12.600 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00 €) η κάθε μία, ανερχόμενου πλέον του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας σε ένα εκατομμύριο εξακόσιες δέκα χιλιάδες ευρώ (1.610.000,00 €), διαιρούμενο σε 16.100 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00€ η κάθε μία.
3. Με την από 10.01.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά διακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ (€ 260.000,00), με την έκδοση 2.600 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) η κάθε μία, ανερχόμενου πλέον του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας σε ένα εκατομμύριο οκτακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (€1.870.000,00), διαιρούμενο σε 18.700 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00€ η κάθε μία.

Το τελικό κεφάλαιο κατά την 10.1.2025 έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

| **Εταίροι** | **Συμμετοχή σε κεφάλαιο** | |
|---|---|---|
| | **Ευρώ** | **ποσοστό** |
| RIESIEDO IKE | 1.851.300,00 | 99% |
| ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΡΑΤΑΝΤΩΝΑΚΗΣ | 18.700,00 | 1% |

## 6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από 3 μέλη. Τα μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας για θητεία 6 ετών που παρατείνεται μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους.΄
Α. Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:
1. Κωνσταντίνο Στραταντωνάκη του Ιωάννη, Πρόεδρο & Διευθύνων Σύμβουλο
2. Κωνσταντίνα Κωνσταντίνου του Πέτρου Μέλος ΔΣ
3. «RIESIEDO IKE» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 8152601000, που εκπροσωπείται νομίμως από τον Κωνσταντίνο Στραταντωνάκη του Ιωάννη, Μέλος ΔΣ

Β. Η εταιρεία εκπροσωπείται από κοινού και δεσμεύεται από τους:
1. Κωνσταντίνο Στραταντωνάκη του Ιωάννη, Πρόεδρο & Διευθύνων Σύμβουλο
2. «RIESIEDO ΙΚΕ» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 8152601000, που εκπροσωπείται νομίμως από τον Κωνσταντίνο Στραταντωνάκη του Ιωάννη, Μέλος ΔΣ

## 7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «πολύ μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Η Εταιρεία επέλεξε να καταρτίσει αναλυτικό ισολογισμό και αναλυτική κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

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

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

# II. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τον «Ισολογισμό» της 31/12/2024 της Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.).

## Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 160042901000/Α περί σύστασης της Ανωνύμου Εταιρείας με την επωνυμία «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ Α.Ε.».
- Ανακοίνωσεις ΓΕΜΗ με τις τροποποιήσεις του καταστατικού της Εταιρείας.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρακτικά της Συνέλευσης των μετόχων.

- Ισολογισμό της 31/12/2024
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού έχει υπογραφεί από τον διευθύνοντα σύμβουλο και από τον λογιστή της επιχείρησης
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της 31/12/2024
- Μητρώο Παγίων
- Συμβάσεις έργων με πελάτες
- Συμβάσεις μισθώσεων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολή τραπέζης
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους.
- Μη ρυθμισμένες υποχρεώσεις από TAXIS
- Φορολογική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

## Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό της 31/12/2024.

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης εργασίας εκτιμήθηκε η περιουσία της Εταιρείας ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Εταιρείας την 31/12/2024, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

## Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της περιουσιακής Κατάστασης της εταιρείας την 31/12/2024.
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και των Συνελεύσεων των μετόχων της Εταιρείας.
6. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

## Περιουσία της Εταιρείας

Η περιουσία της Εταιρείας προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31/12/2024, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τον «ισολογισμό» της 31.12.2024, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

## III. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

| | Λογιστικές Αξίες | Αξίες εκτίμησης |
|---|---|---|
| | Ποσά σε ευρώ | |
| **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | |
| **Ενσώματα πάγια** | | |
| **1. Ακίνητα** | | |
| Ανάλυση: | | |
| **1.1 Οικόπεδο** | 961.556,00 | 930.850,00 |
| **1.1.1** Αφορά ένα οικόπεδο το οποίο βρίσκετε επί της οδού Χειμάρας αρ. 21-23 στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής, εκτάσεως 1.471,73 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο γραφείων ιδιοκτησίας της επιχείρησης.<br>✓ Αποκτήθηκε το έτος 2022, με το υπ' αριθμ. συμβολαιογραφικό έγγραφο 6993/31.01.2022 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αιμ. Οικονόμου και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με την δήλωση των κτηρίων.<br>✓ Έχει καταχωρηθεί:<br>- στο μητρώο παγίων και<br>- στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής<br>✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ. 1.470,95<br>✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τμ 1.470,95.<br>✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών.<br>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ) και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 930.850,00<br><br>**Η συνολική αξία του ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 930.850,00** | | |
| **1.2 Κτίρια** | | |
| **1.2.1 Κτιριακές εγκαταστάσεις Χειμάρας 21-23**<br>Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες βρίσκονται επί της οδού Χειμάρας αρ. 21-23 στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, αφορούν: | 3.701.356,44 | 4.643.156,70 |

**ΟΙΚΟΔΟΜΗ**

| ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΣΤΑΘΜΗ | ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.) | ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (ΚΑΤΑ ΑΥΤΟΨΙΑ) | ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ (ΒΑΣΕΙ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ) |
|---|---|---|---|---|
| **ΥΠΟΓΕΙΟ Β** | -1 | 1274,85 | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ |
| **ΥΠΟΓΕΙΟ Α** | -1 | 1186,62 | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ |
| **ΙΣΟΓΕΙΟ** | 0 | 596 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Α ΟΡΟΦΟΣ** | 1 | 563,13 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Β ΟΡΟΦΟΣ** | 2 | 572,59 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Γ ΟΡΟΦΟΣ** | 3 | 596 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Δ ΟΡΟΦΟΣ** | 4 | 596 | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Ε ΟΡΟΦΟΣ ΔΩΜΑ** | 5 | 72,84 | ΑΠΟΘΗΚΗ | ΑΠΟΘΗΚΗ |

| | | |
|---|---|---|
| Αξίας κτήσεως | | 4.108.809,97 |
| Αποσβεσμένη | | 407.453,53 |
| Αναπόσβεστη | | **3.701.356,44** |
| ✓ Έχει καταχωρηθεί:<br>- στο μητρώο παγίων και<br>- στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής<br>✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9<br>✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ<br>✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό 3.036.594,28<br>✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών.<br>✓ Η ασφαλισμένη αξία του όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο 2080562430/0004 ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 8.946.884<br>✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ) και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 4.643.156,70 | | |
| **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 4.643.156,70** | | |
| **Σύνολο Ενσώματων & Άυλων Περιουσιακών Στοιχείων** | 4.662.912,44 | 5.574.006,70 |
| **Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή** | | |
| **7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** | | |
| **7.2 Λοιπά** | | |
| **7.2.1 Δοσμένες εγγυήσεις** | 400,00 | 400,00 |
| Αφορά την αξία εγγυήσεων ενοικίων<br>Όπως αυτή προκύπτει από τα οικεία συμβόλαια και τα καταθετήρια<br>**Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 400,00** | | |
| **Σύνολο μη κυκλοφορούντων** | **4.663.312,44** | **5.574.406,70** |
| **Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** | | |
| **Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές** | | |
| **Λοιπές απαιτήσεις**<br>**Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1,45** | 1,45 | 1,45 |
| **Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία** | | |
| Προπληρωμένα έξοδα | 1.888,96 | 1.888,96 |

Αφορά:

Ασφάλιστρα επόμενης χρήσης

Τα επαληθεύσαμε με τα αντίστοιχα ασφαλιστήρια συμβόλαια

**Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 7.712,95**

| | | |
|---|---|---|
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** | 65.501,18 | 65.501,18 |

Αφορά κατά ποσό ευρώ 75,28 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 192.980,06 το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως

Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση και συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2024

Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε;

- ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας(extraits)
- ✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες.

**Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 65.501,18**

| | | |
|---|---|---|
| **Σύνολο κυκλοφορούντων** | **67.391,59** | **67.391,59** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **4.730.704,03** | **5.641.798,29** |
| **Υποχρεώσεις** | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| **Δάνεια** | 2.655.200,00 | 2.655.200,00 |

Αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος Ομολογιακού δανείου, το οποίο έχει καλυφθεί από την ΕΤΕ, ως εξής:

| Κεφάλαιο | Διάρκεια | Υπόλοιπο 31/12/2024 | Μακροπρόθεσμο Μέρος | Βραχυπρόθεσμο Μέρος |
|---|---|---|---|---|
| 3.000.000,00 | 15 έτη | 2.828.809,17 | 2.655.200,00 | 173.609,17 |

Τα υπόλοιπα των ως άνω δανείων συμφωνήθηκαν με σχετική επιστολή της τράπεζας.

**Εκτιμούμε την συνολική αξία των δανείων αυτών στο ποσό των ευρώ** 2.828.809,17, εκ των οποίων ποσό ευρώ 2.655.200,00 είναι μακροπρόθεσμο και ποσό ευρώ 173.609,17 είναι πληρωτέο στην επόμενη χρήση.

| | | |
|---|---|---|
| **Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων** | **2.655.200,00** | **2.655.200,00** |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | |
| **Τραπεζικά δάνεια** | | |
| - | | |
| **Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων** | 173.609,17 | 173.609,17 |

Αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων ως ανωτέρω

**Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 173.609,17**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Εμπορικές υποχρεώσεις** | | | |
| Ανάλυση: | | 422.810,52 | 422.810,52 |
| Προμηθευτές | 422.810,52 | | |
| **Σύνολο** | **422.810,52** | | |
| ✓ Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής:<br>✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών<br>✓ Με εξοφλήσεις με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως<br><br>Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.<br>**Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 422.810,52** | | | |
| **Φόρος εισοδήματος**<br>Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος ο οποίος προκύπτει από την δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2024.<br>Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις μη παραγραμένες χρήσεις (άρθρο 36 Ν. 4174/2013) 2019 έως και το φορολογικό έτος 2024.<br>Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο<br>**Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 1.000,00** | | 1.000,00 | 1.000,00 |
| **Λοιποί φόροι και τέλη**<br>Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις,<br><br>Ανάλυση των υποχρεώσεων:<br>Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει<br>✓ των υποβληθεισών δηλώσεων<br>✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως<br>✓ στοιχείων της προσωποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ<br><br>Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις μη παραγραμένες χρήσεις (άρθρο 36 Ν. 4174/2013) 2019 έως και το φορολογικό έτος 2024.<br>Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.<br>**Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 8.207,03** | | 8.207,03 | 8.207,03 |
| **Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων** | | 605.626,72 | 605.626,72 |

| | | |
|---|---|---|
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | **3.260.826,72** | **3.260.826,72** |
| **Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων** | **3.260.826,72** | **3.260.826,72** |

## IV. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2024

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

| | | |
|---|---|---|
| Σύνολο **Ενεργητικού** | Ευρώ | 5.641.798,29 |
| **Μείον:** Σύνολο **Παθητικού** | « | 3.260.826,72 |
| **Καθαρή Θέση την 31/12/2024** | Ευρώ | **2.380.971,57** |

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31/12/2024 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων τριακοσίων ογδόντα χιλιάδων εννιακοσίων εβδομήντα ενός ευρώ & πενήντα επτά λεπτών **(€ 2.380.971,57).**
**Η αξία της συμμετοχής της υπό μετατροπής εταιρείες "RIESIEDO IKE", στην εταιρεία «ΧΑΜΑΙΡΩΠΑΣ ΑΕ» κατά την 31/12/2024, ανέρχεται στο ποσό των δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εκατόν εξήντα ενός ευρώ & ογδόντα πέντε λεπτών (€ 2.357.161,85) (€ 2.380.971,57 * 99%)**

## VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Εταιρείας την 31/12/2024 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

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. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη και πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής της μητρικής εταιρείας RIESIEDO ΙΚΕ, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

## 1. Εκτίμηση Πραγματογνωμόνων

# ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΧΕΙΜΑΡΑΣ 21-23

ΔΕ ΜΟΣΧΑΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΟΣΧΑΤΟΥ – ΤΑΥΡΟΥ

ΠΕ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Μάιος 2025

**Δήμητρα Ν. Ψαράκου, REV**
Πολιτικός Μηχανικός Πολυτεχνικής σχολής Πανεπιστημίου Πατρών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 491)
Τηλ: 6974748310 e-mail: dpsarakou@gmail.com

# ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ


ΣΥΝΟΨΗ ..... 3
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... 5
1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... 5
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 5
1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 5
1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... 6
1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 6
1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... 6
1.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... 6
1.8 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... 7
1.9 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ..... 8
1.10 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... 8
1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 9
1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... 9
2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... 11
2.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... 11
2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ..... 13
3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..... 14
3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 14
3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... 14
3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 14
3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... 14
3.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΚΤΗΡΙΟΥ ..... 14
3.4 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... 17
3.5 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... 17
3.6 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ..... 17
4 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... 17
4.1 ΕΡΕΥΝΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... 17
4.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 26
4.3 ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΓΗΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ..... 26
4.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... 27
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ..... 29
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... 34

# ΣΥΝΟΨΗ

| | |
|---|---|
| **Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης** | 05.05.2025 |
| **Ημερομηνία Αυτοψίας** | 22.05.2025 που πραγματοποιήθηκε από την πολιτικό μηχανικό – πιστοποιημένο εκτιμητή Δήμητρα Ν. Ψαράκου και την Ελένη Μ. Φυρού Πολιτικό Μηχανικό Τ.Ε. |
| **Ημερομηνία Εκτίμησης** | 29.05.2025 |
| **Εντολέας** | RIESIEDO Ι.Κ.Ε. Εδρα λ. Βας. Σοφιας 71 Αθήνα ΑΦΜ 998411621 ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ |
| **Βάση Εκτίμησης** | Η Αγοραία Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2020) και από το RICS (Red Book Global Standards). |
| **Αντικείμενο Εκτίμησης** | Επαγγελματικό κτίριο με δύο υπόγεια parking, πέντε ορόφους γραφείων και δώμα .στο κτίριο επί της οδού Χειμάρρας 21-23 στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής, |
| **Σκοπός Εκτίμησης** | Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου |
| **Μεθοδολογία Εκτίμησης** | Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων |
| **Ιδιότητα Εκτιμητή** | Εξωτερικός – Ανεξάρτητος<br>Ψαράκου Δήμητρα<br>REV Πολιτικός Μηχανικός Certified Expert Valuer REV TEGOVA- Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών) με<br>ΑΜ. ΤΕΕ : 59862,<br>ΑΜ Σ.ΕΚ.Ε. : 0785 / Αρ. PeopleCert: GR730000241DP/ Αρ. Tegova: REV-GR/AVAG/2018/88<br>Αρ. Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: 491<br>Φυρού Ελένη<br>Πολιτικός Μηχανικός ΤΕ<br>ΑΜ ΤΕΕ 22121 |

**Παραδοχές**

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο..
- Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.

**Αγοραία Αξία**

**Αγοραία Αξία 100 % Π.Κ**

**5.574.000 €**

(Πέντε εκατομμύρια πεντακόσιες εβδομήντα τέσσερεις χιλιάδες)

# 1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## 1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι RIESIEDO Ι.Κ. Ε. Εδρα Λ. Βασ. Σοφίας 71 Αθήνα ΑΦΜ 998411621 ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ που εφεξής θα αναφέρεται ως 'Πελάτης'.

## 1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

## 1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αφορά στα κάτωθι ακίνητα τα οποία βρίσκονται στο κτίριο επί της οδού Χειμάρρας 21-23 στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής

**1.** Επαγγελματικό κτίριο το οποίο αποτελείται από:

Α) Δεύτερο (Β) υπόγειο συνολικής επιφάνειας 1.274,85 τ.μ. αποτελούμενο από χώρους στάθμευσης, κίνησης και ελιγμών οχημάτων επιφάνειας 1.134,75 τ.μ. και από λοιπούς βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 140,10 τ.μ.

Β) Πρώτο (Α) υπόγειο συνολικής επιφάνειας 1.186,62 τ.μ. αποτελούμενο από χώρους στάθμευσης, κίνησης και ελιγμών οχημάτων επιφάνειας 818,02 τ.μ. και από λοιπούς βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 368,60 τ.μ.

Γ) Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 596,00 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους

Δ) Πρώτο (Α) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 563,13 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους

Ε) Δεύτερο (Β) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 572,59 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους

ΣΤ) Τρίτο (Γ) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 596,00 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους

Ζ) Τέταρτο (Δ) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 596,00 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους

Η) Δώμα αποτελούμενο από την απόληξη του κλιμακοστασίου-αποθήκη επιφάνειας 72,84 τ.μ. και το ακάλυπτο τμήμα του δώματος.

## 1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία Αξία** (Mmarket Value) ορίζεται:

*'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.'*

## 1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **31.12.2024**

## 1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

## 1.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε **εσωτερική αυτοψία** στο ακίνητο στις **22.05.2025** μετά από αντίστοιχη εντολή του πελάτη από την Δήμητρα Ψαράκου REV Πολιτικό Μηχανικό Certified Expert Valuer REV TEGOVA-Πιστοποιημένο Εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών) με

ΑΜ. ΤΕΕ : 59862,

ΑΜ Σ.ΕΚ.Ε. : 0785 / Αρ. PeopleCert: GR730000241DP/ Αρ. Tegova: REV-GR/AVAG/2018/88

Αρ. Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών:491

Και την Ελένη Μ. Φυρού Πολιτικό Μηχανικό ΤΕ ΑΜ ΤΕΕ 22121

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς όπου συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης ανάλογων ακινήτων στην περιοχή κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της Έρευνας Αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των ακινήτων του Πελάτη. Ενδεικτικά αναφέρονται η περιοχή, η επιφάνεια, η θέση, ο όροφος, η παλαιότητα και συντήρηση, οι παροχές κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη

διαμόρφωση της τιμής πώλησης. Σημειώνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία αρχικά συγκεντρώθηκαν μέσα από έρευνα στο διαδίκτυο και επιβεβαιώθηκαν, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους, κατόπιν επικοινωνίας με κτηματομεσιτικά γραφεία, καθώς και από τη βάση δεδομένων με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές που διαθέτουμε.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών πώλησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης για τα εκτιμώμενα με βάση τις συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

## 1.8 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

**Ορισμοί**

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.

**Γενικές Παραδοχές**

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.

- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο εξ' ου και η φωτογραφική αποτύπωση.
- Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας

**Ειδικές Παραδοχές**

Εκτός από τις γενικές παραδοχές που ο Εκτιμητής πρέπει να κάνει για να ολοκληρώσει το έργο του, προβαίνει και σε ειδική παραδοχή όταν αποδέχεται, συνήθως μετά από σχετική εντολή, ένα γεγονός ή κατάσταση που διαφέρει από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια Αγοραία Αξία βασισμένη σε αυτή την ειδική παραδοχή.

## 1.9 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Ο Εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και του RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στον Εκτιμητή από τον Πελάτη.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο Εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή του Εκτιμητή δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο Εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο Εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του Εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

## 1.10 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή.

## 1.11 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020) και του RICS (Red Book Global Standards). Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος**

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

Η **Μέθοδος Εισοδήματος** χρησιμοποιείται για την εκτίμηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Οι δύο βασικές υποπεριπτώσεις της μεθόδου είναι η μισθωτική μέθοδος και η μέθοδος των κερδών. Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης».

Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου με βάση τη μισθωτική μέθοδο (Rental Income method), η οποία εφαρμόζεται σε ακίνητα που έχουν επενδυτικό χαρακτήρα λόγω της δυνατότητάς τους να παράγουν εισόδημα μέσω της μίσθωσής τους.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως μισθωμένων “πανομοιότυπων” ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο

## 1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία σε απλά φωτοαντίγραφα

- Το υπ’ αριθμόν 6993/31.01.2022 Συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αιμ Οικονόμου. Κωνσταντίνου .
- Το υπ’ αριθμόν 7220/02.06.2022 Συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αιμ Οικονόμου. Κωνσταντίνου

- Το υπ' αριθμόν 7087/17.03.2022 Συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αιμ Οικονόμου. Κωνσταντίνου
- Η υπ αριθμ 56/2008 οικ. Αδεια με την 23/2012 αναθεώρηση της
- Η υπ αριθμ 893581/2023 για την αλλαγή ιδιοκτήτη και επιβλεπόντων μηχανικών, την τροποποίηση μελετών για αποκλίσεις <2% και πρόσθετες εργασίες για την αλλαγή χρήσης ισογείου καταστήματος σε γραφείο (με εσωτερικές διαρρυθμίσεις & τροποποίηση ανοιγμάτων όψεων) πενταώροφης οικοδομής με δυο υπόγεια και δώμα
- Η υπ αριθμ 916959 / 2024 η οποία αφορά σε αναθεώρηση των 56/2008, 23/2012 και 893581/2023 χωρίς μεταβολές σε κάλυψη/ δόμησης / όγκου
- Η υπ αριθμ. 953815/2024 έγινε ενημέρωση των παραπάνω για μερική τροποποίηση των εσωτερικών διαρρυθμίσεων
- Η με Α/Α 2663218 δήλωση του Ν. 4178/2013
- Το από Φεβρουαρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Κώστα Σβάρνα
- Τις από Οκτωβρίου 2023 κατόψεις υπογείου και Β ορόφου του μηχανικού Γεωργίου Σταθόπουλου
- Το από 01/2021 διάγραμμα κάλυψης της τακτοποίησης του Μηχανικού Ορέστη Αθανασόπουλου
- Το από 09/2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Πανου Μαγούλα, Σπύρου Μαγούλα
- Τις από 09/2023 κατόψεις υπογείου Β, υπογείου Α, ισογείου, Α ,Β,Γ,Δ, ορόφων και δώματος του Μηχανικού Πανου Μαγούλα, Σπύρου Μαγούλα
- Τις από 09/2023 τομές και όψεις του Μηχανικού Πανου Μαγούλα, Σπύρου Μαγούλα

# 2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

## 2.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το Μοσχάτο είναι νότιο προάστιο της Αθήνας, δημοτική ενότητα και έδρα του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών. Οριοθετείται δυτικά από τον Κηφισό και ανατολικά από την τεχνητή κοίτη του Ιλισσού, ενώ νοτίως βρέχεται από τον Φαληρικό όρμο. Το βόρειο τμήμα του διασχίζουν οι γραμμές του Ηλεκτρικού και η οδός Πειραιώς που χωρίζουν την περιοχή κατοικίας από τη βιομηχανική περιοχή του Μοσχάτου, η οποία περιλαμβάνει βιοτεχνίες υποδημάτων, ενδυμάτων, τροφίμων, κεραμικών και οικοδομικών υλικών.

Η κεντρική και μεγαλύτερη πλατεία του Μοσχάτου είναι η Πλατεία Μεταμορφώσεως όπου βρίσκεται και ο ομώνυμος καθεδρικός ναός Μεταμορφώσεως του Σωτήρος, ενώ η δεύτερη μεγαλύτερη πλατεία είναι η Πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου η οποία βρίσκεται στην οδό Κοραή, απέναντι από το Δημαρχείο της πόλης. Το Μοσχάτο διαθέτει ένα μεγάλο δίκτυο σύγχρονων πεζοδρόμων.

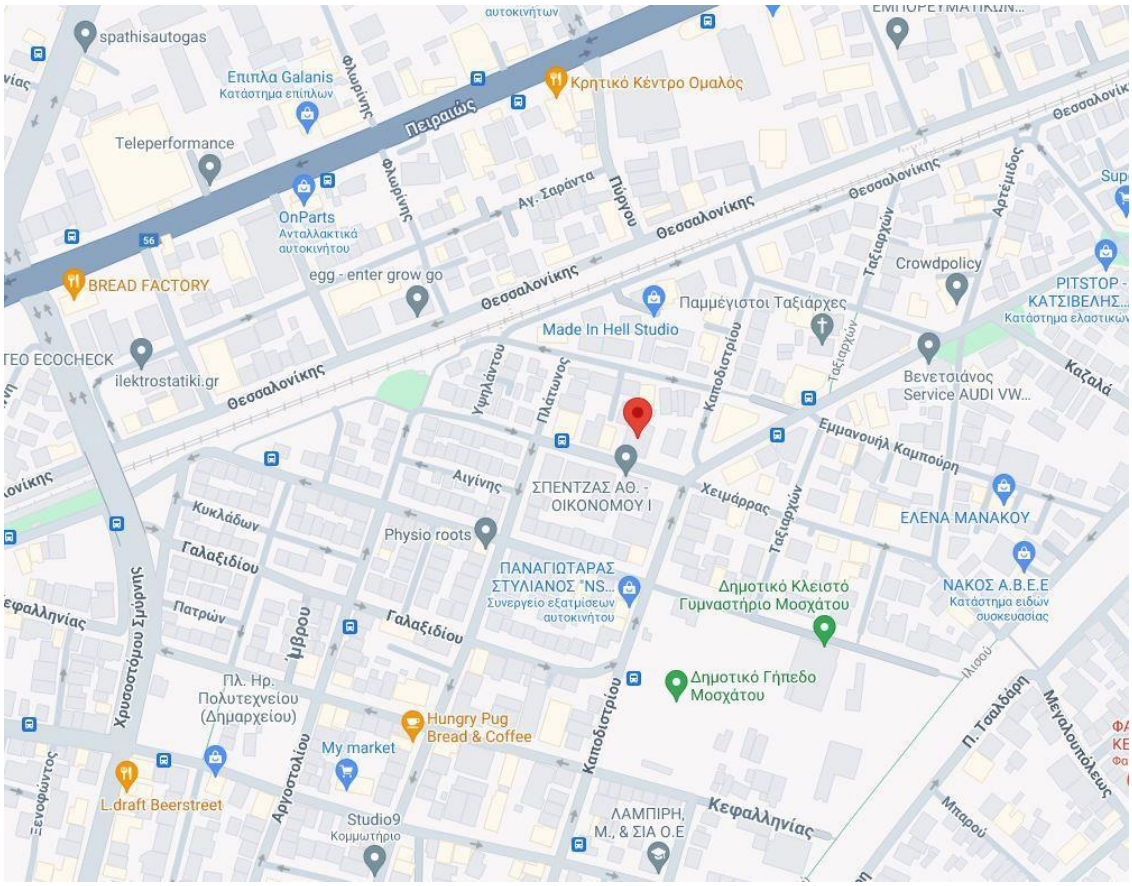
Η περιοχή συνδέεται οδικά με το κέντρο της Αθήνας και τον Πειραιά μέσω της οδού Πειραιώς και μέσω της λεωφόρου Ποσειδώνος με τα άλλα προάστια. Ο δήμος εξυπηρετείται από το σιδηροδρομικό δίκτυο του Ηλεκτρικού και του τραμ (γραμμή 1), και αστικές λεωφορειακές γραμμές

Στην περιοχή του εκτιμώμενου αναπτύσσεται γραφειακή και εμπορική (χονρεμπόρειο) χρήση

Το εκτιμώμενο απέχει περί τα 250,00 μ από το σταθμό ΗΣΑΠ <ΚΑΛΛΙΘΕΑ> και 350,00 μ από την οδό Πειραιώς

**Χάρτης Ευρύτερης Περιοχής**

Συντεταγμένες 37.95596 23.68628




**Χάρτης Περιοχής Ακινήτου**




**Δήμητρα Ν. Ψαράκου, REV**
Πολιτικός Μηχανικός Πολυτεχνικής σχολής Πανεπιστημίου Πατρών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 491)
Τηλ: 6974748310 e-mail: dpsarakou@gmail.com

## 2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Στην περιοχή υπάρχουν κάποια  αδόμητα ακόμα οικόπεδα και αρκετά βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτήρια τα οποία μετατρέπονται σε γραφεία.

Σύμφωνα με την σχετική οδηγία της TEGOVA, συνιστάται η συχνή επανεξέταση της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου."

# 3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## 3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στην περιοχή του εκτιμώμενου αναπτύσσεται γραφειακή και εμπορική (χονδρεμπόριο) χρήση
Το εκτιμώμενο απέχει περί τα 450,00 μ από το σταθμό ΗΣΑΠ <ΚΑΛΛΙΘΕΑ> και 250,00 μ από την οδό Πειραιώς

## 3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη με ιδιωτικά άλλα και δημόσια μέσα (λεωφορεία, ΗΣΑΠ)

## 3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### 3.3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για μεσαίο οικόπεδο με πρόσωπο 29,22 μ στην οδό Χειμάρρας στην ΔΕ Μοσχάτου Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου ΠΕ Νότιου Τομέα Αθηνών Περιφέρεια Αττικής,
Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.471,73 τμ σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο προσκομίστηκε ΚΑΕΚ 050960617001

### 3.3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΚΤΗΡΙΟΥ

Επί του οικοπέδου έχει ανεγερθεί 5/φη οικοδομή γραφείων με δυο υπόγεια και δώμα
Η οικοδομή κατασκευάστηκε με τις 8677/1972 και 10884/1973 και με την η με την 56/2008 οικ. Άδεια προσθήκης κατ επέκταση δυο υπογείων, τεσσάρων ορόφων, αλλαγή χρήσης ορόφων από αποθήκη κατάστημα- γραφεία νομιμοποίηση αυθαίρετων τμημάτων και εργασιών με άρθρο 22 του ΓΟΚ 85 όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τις 23/2012 και 893581/2023 για την αλλαγή ιδιοκτήτη και επιβλεπόντων μηχανικών, την τροποποίηση μελετών για αποκλίσεις <2% και πρόσθετες εργασίες για την αλλαγή χρήσης ισογείου καταστήματος σε γραφείο (με εσωτερικές διαρρυθμίσεις & τροποποίηση ανοιγμάτων όψεων) πενταώροφης οικοδομής με δυο υπόγεια και δώμα
Για το κτήριο εκδόθηκαν ακόμα η με Α/Α 2663218 δήλωση του Ν. 4178/2013 και η 916959 / 2024 η οποία αφορά σε αναθεώρηση των 56/2008, 23/2012 και 893581/2023 χωρίς μεταβολές σε κάλυψη/ δόμησης / όγκου
Και με την 953815/2024 έγινε ενημέρωση των παραπάνω για μερική τροποποίηση των εσωτερικών διαρρυθμίσεων
Το κτίριο αναλυτικά αποτελείται από :

**Βάσει τίτλου**

Το υφιστάμενο επαγγελματικό κτίριο αποτελείται από: Α) Δεύτερο (Β) υπόγειο συνολικής επιφάνειας 1.274,85 τ.μ. αποτελούμενο από χώρους στάθμευσης, κίνησης και ελιγμών οχημάτων επιφάνειας 1.134,75 τ.μ. και από λοιπούς βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 140,10 τ.μ. Β) Πρώτο (Α) υπόγειο συνολικής επιφάνειας 1.186,62 τ.μ. αποτελούμενο από χώρους στάθμευσης, κίνησης και ελιγμών οχημάτων επιφάνειας 818,02 τ.μ. και από λοιπούς βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 368,60 τ.μ. Γ) Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 596,00 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους Δ) Πρώτο (Α) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 563,13 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους Ε) Δεύτερο (Β) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 572,59 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους ΣΤ) Τρίτο (Γ) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 596,00 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους Ζ) Τέταρτο (Δ) πάνω από το ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας 596,00 τ.μ. αποτελούμενο από επαγγελματικούς χώρους Η) Δώμα αποτελούμενο από την απόληξη του κλιμακοστασίου-αποθήκη επιφάνειας 72,84 τ.μ. και το ακάλυπτο τμήμα του δώματος.

**Βάσει άδειας :**

Δεύτερο (Β) υπόγειο

βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 506,81 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 762,29 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 5,75 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Β υπογείου 1274,85 τμ

Πρώτο (Α) υπόγειο

βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 506,81 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 674,06 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 5,75 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Α υπογείου 1186,62 τμ

Ισόγειο

βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 506,81 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 77,61 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 11,58 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Ισογείου 596,00 τμ

Πρώτος (Α) όροφο

βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 253,11 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 92,06 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 206,38 και 11,58 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Α ορόφου 563,13 τμ

Δεύτερος (Β) όροφος βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 506,81 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 43,62 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 10,58 και 11,58 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Β ορόφου 572,59 τμ

Τρίτος (Γ) όροφος βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 506,81 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 77,61 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 11,58 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Γ ορόφου 596,00 τμ

Τέταρτος (Δ) όροφος βάσει της 10884/1973 οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί 506,81 τ.μ., βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια 77,61 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 11,58 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό εμβαδόν Δ ορόφου 596,00 τμ

Πέμπτος (δώμα) όροφο βάσει προσθήκης κατ' επέκταση με την 56/2008 οικοδομική άδεια κατασκευάστηκαν 46,89 τ.μ. και ρυθμίστηκαν με το Ν. 4178/2013 25,95 τ.μ. σύμφωνα με την α/α 2663218 δήλωση. Συνολικό Δώματος 72,84 τμ

Οι επιφάνειες που λήφθηκαν υπόψη αναγράφονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

| ΟΙΚΟΔΟΜΗ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ΤΜΗΜΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** | **ΣΤΑΘΜΗ** | **ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)** | **ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (ΠΟΣΟΣΤΟ ‰)** | **ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (ΚΑΤΑ ΑΥΤΟΨΙΑ)** | **ΝΟΜΙΜΗ ΧΡΗΣΗ (ΒΑΣΕΙ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ)** |
| **ΥΠΟΓΕΙΟ Β** | -1 | 1274,85 | | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ |
| **ΥΠΟΓΕΙΟ Α** | -1 | 1186,62 | | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ |
| **ΙΣΟΓΕΙΟ** | 0 | 596,00 | | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Α ΟΡΟΦΟΣ** | 1 | 563,13 | | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Β ΟΡΟΦΟΣ** | 2 | 572,59 | | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Γ ΟΡΟΦΟΣ** | 3 | 596,00 | | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Δ ΟΡΟΦΟΣ** | 4 | 596,00 | | ΓΡΑΦΕΙΟ | ΓΡΑΦΕΙΟ |
| **Ε ΟΡΟΦΟΣ ΔΩΜΑ** | 5 | 72,84 | | ΑΠΟΘΗΚΗ | ΑΠΟΘΗΚΗ |

## 3.4 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε το κτίριο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση με πρόσφατη ολική ανακαίνιση σε όλους τους ορόφους του και λόγω της άδειας αλλαγής χρήσης λαμβάνεται ως νεόδμητο.
Η επιφάνεια υπολογίζεται αθροιστικά με το υπόγειο και το δώμα να λαμβάνεται στο 1/3 ήτοι ανηγμένη επιφάνεια κτιρίου (1274,85+1186,62+72,84)/3+596+563,13+572,59+596+596 = 3768,49 τμ

## 3.5 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Ο έλεγχος τίτλων δεν αποτελεί αντικείμενο αυτής της έκθεσης. Η αξία δίδεται με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.) ή οποιαδήποτε άλλη δέσμευση.

## 3.6 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Από τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν δεν προκύπτει κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

# 4 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του ακινήτου με την προαναφερθείσα μεθοδολογία, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η έρευνα αυτή αφορούσε την αναλυτική προσέγγιση των διαθέσιμων στο διαδίκτυο πληροφοριών σχετικά με ζητούμενες τιμές πώλησης, καθώς και την επικοινωνία με μεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται σε πράξεις ανάλογων ακινήτων και έχουν γνώση σχετικά με πραγματοποιηθείσες τιμές.

## 4.1 ΕΡΕΥΝΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Βάσει των παραπάνω ακολουθούν **ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης επαγγελματικών** στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου:

Όλα τα συγκριτικά στοιχεία θεωρούνται συναφή με το εκτιμώμενο, όποτε και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου και καταλήγουμε στις ανηγμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά μονάδα επιφάνειας, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα 1 του Παραρτήματος ΙΙ

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**

**Κτίριο 2.293 τ.μ.** Μοσχάτο **2.600.000 € |**1.134 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 1986
- Έτος ανακαίνισης: 2019
- Ενεργειακή Κλάση: Α
- Ρεύμα: Εργοστασιακό ρεύμα, Τριφασικό ρεύμα
- Προσόψεως
- Δομημένη καλωδίωση
- Κλιματισμός
- Ράμπα εκφόρτωσης
- Με αποθήκη
- Κουφώματα αλουμινίου
- Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση
- Μέσο θέρμανσης: Φυσικό αέριο

Ανηγμένη επιφάνεια 792/3+555+246/3+225+250/3 = 1.209,33

Ανηγμενη αξία 2.149,94 €/τμ

ΚΑΛΛΙΘΕΑ (ΑΤΤΙΚΗ - ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ) - Κτίριο 2293τμ, 10 χώροι, 6 επίπεδα: υπόγειο (792τμ) - ισόγειο (555τμ) - ημιόροφος (246τμ) - 1ος (225τμ) - 2ος (225τμ) - πατάρι (250τμ), ελάχιστο ισόγειο 555τμ, ελάχιστη ανωδομή 1501τμ, εξαιρετική κατάσταση, κατασκευή 1986, ανακαίνιση 2019, ενεργειακή κλάση Α, 10 wc, αυτόνομη θέρμανση (φυσικό αέριο), κλιματισμός, parking, διαμπερές, πρόσοψης, διαμορφωμένος χώρος, ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση, μία ράμπα φόρτωσης, με εξοπλισμό, αποθήκη, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, ανοιγόμενα παράθυρα, τύπος δαπέδων ξύλο, τριφασικό ρεύμα, βιομηχανικό ρεύμα, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, πυρανίχνευση, πολυτελές, εσωτερική σκάλα, εξαερισμός, data room, αυτοτελές, πλησίον στάση λεωφορείου/τρόλεϋ (έως 100μ). ασανσερ εμπορευματων , δυο wc ανα οροφο

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/834021355/moschato-2600000-2293?transaction_name=buy&item_type=re_prof&building_type_options[]=building&geo_lat_from=37.95529580102569&geo_lng_from=23.68995639046838&geo_lat_to=37.9465141189306&geo_lng_to=23.675846804620136&minimum_size=1500&sorting=price_per_unit_area_asc&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=834021355

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**

**Κτίριο 1.905 τ.μ.** Μοσχάτο **2.500.000 € |**1.312 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 2000
- Ενεργειακή Κλάση: Γ
- Δομημένη καλωδίωση
- Ανελκυστήρας

- Ανελκυστήρας φορτίων

Ανηγμένη επιφάνεια 350/3+485+246/3+355*3 = 1668

Ανηγμενη αξία 1.498,80 €/τμ

ΜΟΣΧΑΤΟ: Επαγγελματικό κτίριο 1905τ.μ. μέσα σε περιφραγμένο οικόπεδο 1000τ.μ. , προβολής, εύκολης πρόσβασης, σε κεντρική οδό περιοχής ΒΙΟΠΑ. Αποτελείται από υπόγειο 355τμ με ύψος 4 μέτρα , ισόγειο 485τμ με ύψος 4 μέτρα και 3 όροφοι ανωδομής χωρίς κολώνες, 355τ.μ. έκαστος. Διαθέτει βιομηχανικό ρεύμα, δομημένη καλωδίωση, ασανσέρ εμπορευμάτων, 4 wc, θέσεις στάθμευσης.

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/838816684/moschato-2500000-1905?transaction_name=buy&item_type=re_prof&building_type_options[]=building&geo_lat_from=37.95529580102569&geo_lng_from=23.68995639046838&geo_lat_to=37.9465141189306&geo_lng_to=23.675846804620136&minimum_size=1500&sorting=price_per_unit_area_asc&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=3&first_in_widget_ad_id=834021355

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**

**Κτίριο 2.493 τ.μ.** Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) **4.000.000 € |**1.604 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 1986
- Έτος ανακαίνισης: 2000
- Ενεργειακή Κλάση: Α
- Προσόψεως
- Σε οικόπεδο: 800 τ.μ.
- Ανελκυστήρας
- Κουφώματα αλουμινίου
- Συναγερμός
- Πυρανίχνευση
- Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση
- Μέσο θέρμανσης: Ρεύμα

Ανηγμένη επιφάνεια 557+218+225+230+230+800/3= 1.822

Ανηγμενη αξία 2.195,39 €/τμ

ΚΑΛΛΙΘΕΑ (ΑΤΤΙΚΗ - ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ), Τζιτζιφιές - Κτίριο 2493τμ σε οικόπεδο 800τμ, 7 επίπεδα: υπόγειο (792τμ) - ισόγειο (555τμ) - ημιόροφος (246τμ) - 1ος (230τμ) - 2ος (231τμ) - 3ος (230τμ) - 4ος (230τμ), κατασκευή 1986, ανακαίνιση 2000, ενεργειακή κλάση Α, 10 wc, αυτόνομη θέρμανση (ηλεκτρικό ρεύμα), κλιματισμός, parking, πρόσοψης, διαμορφωμένος χώρος, βιομηχανικός ανελκυστήρας, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, πυρανίχνευση.

Όλοι οι όροφοι είναι ενιαίοι χώροι με δυνατότητα εσωτερικών διαρρυθμίσεων. Διαθέτουν ανελκυστήρα εμπορευμάτων, κλιματισμό, 2 wc κάθε όροφος, δομημένη καλωδίωση, σύστημα συναγερμού, πυρανίχνευση, βιομηχανικό ρεύμα. Το υπόγειο ιδανικό για parking με ψύξη, θέρμανση , εξαερισμό, πυρανίχνευση και πυρασφάλεια με δυνατότητα 30 υπόγειων θέσεων στάθμευσης.

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/20250517123322306/kallithea-tzitzifies-4000000-2493?transaction_name=buy&item_type=re_prof&building_type_options[]=building&geo_lat_from=37.95529580102569&geo_lng_from=23.68995639046838&geo_lat_to=37.9465141189306&geo_lng_to=23.675846804620136&minimum_size=1500&sorting=price_per_unit_area_asc&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=6&first_in_widget_ad_id=834021355

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**

**Κτίριο 2.260 τ.μ.** Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) **4.000.000 € |**1.770 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 1986
- Ενεργειακή Κλάση: Ε
- Σε οικόπεδο: 800 τ.μ.
- Ανελκυστήρας
- Αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση
- Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο

Ανηγμένη επιφάνεια 557+218+225+230+230+800/3= 1.726 τμ

Ανηγμενη αξία 2.317,50 €/τμ

Αυτόνομο κτίριο 6 επιπέδων σε οικόπεδο 800 τ.μ.. Αναλυτικά τα επιπεδα: Ισόγειο 557 τ.μ. 1ος όροφος 218 τ.μ. 2ος όροφος 225 τ.μ. 3ος όροφος 230 τ.μ. 4ος όροφος 230 τ.μ. Υπόγειο 800 τ.μ. 'Ενεργειακή κλάση' Ε, Ανακαίνιση 2000, Επιφάνεια οικοπέδου 800τ.μ., Θέση Στάθμευσης 20

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-epaggelmatikon-xoron/856518771/kallithea-tzitzifies-4000000-2260?transaction_name=buy&item_type=re_prof&building_type_options[]=building&geo_lat_from=37.95529580102569&geo_lng_from=23.68995639046838&geo_lat_to=37.9465141189306&geo_lng_to=23.675846804620136&minimum_size=1500&sorting=price_per_unit_area_asc&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=7&first_in_widget_ad_id=834021355

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 5**

**Κτίριο 2.310 τ.μ.** Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) **25.000 € |**11 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 2000
- Ενεργειακή Κλάση: Γ
- Ρεύμα: Τριφασικό ρεύμα
- Με αποθήκη

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/839093643/kallithea-tzitzifies-25000-2310?transaction_name=rent&item_type=re_prof&geo_lat_from=37.9579666501748&geo_lng_from=23.69424766120767&geo_lat_to=37.94384326978154&geo_lng_to=23.671555533880564&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_size=1500&building_type_options[]=building&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=10&first_in_widget_ad_id=848721532

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 6**

**Κτίριο 6.700 τ.μ.** Μοσχάτο (Λαχαναγορά) **53.600 € |**8 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 1985
- Ενεργειακή Κλάση: Η
- Διαμπερές, Προσόψεως
- Σε οικόπεδο: 4880 τ.μ.

Μοσχάτο, Κτήριο επαγγελματικών χώρων Προς Ενοικίαση, όροφος: Ισόγειο, συνολικής επιφάνειας 6.700 τ.μ., σε οικόπεδο 4.880 τ.μ., σε Εμπορική. Έχει κατασκευαστεί το 1985,

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/847890119/moschato-lachanagora-53600-6700?transaction_name=rent&item_type=re_prof&geo_lat_from=37.9579666501748&geo_lng_from=23.69424766120767&geo_lat_to=37.94384326978154&geo_lng_to=23.671555533880564&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_size=1500&building_type_options[]=building&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=9&first_in_widget_ad_id=848721532

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 7**

**Κτίριο 2.498 τ.μ.** Μοσχάτο **30.000 € |**12 €/τ.μ.

- Έτος κατασκευής: 1980
- Ενεργειακή Κλάση: Η
- Ρεύμα: Τριφασικό ρεύμα
- Διαμπερές
- Ανελκυστήρας

ΚΑΛΛΙΘΕΑ (ΑΤΤΙΚΗ - ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ) - Κτίριο 2498τμ, υπόγειο (1.000τμ) - 1ος (511τμ) - 2ος (511τμ) - 3ος (511τμ) - 4ος (511τμ) - 5ος (454τμ), κατασκευή 1980, ενεργειακή κλάση Z, parking, διαμπερές, ασανσέρ, τριφασικό ρεύμα. 30 έως 40 θέσεις πάρκινγκ. Σύνολο 1000τ.μ. βοηθητικών χώρων. Συνολική επιφάνεια κτηρίου 3.500τ.μ. Τιμή €30.000

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/20250517115050281/moschato-30000-2498?transaction_name=rent&item_type=re_prof&geo_lat_from=37.9579666501748&geo_lng_from=23.69424766120767&geo_lat_to=37.94384326978154&geo_lng_to=23.671555533880564&sortin

g=price_per_unit_area_asc&minimum_size=1500&building_type_options[]=building&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=12&first_in_widget_ad_id=848721532

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 8**

**Κτίριο 2.300 τ.μ.** Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) **30.000 € |**13 €/τ.μ.

- Έτος ανακαίνισης: 2025
- Ενεργειακή Κλάση: Β
- Διαμπερές, Προσόψεως
- Σε οικόπεδο: 500 τ.μ.
- Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση

Καλλιθέα, Προς Ενοικίαση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο 300 τμ, Ημιόροφος, 1ος 285 τμ , 2ος 285 τμ, 3ος 285 τμ , 4ος 285 τμ, 5ος 285 τμ (8 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 2.300 τ.μ., σε οικόπεδο 500 τ.μ.. Το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε Τραμ, Ηλεκτρικό, Συγκοινωνίες, σε Οικιστική, ανακαινίστηκε το 2025, διαθέτει:. Η θέρμανσή του είναι Αυτόνομη, ενεργειακό πιστοποιητικό: Β. Η κατάστασή του είναι: Πολύ καλή, Καταπληκτική, έχει θέα Θάλασσα, Ανοιχτωσιά, Καλή. Το ακίνητο είναι Προσόψεως, Επί Λεωφόρου, Φωτεινό, Διαμπερές, Πανταχόθεν Ελεύθερο. Τιμή: €30.000

https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/866209811/kallithea-tzitzifies-30000-2300?transaction_name=rent&item_type=re_prof&geo_lat_from=37.9579666501748&geo_lng_from=23.69424766120767&geo_lat_to=37.94384326978154&geo_lng_to=23.671555533880564&sorting=price_per_unit_area_asc&minimum_size=1500&building_type_options[]=building&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=866209811

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία πραγματοποιήθηκαν ως εξής:

| | |
|---|---|
| Βάση σύγκρισης | Κτήριο Γραφείων 3.768,49 τμ., προσόψεως |
| Περιθώριο διαπραγμάτευσης | Λόγω της απόκλισης της ζητούμενης τιμής (asking price) από την τελική συμφωνηθείσα αξία μειώνουμε τις τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων κατά 5%.-10 % |
| Επιφάνεια | Προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας 1% ανά 150 τ.μ., όσο μεγαλύτερη η επιφάνεια τόσο μικρότερη η αξία. |
| Περιοχή | Όλα τα συγκριτικά βρίσκονται σε ανάλογη περιοχή και ως εκ τούτου δε γίνεται αναγωγή ως προς αυτό το χαρακτηριστικό. |
| Θέση | Απομειώνουμε 5% για ακίνητο προσόψεως έναντι γωνιακού. |
| Όροφος | Προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας 3% ανά όροφο |
| Παλαιότητα | Αναγωγή 1% ανά 10/ετία . Θεωρούμε ως έτος κατασκευής το 2024. |
| Συντήρηση | Αναγωγή έως και ±15% ανάλογα τη συντήρηση / ανακαίνιση. |
| Παροχές | Αναγωγή έως και ±20% ανάλογα τις παροχές (αποθήκη . ±2% θέση στάθμευσης ±5%, αποκλειστική χρήση ακαλύπτου και δώματος ±5% πισίνα ±5%) |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

| | Εκτιμώμενο | 1ο | 2ο | | 4ο |
|---|---|---|---|---|---|
| | Μοσχάτο | Μοσχάτο | Μοσχάτο | | καλλιθέα (τζιτζιφιές) |
| Περιοχή / Θέση | | | | | |
| εμβαδον | | 2.293,00 | 1.905,00 | | 2.260,00 |
| Εμβαδόν (ανηγμένο) | 3.768,49 | 1.209,33 | 1.668,00 | 1.822,00 | 1.726,00 |
| Ζητούμενη τιμή (€) | | 2.600.000 | 2.500.000 | | 4.000.000 |
| Ζητούμενη τιμή (€/μ²) | | 2.149,94 | 1.498,80 | | 2.317,50 |
| Πραγματική τιμή (€/μ²) | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | -10% | -10% | | -10% |
| Μέγεθος Ακινήτου | | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό μικρότερο | | Συγκριτικό μικρότερο |
| προσαρμογή (%) | | -17% | -14% | -13% | -14% |
| Περιοχή | | Αντίστοιχη | Δυσμενέστερη | Καλυτερη | Καλυτερη |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 15% | -5% | -5% |
| Θέση/Θέα | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Όροφος | κτηριο | κτηριο | κτηριο | κτηριο | κτηριο |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | | 0% |
| Παλαιότητα | 2024 | 1986 | 2000 | 1986 | 1986 |
| προσαρμογή (%) | | 4% | 2% | 4% | 4% |
| Συντήρηση | | ανακαινιση 2019 | | ανακαινιση 2020 | ανακαινιση 2020 |
| προσαρμογή (%) | | -5% | 0% | | -8% |
| Παροχές | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | | 0% |
| Τιμή αναπροσαρμογής | | 1.586,7 | 1.360,8 | | 1.630,4 |
| Τελική τιμή πώλησης (€/μ²) | 1.535,11 | | | | |
| Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση (€/μ²) | **1.535,00 €** | | | | |

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΑΘΜΙΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

| | Εκτιμώμενο | 5ο | 6ο | | 8ο |
|---|---|---|---|---|---|
| | Μοσχάτο | καλλιθέα (τζιτζιφιές) | Μοσχάτο (Λαχαναγορά) | | καλλιθέα (τζιτζιφιές) |
| Περιοχή / Θέση | | | | | |
| Εμβαδόν (ανηγμένο) | 3.768,49 | 2.310,00 | 6.700,00 | | 2.300,00 |
| Ζητούμενη τιμή (€) | | 25.000 | 53.600 | | 30.000 |
| Ζητούμενη τιμή (€/μ²) | | 10,82 | 8,00 | | 13,04 |
| Πραγματική τιμή (€/μ²) | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | -10% | -10% | | -10% |
| Μέγεθος Ακινήτου | | Συγκριτικό μικρότερο | Συγκριτικό μεγαλύτερο | | Συγκριτικό μικρότερο |
| προσαρμογή (%) | | -9% | 20% | -8% | -9% |
| Περιοχή | | Αντίστοιχη | Δυσμενεστερη | Καλυτερη | Καλυτερη |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 5% | -5% | -10% |
| Θέση/Θέα | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως | Προσόψεως |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Όροφος | κτηριο | κτηριο | κτηριο | κτηριο | κτηριο |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | | 0% |
| Παλαιότητα | 2024 | 2000 | 1985 | 1980 | |
| προσαρμογή (%) | | 2% | 4% | 4% | |
| Συντήρηση | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | 0% | |
| Παροχές | | | | | |
| προσαρμογή (%) | | 0% | 0% | | 0% |
| Τιμή αναπροσαρμογής | | 9,0 | 9,4 | | 9,6 |
| Τελική τιμή πώλησης (€/μ²) | 9,48 | | | | |
| Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση (€/μ²) | **9,50 €** | | | | |

## 4.2 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τους παραπάνω Πίνακες κρίνεται ως εύλογη τιμή πώλησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης για το εκτιμώμενο κτήριο 1 αυτή των 1.535 €/τ.μ. και η αξία μίσθωσης αυτή των 9,30 €/τμ

Χρησιμοποιείται συντελεστής κεφαλαιοποίησης για το κτήριο 8,00%

Αξία πώλησης 1.535 *3.768,49 €/τμ = 5.784.632,15 ~ 5.785.000 €

Αξία μίσθωσης 9,30 €/τ.μ. * 3.768,49 *12 / 0,08 = 5.257.043 € ~ 5.257.000 €

Με ποσοστό βαρύτητας αξίας μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πώλησης / με εισοδηματικής 60/40 Σταθμισμένη αξία

**5.785.000 € * 0,60 + 5.257.000 € * 0,40 = 5.573.800 € ~ 5.574.000 €**

## 4.3 ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΓΗΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΕΣ ΣΕ ΑΠΟΣΒΕΣΗ

Για τις ανάγκες αποτύπωσης της εύλογης αξίας, με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, είναι απαραίτητος ο διαχωρισμός της συνολικής αγοραίας αξίας σε γη και διαμορφώσεις γης υποκείμενες σε απόσβεση,

Προκειμένου να διαχωριστεί η αγοραίας αξία που έχει υπολογισθεί στην παρ.4.2, θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του Αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, για τον προσδιορισμό της αξίας του κτίσματος και κατόπιν αυτή θα αφαιρεθεί από την συνολική αξία και έτσι θα προκύψει η αξία της γης.
Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης Υφιστάμενου Κτιρίου
Αφορά τον προσδιορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC) αυτών, με βάση το κόστος κατασκευής, το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος, την απαξίωση λόγω παλαιότητας και την σημερινή τους κατάσταση, σύμφωνα με τον μαθηματικό τύπο :
Τιμή μονάδας κόστους αντικατάστασης = Κ.Κ.*ΜΕΚ*(1-Π)^t .
ΚΚ είναι το Κατασκευαστικό Κόστος το οποίο και υπολογίσθηκε συνολικά για το εκτιμώμενο κτίσμα.
Το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος (ΜΕΚ) προσδιορίστηκε στο 15 % του κόστους κατασκευής.
Π είναι η απαξίωση λόγω παλαιότητας την οποία και προσδιορίσαμε σε Π = 1,5 % ετησίως.
Ο συντελεστής t είναι τα έτη παλαιότητας του κτίσματος ή της κατασκευής, ο οποίος επιδρά εκθετικά στον υπολογισμό της τελικής αξίας. Στην προκειμένη θεωρούμε ότι με την ανακαίνιση – ενεργειακή αναβάθμιση η οποία έχει γίνει στο ακίνητο, αυτό πλέον θεωρείται ότι έχει παλαιότητα 10 ετών.
Στην προκειμένη περίπτωση θεωρήθηκε ότι το ΚΚ αποπεράτωσης του συγκεκριμένου κτιρίου ανά κατηγορία είναι : Οροφοι με κυρια χρήση 1000 €/μ2 Υπόγεια- δωμα : 700 €/Μ2
Με βάση τα ανωτέρω το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης είναι : •
Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (ΑΚΑ)

Υπόγεια- δωμα = 700€/τμ X 1,15 X (1- 0,015)^10 = 692,08 €/τμ • ~690 €/τμ

Όροφοι= 1000€/M2X1,15 X (1- 0,015)^10 = 988,69 €/τμ~990 €/τμ

Η συνολική αξία με βάση την μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης των εκτιμώμενων , είναι 4.643.156,70 € ~4.643.150 €,

όπως αναλυτικά φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

| | επιφάνειες | ΑΚΑ | ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ | ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| ΥΠΟΓΕΙΟ Β | 1274,85 | 700,00 | 892.395,00 | |
| ΥΠΟΓΕΙΟ Α | 1186,62 | 700,00 | 830.634,00 | |
| ΙΣΟΓΕΙΟ | 596 | 1.000,00 | 596.000,00 | |
| Α ΟΡΟΦΟΣ | 563,13 | 1.000,00 | 563.130,00 | |
| Β ΟΡΟΦΟΣ | 572,59 | 1.000,00 | 572.590,00 | |
| Γ ΟΡΟΦΟΣ | 596 | 1.000,00 | 596.000,00 | |
| Δ ΟΡΟΦΟΣ | 596 | 1.000,00 | 596.000,00 | |
| Ε ΟΡΟΦΟΣ ΔΩΜΑ | 72,84 | 700,00 | 50.988,00 | |
| συνολο | | | 4.643.156,70 | 5.574.000,00 |

Συνολική εύλογη αξία ακινήτου = Αξία γης + Αξία κτίσματος, οπότε,

Αξία γης = Συνολική εύλογη αξία ακινήτου - Αξία κτίσματος, Αξία γης = (5.574.000– 4.643.150) = **930.850 €**

## 4.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με βάση τα παραπάνω οι Αγοραίες Αξίες, στις 31/12/2024 , για το 100% της πλήρους κυριότητας ανέρχεται σε :

**5.574.000 € (Πέντε εκατομμύρια πεντακόσιες εβδομήντα τέσσερεις χιλιάδες)**

Σημειώνεται ότι η ασφαλιστέα αξία των υπό εκτίμηση ακινήτων λαμβάνοντας 1000 €/τμ για τα γραφεία και 700 €/τμ για τους βοηθητικούς χώρους (υπόγεια και δώμα) σε: **4.643.150 €**

Οι Εκτιμητές




**Δήμητρα Ν. Ψαράκου, REV**
Πολιτικός Μηχανικός Πολυτεχνικής σχολής Πανεπιστημίου Πατρών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. ΥΠ.ΟΙΚ. 491)




**Ελένη Μ. Φυρού**
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ





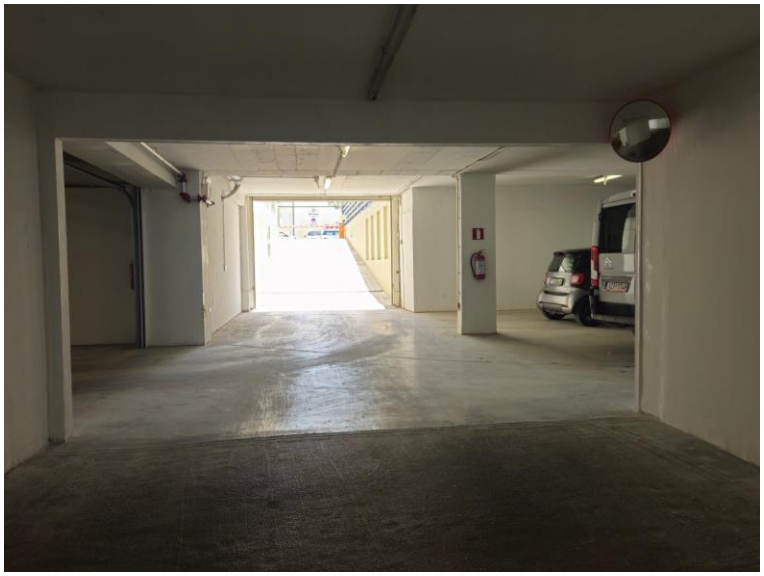


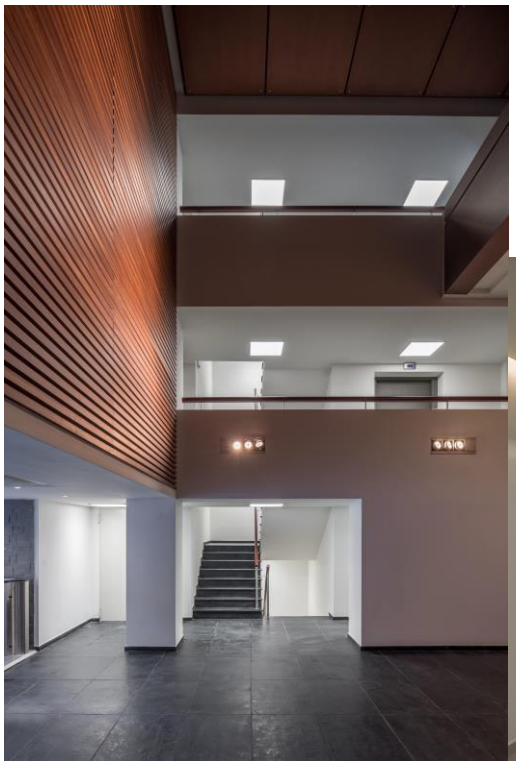














## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας για τη χώρα μας, η έκθεση εκπονείται με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο VPGA 10 του «RICS Valuation – Global Standards 2020» που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.