Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.11.08 14:04:57 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,08/11/2025

Αριθ. Πρωτ.:3846757

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **08/11/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5627530**, η από 30/09/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μείωση μετοχικού κεφαλαίου (άρθρο 31 Ν.4548/18) ».

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

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

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

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, για την εξακρίβωση της αξίας ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», κατά την 31.08.2025, εφαρμοζόμενων κατά αναλογία των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν 4548/2018

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

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

Από:
ΓΕΩΡΓΙΟ ΕΥΑΓ. ΚΟΤΣΙΚΑ
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

ΣΤΑΥΡΟ Γ. ΝΤΑΝΑ
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

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

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 4
3. Νομοθεσία εταιρειών περιορισμένης ευθύνης για αποχώρηση εταίρων 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 6
1. Ίδρυση 6
2. Έδρα 7
3. Διάρκεια 7
4. Σκοπός 7
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 7
6. Διοίκηση – Εκπροσώπηση 8
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 9
III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ 9
Πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 12
Μεθοδολογία εξακρίβωσης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων-ακινήτων 13
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 13
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ 14
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 15

ΣΟΛ Crowe

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών,
για την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων της εταιρείας «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», κατά την 31.08.2025, εφαρμοζόμενων κατά αναλογία των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν 4548/2018.

Η υπό εξέταση εταιρεία είναι Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.) και πρόκειται να προβεί σε μείωση του εταιρικού κεφαλαίου σε είδος, προκειμένου να αποδώσει την αξία της εταιρικής συμμετοχής λόγω οικειοθελούς αποχώρησης εταίρου.

Δεδομένου ότι ο Ν. 3190/1955 δεν προβλέπει ρητά τη διαδικασία αποτίμησης για περιπτώσεις μείωσης κεφαλαίου, εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 3190/1955, σε συνδυασμό με το άρθρο 31 παρ. 1 και τα άρθρα 17–18 του Ν. 4548/2018. Κατά συνέπεια, και στις περιπτώσεις μείωσης κεφαλαίου σε είδος, απαιτείται η σύνταξη έκθεσης αποτίμησης για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων που αποδίδονται στους εταίρους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Η έκθεση αυτή συντάσσεται από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία, ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (εφεξής η «εταιρεία»), σύμφωνα με την από 30.09.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων αυτής.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΣΟΛ Α.Ε.Ο.Ε. με ΑΜ 281128, μετά την από 15.09.2025 επιστολή της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων, ιδιοκτησίας αυτής, προκειμένου η εταιρεία να προβεί σε μείωση του εταιρικού κεφαλαίου σε είδος που αποφασίσθηκε με την από 30.09.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, για την απόδοση της αξίας της εταιρικής συμμετοχής σε εταίρο αυτής που επιθυμεί να αποχωρήσει οικειοθελώς από την εταιρεία.

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

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

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

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας τριών ακινήτων της εταιρείας κατά την μείωση του εταιρικού κεφαλαίου αυτής.

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

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

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

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

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

3. Νομοθεσία εταιρειών περιορισμένης ευθύνης για αποχώρηση εταίρων

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

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

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

ΣΟΛ Crowe

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

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

2. Έδρα

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

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

3. Διάρκεια

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

4. Σκοπός

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

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

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

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

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

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

6. Διοίκηση – Εκπροσώπηση

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

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

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

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

III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΠΟΤΙΜΟΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

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

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

1. **Ισόγειο κατάστημα με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της Θ.02 θέσης στάθμευσης της πυλωτής:**

Πρόκειται για αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία - κατάστημα του ισογείου ορόφου, με είσοδο από την οδό Βίαντος αρ. 4, που αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, και W.C. μετά του προθαλάμου του, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι έξι και 0,64 (26,64), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά ογδόντα έξι και 0,58 (86,58), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά ογδόντα έξι και 0,58 (86,58), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου ενενήντα χιλιοστά (90/1000), στα οποία αναλογούν μέτρα τετραγωνικά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου δώδεκα και 0,29 (12,29) και έχει αριθμό ΚΑΕΚ 050091753009/0/2. Στο ισόγειο αυτό κατάστημα ανήκει και η αποκλειστική χρήση της ανοιχτής θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου με στοιχεία Θήτα κεφαλαίο μηδέν δύο (Θ.02), που βρίσκεται εν μέρει στην πυλωτή της οικοδομής και εν μέρει στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα και 0,12 (10,12) και συνορεύει Βορειοανατολικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και φρέαρ ανελκυστήρα.
Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της 31/8/2025 η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου αυτού ανέρχεται:

Ισόγειο κατάστημα		**Υπόλοιπα 31/8/2025**
Αναλογία αξίας οικοπέδου	€	6.573,35
Αξία κτήσεως	€	22.344,13
Σωρευμένες αποσβέσεις	€	-13.896,81
Αναπόσβεστη αξία	**€**	**15.020,67**

2. Κατάστημα-οριζόντια ιδιοκτησία Α΄ ορόφου:

Πρόκειται για αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία ήτοι το υπό στοιχεία 'Αλφα κεφαλαίο ένα (Α-1) κατάστημα του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφου, ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – κατάστημα που έχει επιφάνεια 60,07 Μ2 αποτελούμενη από έναν ενιαίο χώρο, WC μετά του προθαλάμου του, έναν ημιυπαίθριο χώρο στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και 0,96 (14,96) με συνεχόμενο εξώστη και δύο εξώστες προς την οδό Βίαντος, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα και 0,07 (60,07), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια επτά και 0,24 (207,24), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ενενήντα επτά και 0,31 (97,31), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια τέσσερα και 0,55 (304,55), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου διακόσια δύο χιλιοστά (202/1000), στα οποία αναλογούν μέτρα τετραγωνικά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου είκοσι επτά και 0,59 (27,59), συνορεύει Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία, πλατύσκαλο ορόφου και φρέαρ ανελκυστήρα, Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο, ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και μέσω του ημιϋπαίθριου χώρου επίσης με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και Νοτιοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία. Στην ιδιοκτησία τμήμα του ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 13,11 Μ2 έχει κλείσει και έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, με το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας να έχει διαμορφωθεί σε 73,18 Μ2. Η αυθαιρεσία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3843/2010.
Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της 31/8/2025 η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου αυτού ανέρχεται:

Διαμέρισμα 1ου ορόφου		**Υπόλοιπα 31/8/2025**
Αναλογία αξίας οικοπέδου	€	14.753,53
Αξία κτήσεως	€	65.368,78
Σωρευμένες αποσβέσεις	€	-40.699,75
Αναπόσβεστη αξία	**€**	**39.422,56**

3. Γραφείο-οριζόντια ιδιοκτησία Β΄ ορόφου:

Πρόκειται για αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι το υπό στοιχεία Βήτα κεφαλαίο ένα (Β-1) γραφείο του δευτέρου (Β) πάνω από το ισόγειο ορόφου, που αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, ένα W.C. μετά του προθαλάμου του, έναν ημιϋπαίθριο χώρο στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και 0,96 (14,96) με συνεχόμενο εξώστη και έναν εξώστη προς την οδό Βίαντος, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα και 0,07 (60,07), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν εβδομήντα τέσσερα και 0,20 (174,20), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα ένα και 0,80 (81,80), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια πενήντα έξι (256,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας

εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου διακόσια δύο χιλιοστά (202/1000), στα οποία αναλογούν μέτρα τετραγωνικά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου είκοσι επτά και 0,59 (27,59) και συνορεύει: - Βορειοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία, πλατύσκαλο ορόφου και φρέαρ ανελκυστήρα, - Βορειοδυτικά με πλατύσκαλο ορόφου, κεντρικό κλιμακοστάσιο και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου - Νοτιοανατολικά με την οδό Βίαντος και - Νοτιοδυτικά με γειτονική ιδιοκτησία. Στην ιδιοκτησία τμήμα του ημιυπαίθριου χώρου επιφάνειας 13,11 Μ2 έχει κλείσει και έχει διαμορφωθεί σε χώρο κύριας χρήσης, με το τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας να έχει διαμορφωθεί σε 73,18 Μ2. Η αυθαιρεσία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν.3843/2010.
Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της 31/8/2025 η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου αυτού ανέρχεται:

Διαμέρισμα 2ου ορόφου		**Υπόλοιπα 31/8/2025**
Αναλογία αξίας οικοπέδου	€	14.753,53
Αξία κτήσεως	€	68.052,42
Σωρευμένες αποσβέσεις	€	-42.377,09
Αναπόσβεστη αξία	**€**	**40.428,86**

Πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Το πρακτικό της από 30.09.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της Εταιρείας στην οποία αποφασίστηκε η μείωση του εταιρικού της κεφαλαίου.
- Το υπ' αριθμ. 9.884/08.03.1996 πωλητήριο αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 16.097/03.05.2007 δήλωση νόμου 1221/1981 που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 17.338/21.01.2010 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ, -
- Η υπ' αριθμ. 1251/2007 οικοδομική άδεια νέας πενταόροφης οικοδομής επί πυλωτής με υπόγειο και δώμα (τμήμα ισογείου και Α΄ όροφος κατάστημα, Β΄ και Γ΄ όροφος γραφεία, Δ΄ και Ε΄ όροφος κατοικία), της Δ/νσης Πολεοδομίας, του Δήμου Αθηναίων
- Αιτήσεις για τη διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010 για α) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε κατάστημα στον Α΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54429, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ12581 και β) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε γραφείο στο Β΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54430, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ16814
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/2

- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/3,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/4,
- Τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009,
- Κατόψεις ισογείου, Α΄, Β΄ και Γ΄ ορόφου του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009, - Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2025 και
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ
- Άδεια εργασιών μικρής κλίμακας (997180/22.3.2024) για εσωτερικές διαρρυθμίσεις
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων.
- Λογιστικά αρχεία (ισοζύγιο, μητρώο παγίων) με ημερομηνία 31.08.2025
- Απογραφή και Λογιστική κατάσταση της 31.08.2025
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης

Μεθοδολογία εξακρίβωσης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων-ακινήτων

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

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης και σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, τα περιουσιακά στοιχεία που θα αποτελέσουν αντικείμενο μεταβίβασης κατά την οικειοθελή αποχώρηση εταίρου της εταιρείας και την μείωση του εταιρικού κεφαλαίου αποτιμήθηκαν σε όρους τρέχουσας αξίας από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο με αρ. μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών 001 και Α.Μ. Υπ. Οικονομικών 092 και αρ. μητρώου REV – GR/avag/2018/119. Για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του από 30.09.2025 πρακτικού της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η μείωση του εταιρικού κεφαλαίου, σχετικά με την ύπαρξη των απαραίτητων πληροφοριών που απαιτούνται

από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 41-43 του 3190/1955.

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

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

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Τα ακίνητα, που περιγράφονται αναλυτικά στο κεφ. ΙΙΙ, απεικονίζονται στο Μητρώο Παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Διαχειριστής της εταιρείας κατά την 31.08.2025, και αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού της. Η ύπαρξη και κυριότητά τους επιβεβαιώθηκε μέσω επισκόπησης των σχετικών τίτλων ιδιοκτησίας και αντιπαραβολής με τα στοιχεία των λογιστικών αρχείων.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων λήφθηκε υπόψη η σχετική έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (βλέπε συνημμένα), στην οποία βασιστήκαμε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας καθενός εξ αυτών.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά την εκτίμησή μας, η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων ανέρχεται συνολικά σε ποσό διακόσιες σαράντα εννέα χιλιάδες εννιακόσια ευρώ (€ 249.900,00) και ανά ακίνητο έχει ως εξής:

Ακίνητο-οριζόντια ιδιοκτησία		**Αξία εκτίμησης**
Κατάστημα ισογείου	€	41.000,00
Κατάστημα Α΄ ορόφου	€	102.300,00
Γραφείο Β΄ ορόφου	€	106.600,00
Σύνολο	**€**	**249.900,00**

ΣΟΛ Crowe

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των αποτιμώμενων ακινήτων που θα αποτελέσουν αντικείμενό μεταβίβασης σε εταίρο της εταιρείας κατά την οικειοθελή αποχώρησή της και της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την από 30.09.2025 απόφαση την Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 15.09.2025. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

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

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

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

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας των ακινήτων κατ'

εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου, ή οποιασδήποτε άλλης πράξης.

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

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

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΕΥΑΓ. ΚΟΤΣΙΚΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 29481
ΣΟΛ Crowe
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΣΤΑΥΡΟΣ Γ. ΝΤΑΝΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 7032
ΣΟΛ Crowe
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Συνημμένα: Έκθεση Εκτίμησης Πιστοποιημένου Εκτιμητή ακινήτων

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Εντολέας: «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΠΕ»

Ημερομηνία Εκτίμησης: 15.09.2025
Ημερομηνία Σύνταξης: 17.09.2025

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ε.705.Α/15.09.2025

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Βίαντος αρ. 4, στη θέση «Κολωνός» ή «Ακαδημία Πλάτωνος», στο 4ο ΔΔ του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών
Την εκτίμηση ζήτησε:	Η εταιρεία «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΠΕ», με την από 20.06.2024 ανάθεσή της
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:	15.09.2025
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	17.09.2025
Αιτία εκτίμησης:	Λογιστική χρήση
Τελική εκτίμηση:	**249.900 €**
Πιστοποιημένος Εκτιμητής:	Ιωάννης Αλεξόπουλος

Περιεχόμενα

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
0.1 Γενικά 4
0.2 Μεθοδολογία 5
0.3 Γενικές παραδοχές 5
0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς - ισχύς μελέτης 6
0.4.1 Παγκόσμια και Εθνική Οικονομία 6
0.4.2 Ισχύς μελέτης 9
0.5 Τελική αξία 10
ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 11
1 ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ, ΒΙΑΝΤΟΣ αρ. 4, «ΚΟΛΩΝΟΣ» ή «ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ», 4ο ΔΔ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ 13
1.1 ΓΕΝΙΚΑ 13
1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης 13
1.1.2 Στοιχεία φακέλου 13
1.1.3 Περιγραφή ακινήτων 14
1.1.3.1 Περιγραφή οικοπέδου 14
1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου 16
1.1.3.3 Περιγραφή οριζόντιων ιδιοκτησιών 16
1.1.4 Κατασκευαστικά στοιχεία 18
1.1.5 Χαρακτηριστικά περιοχής 19
2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς - πωλήσεις επαγγελματικών 21
3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 23
3.1.1 Μεθοδολογία 23
3.1.2 Συγκριτική Μέθοδος Καταστημάτων 23
3.1.3 Συγκριτική Μέθοδος Γραφείων 24
4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 25

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Γενικά

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

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

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

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 15.09.2025. Τη σύνταξη της έκθεσης ανέθεσε η εταιρεία «Ε. ΖΑΜΠΕΤΑΚΗΣ ΕΠΕ» με την από 20.06.2024 ανάθεσή της, για λογιστική χρήση.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι αρχές εκτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές που υιοθετούν τα πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Συγκεκριμένα έχουν ληφθεί υπόψη τα EVS 2025 (European Valuation Standards).

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

Η αυτοψία στα ακίνητα πραγματοποιήθηκε στις 05.09.2025.

0.2 Μεθοδολογία

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

0.3 Γενικές παραδοχές

Τα ακίνητα έχουν εκτιμηθεί με τις ακόλουθες παραδοχές:

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

10. Η Αγοραία Αξία ή εύλογη αξία, είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία.

0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς - ισχύς μελέτης

0.4.1 Παγκόσμια και Εθνική Οικονομία

Σύμφωνα με την έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ για το έτος 2024, η παγκόσμια οικονομία βρίσκεται σήμερα σε μια μεταβατική φάση, όπου οι σταθερές που χαρακτήριζαν το μεταπολεμικό διεθνές οικονομικό περιβάλλον μεταβάλλονται σημαντικά, με τις ΗΠΑ να ανατρέπουν το καθεστώς που ίσχυε στο διεθνές εμπόριο και να υιοθετούν πολιτικές δραστικού περιορισμού των εισαγωγών μέσω της επιβολής δασμών. Αυτή η εξέλιξη αναμένεται να οδηγήσει σε επιβράδυνση της παγκόσμιας εμπορικής και οικονομικής δραστηριότητας, πλήττοντας ιδιαίτερα τις χώρες που εξαρτώνται από τις εξαγωγές, αλλά και τις ΗΠΑ.

Ο κίνδυνος ενός γενικευμένου εμπορικού πολέμου και η μείωση της διεθνούς ζήτησης αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά τις εξαγωγές. Η αυξημένη αβεβαιότητα επιβαρύνει επίσης το επενδυτικό κλίμα, δυσχεραίνοντας την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

Η Ευρώπη, ως οικονομία με υψηλό βαθμό εξωστρέφειας, είναι ευάλωτη σε μια τέτοια εξέλιξη. Η Ελλάδα, αν και έχει μικρή εξάρτηση από τις ΗΠΑ και επομένως αναμένεται να έχει περιορισμένες άμεσες επιπτώσεις από την αύξηση δασμών, ενδέχεται να επηρεαστεί έμμεσα, καθώς μια συνολική επιβράδυνση του παγκόσμιου εμπορίου μπορεί να μειώσει τη ζήτηση για ελληνικά προϊόντα και υπηρεσίες και να περιορίσει τις προοπτικές ανάπτυξης. Τέλος, η αυξημένη αβεβαιότητα στις αγορές λειτουργεί αποτρεπτικά για τις επενδύσεις, καθώς οι επιχειρήσεις αποφεύγουν να αναλάβουν κινδύνους σε ένα ασταθές περιβάλλον.

Η αναπτυξιακή δυναμική της οικονομίας της ευρωζώνης παρουσίασε μια ήπια επιτάχυνση. Ωστόσο, ο ρυθμός ανάπτυξης παρέμεινε υποτονικός και το 2024, φθάνοντας μόλις στο 0,9%. Η ανάπτυξη στηρίχθηκε κυρίως στην άνοδο της κατανάλωσης και τη σταδιακή χαλάρωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών, ενώ θετική συμβολή είχε και η ενίσχυση του διεθνούς εμπορίου. Παράλληλα όμως, ανασχετικά επίδρασε η επίμονη αβεβαιότητα που προκαλούν οι διεθνείς γεωπολιτικές εξελίξεις, αλλά και οι πολιτικές ανακατατάξεις σε επιμέρους χώρες. Το περιβάλλον αυτό οδήγησε σε ύφεση στη Γερμανία και σε κάμψη των επενδύσεων σε ολόκληρη τη ζώνη του ευρώ.

Στο πεδίο των τιμών, τόσο ο γενικός όσο και δομικός πληθωρισμός στη ζώνη του ευρώ σημείωσαν σημαντική αποκλιμάκωση. Ο γενικός πληθωρισμός υποχώρησε στο 2,4% το 2024 (από 5,4% το προηγούμενο έτος). Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλαν τρεις βασικοί παράγοντες: (1) η μείωση των τιμών της ενέργειας και των ειδών διατροφής, (2) η διατήρηση της περιοριστικής κατεύθυνσης της νομισματικής πολιτικής και (3) η επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας σε ορισμένες οικονομίες – ή ακόμη και ύφεση, όπως στη Γερμανία – που συγκράτησε τη συνολική ζήτηση. Ο δομικός πληθωρισμός – ο λεγόμενος «πυρήνας» – επίσης μειώθηκε στο 2,8% (από 4,9% το 2023). Η μείωση αυτή αποδίδεται κυρίως στην υποτονική οικονομική δραστηριότητα και την επιβραδυνόμενη αύξηση του κόστους εργασίας ανά μονάδα προϊόντος.

Η περιοριστική κατεύθυνση των τελευταίων ετών συνέβαλε καθοριστικά στη σταθεροποίηση των πληθωριστικών προσδοκιών και στη σταδιακή αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, χωρίς σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά εργασίας. Κατά τη διάρκεια του 2024, η νομισματική πολιτική άρχισε να γίνεται σταδιακά λιγότερο περιοριστική, αντανακλώντας τη σημαντική υποχώρηση των πληθωριστικών πιέσεων.
Έτσι, το 2024 ξεκίνησε η διαδικασία ομαλοποίησης της νομισματικής πολιτικής, με τη σταδιακή μείωση των βασικών επιτοκίων και τη μετάβαση προς ένα πιο ουδέτερο νομισματικό περιβάλλον.

Η ελληνική οικονομία εξακολουθεί να επιδεικνύει ισχυρή ανθεκτικότητα και να καταγράφει θετικές επιδόσεις. Το 2024 ο ρυθμός ανάπτυξης διαμορφώθηκε στο 2,3%, παραμένοντας στα ίδια επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο έτος και αισθητά υψηλότερος από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας συνέβαλαν κυρίως η ιδιωτική κατανάλωση, οι επενδύσεις και οι εξαγωγές υπηρεσιών. Ειδική αναφορά αξίζει να γίνει στον τομέα των επενδύσεων, ο οποίος παρουσιάζει ισχυρή δυναμική τα τελευταία χρόνια. Από το 2019 και μετά, οι επενδύσεις σημειώνουν σταθερή άνοδο, καλύπτοντας μέρος του σημαντικού επενδυτικού κενού που είχε δημιουργηθεί κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους. Η συμβολή τους στον ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης υπερβαίνει σημαντικά το μέσο όρο της ευρωζώνης.

Ο γενικός πληθωρισμός υποχώρησε περαιτέρω το 2024, φθάνοντας στο 3%. Παρ' όλα αυτά, παρέμεινε υψηλότερος από το μέσο όρο της ευρωζώνης, κυρίως λόγω του επίμονου πληθωρισμού στις υπηρεσίες, που εμπόδισε την ταχύτερη αποκλιμάκωσή του. Ο πυρήνας του πληθωρισμού άρχισε να αποκλιμακώνεται, για πρώτη φορά μετά από δύο χρόνια, καθώς ο ρυθμός αύξησης των τιμών στα μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά επιβραδύνθηκε αισθητά.

Προβλέψεις

Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να διατηρηθεί στο 2,3% και το 2025 – επίπεδο πολύ υψηλότερο από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Η ιδιωτική κατανάλωση και οι επενδύσεις θα συνεχίσουν να αποτελούν τις κινητήριες δυνάμεις της ανάπτυξης, ενώ η συμβολή του εξωτερικού τομέα εκτιμάται ότι θα είναι ουδέτερη. Η συνεχιζόμενη ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας θα συνοδευθεί από μια μικρή περαιτέρω αποκλιμάκωση της ανεργίας στο 9,9%.

Ο γενικός πληθωρισμός αναμένεται να υποχωρήσει ελαφρώς το 2025 στο 2,9%, ενώ ο δομικός πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα παραμείνει σταθερός. Ανοδική πίεση στις τιμές θα προέλθει κυρίως από την επιστροφή του ενεργειακού πληθωρισμού σε θετικά επίπεδα, καθώς και από την αναμενόμενη αύξηση του πληθωρισμού των υπηρεσιών. Αντίθετα, αποκλιμάκωση προβλέπεται στον πληθωρισμό των ειδών διατροφής και των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών.

Το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών προβλέπεται να βελτιωθεί ως ποσοστό του ΑΕΠ, παραμένοντας ωστόσο σε υψηλό επίπεδο. Τα δημοσιονομικά μεγέθη εκτιμάται ότι θα παραμείνουν σε υγιή επίπεδα και το 2025. Η Τράπεζα της Ελλάδος εκτιμά ότι το πρωτογενές πλεόνασμα θα διαμορφωθεί στο 2,6% του ΑΕΠ. Παράλληλα, το δημόσιο χρέος προβλέπεται να συνεχίσει την πτωτική του πορεία, φθάνοντας στο 144,4% του ΑΕΠ. Η νομισματική πολιτική το 2025 αναμένεται να γίνει σταδιακά λιγότερο περιοριστική, καθώς τα επιτόκια πολιτικής θα συνεχίσουν να μειώνονται. Σε κάθε περίπτωση, η ΕΚΤ παραμένει επιφυλακτική, επισημαίνοντας ότι οι αποφάσεις της θα εξακολουθήσουν να βασίζονται στα εκάστοτε διαθέσιμα δεδομένα και στην πορεία του πληθωρισμού, διασφαλίζοντας την ομαλή προσαρμογή της οικονομίας της ευρωζώνης στη νέα νομισματική πραγματικότητα.

Πηγές κινδύνου και αβεβαιότητας

Οι κίνδυνοι για την παγκόσμια οικονομία το 2025 είναι σημαντικοί, εντείνοντας την αβεβαιότητα ως προς την πορεία της ανάπτυξης και του πληθωρισμού. Η άνοδος του εμπορικού προστατευτισμού – με αιχμή τις δασμολογικές πολιτικές των ΗΠΑ και τα αντίμετρα από βασικούς εμπορικούς εταίρους τους – αποτελούν τις βασικές εστίες αβεβαιότητας. Η πρόσφατη κλιμάκωση του εμπορικού πολέμου από τις ΗΠΑ με την ανακοίνωση της επιβολής δασμών σε μεγάλο αριθμό χωρών αναμένεται να εντείνει τις διαταράξεις στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Οι εξελίξεις αυτές απειλούν την ανθεκτικότητα των οικονομιών, περιορίζοντας το διεθνές εμπόριο και επιδεινώνοντας τις διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες και τις επενδύσεις, ενώ

αυξάνουν τον κίνδυνο νέων πληθωριστικών πιέσεων και αναμένεται να επιβραδύνουν την παγκόσμια ανάπτυξη.

Στην οικονομία της ευρωζώνης, οι καθοδικοί κίνδυνοι παραμένουν σημαντικοί. Μεταξύ αυτών περιλαμβάνονται: (1) οι παρατεταμένες γεωπολιτικές εντάσεις, που επηρεάζουν τις εφοδιαστικές αλυσίδες και προκαλούν μεταβλητότητα στις τιμές της ενέργειας, (2) οι καθυστερημένες επιπτώσεις από την προηγούμενη αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, που ενδέχεται να περιορίσουν περισσότερο την κατανάλωση και τις επενδύσεις, (3) η δημοσιονομική προσαρμογή σε ορισμένα κράτη μέλη, που θα μπορούσε να επιβραδύνει τη ζήτηση, (4) οι δασμολογικές πολιτικές των ΗΠΑ, που ενδέχεται να πλήξουν τις ευρωπαϊκές εξαγωγές, ιδίως σε κρίσιμους βιομηχανικούς κλάδους, και (5) οι μακροχρόνιες διαρθρωτικές αδυναμίες, όπως η χαμηλή παραγωγικότητα, η μειωμένη ανταγωνιστικότητα και οι δημογραφικές προκλήσεις.

0.4.2 Ισχύς μελέτης

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

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

0.5 Τελική αξία

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της έκθεσης εκτίμησης που ακολουθεί, η εκτιμηθείσα αξία του αντικειμένου της παρούσας, με κρίσιμο χρόνο την 15.09.2025, ανέρχεται στο ποσό των **249.900 € (Διακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Εννιακόσια Ευρώ)** και ανά ακίνητο έχει ως εξής:

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
1	Κατάστημα ισογείου	41.000
2	Γραφείο Α1 1ου ορόφου	102.300
3	Κατοικία-γραφείο Β1 2ου ορόφου	106.600
ΣΥΝΟΛΟ		**249.900**

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη Αξία

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

Ρύπανση

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

Επιθεώρηση

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

Δημοσιότητα

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

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2025, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα εκτιμώμενα ακίνητα.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των υπογραφόντων τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

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

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι:

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

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

1.1.2 Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Το υπ' αριθμ. 9.884/08.03.1996 πωλητήριο αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 16.097/03.05.2007 δήλωση νόμου 1221/1981 που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 17.338/21.01.2010 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΚΑΡΑΓΕΩΡΓΑΚΗ,
- Η υπ' αριθμ. 1251/2007 οικοδομική άδεια νέας πενταόροφης οικοδομής επί pilotis με υπόγειο και δώμα (τμήμα ισογείου και Α΄ όροφος κατάστημα, Β΄ και Γ΄ όροφος γραφεία, Δ΄ και Ε΄ όροφος κατοικία), της Δ/νσης Πολεοδομίας, του Δήμου Αθηναίων,
- Αιτήσεις για τη διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010 για α) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε κατάστημα στον Α΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54429, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ12581 και β) αλλαγή χρήσης ημιϋπαίθριου χώρου σε γραφείο στο Β΄ όροφο, με αρ. πρωτ. αίτησης: 54430, ημ/νία: 29.12.2010 και α/α καταχώρισης της δήλωσης: Τ16814,
- Η με Α/Α πράξης 997180 Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία και εσωτερικές διαρρυθμίσεις στην ιδιοκτησία

Β-1 του Β' ορόφου, που εκδόθηκε από τον Αρχιτέκτονα Μηχανικό Δασκαλάκη Αλκιβιάδη, με ημερομηνία έκδοσης 22.03.2024,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/2,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/3,
- Απόσπασμα περιγραφικής βάσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ: 050091753009/0/4,
- Τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009,
- Κατόψεις ισογείου, Α', Β' και Γ' ορόφου του αρχιτέκτονα μηχανικού Αθανασίου Ροζόλη, με ημερομηνία 11.2009,
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 1η Ιανουαρίου 2024 και
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013, με ημ/νία έκδοσης: 07.04.2024 και ημ/νία εκτύπωσης: 20.05.2024.

1.1.3 Περιγραφή ακινήτων

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

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

1.1.3.1 Περιγραφή οικοπέδου

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

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

Το οικόπεδο έχει σχήμα που προσιδιάζει σε ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, διαθέτει συνήθη θέα, το έδαφος του είναι επίπεδο σχεδόν οριζόντιο, και η σύστασή του είναι

γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.



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

Πολεοδομικά στοιχεία

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

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

1.1.3.2 Περιγραφή κτιρίου

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

1.1.3.3 Περιγραφή οριζόντιων ιδιοκτησιών

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Για την ιδιοκτησία έχει εκδοθεί η με Α/Α πράξης 997180 Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία και εσωτερικές διαρρυθμίσεις, του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Δασκαλάκη Αλκιβιάδη, με ημερομηνία έκδοσης 22.03.2024 και ισχύ έως 22.03.2025, η οποία έχει υλοποιηθεί.

Ανακεφαλαιωτικά, το αντικείμενο της εκτίμησης έχει ως εξής:

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

1.1.4 Κατασκευαστικά στοιχεία

Φέρων οργανισμός
Ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

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

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

Δάπεδα
Τα δάπεδα των εσωτερικών χώρων καλύπτονται από κεραμικά πλακίδια.

Θύρες - Κουφώματα

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

Λοιπά

Τα ακίνητα διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα. Υπάρχει σύγχρονη υδραυλική και ηλεκτρολογική εγκατάσταση. Η ποιότητα κατασκευής είναι καλή και η κατάσταση συντήρησης μέτρια - καλή. Η διαμόρφωση των χώρων είναι τυπική.

1.1.5 Χαρακτηριστικά περιοχής

Η περιοχή των ακινήτων είναι η «Ακαδημία Πλάτωνος». Στο σημείο των υπό εκτίμηση συμβάλουν οι περιοχές «Κολωνός» και «Κολοκυνθού». Βρίσκεται νοτιοδυτικά της οδού Λένορμαν και διοικητικά ανήκει στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Σύμφωνα με την πρόσφατη απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. του 2021, ο πληθυσμός του Δήμου Αθηναίων ανέρχεται σε 643.452 μόνιμους κατοίκους, έναντι 664.046 μόνιμων κατοίκων που καταγράφηκαν το 2011, σημειώνοντας μείωση του πληθυσμού κατά 3,10 %.







Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών

Δήμος	Πληθυσμός		Άνδρες		Γυναίκες	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
ΑΘΗΝΑΙΩΝ	664.046	643.452	315.210	310.569	348.836	332.883
ΒΥΡΩΝΟΣ	61.308	59.134	28.992	27.910	32.316	31.224
ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ	59.345	57.909	28.399	27.715	30.946	30.194
ΔΑΦΝΗΣ - ΥΜΗΤΤΟΥ	33.628	33.886	15.829	16.118	17.799	17.768
ΖΩΓΡΑΦΟΥ	71.026	69.974	33.097	32.790	37.929	37.084
ΗΛΙΟΥΠΟΛΕΩΣ	78.153	76.730	37.098	36.445	41.055	40.285
ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ	26.458	26.269	12.486	12.488	13.972	13.781
ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ - ΝΕΑΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΟΣ	35.556	34.958	17.043	16.809	18.513	18.149

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

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



Δορυφορική άποψη της ευρύτερης περιοχής

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

Το ακίνητο βρίσκεται:

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

Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας.

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

2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς - πωλήσεις επαγγελματικών

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

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης καταστημάτων στην άμεση περιοχή του εκτιμωμένου κυμαίνονται μεταξύ **890** και **1.700 €/Μ2**, ενώ οι ζητούμενες τιμές πώλησης γραφείων κυμαίνονται μεταξύ **1.280** και **1.700 €/Μ2**, ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (θέση, μέγεθος, ποιότητα κατασκευής, κατάσταση συντήρησης, προβολή, γωνιακό, παρακολουθήματα κ.λπ.). Τα ανωτέρω εύρη τιμών αναφέρονται σε αποπερατωμένους επαγγελματικούς χώρους τυπικής/καλής ποιότητας κατασκευής και συνήθους/καλής κατάστασης συντήρησης.

2.2 Στοιχεία έρευνας αγοράς πωλήσεων

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

Καταστήματα

1. ΑΘΗΝΑ, ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, κατάστημα επιφάνειας 75 Μ2, ισογείου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Δ, έτος κατασκευής 1980, χωρίς θέρμανση. Τιμή: 90.000 € Πηγή: Metroland Real Estate Management **(1.200 €/Μ2)**
2. ΑΘΗΝΑ, ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, κατάστημα επιφάνειας 145 Μ2, ισογείου ορόφου, διαμπερές, ενεργειακής κλάσης Δ, έτος κατασκευής 2003. Αποτελείται από ισόγειο επιφάνειας 90 Μ2 και υπόγειο επιφάνειας 55 Μ2. Διαθέτει πρόσοψη μήκους 40 Μ

με αποκλειστική χρήση αυλής, 2 wc, κουζίνα, μεγάλες τζαμαρίες στην είσοδο και τέντες. Βρίσκεται κοντά στην οδό Λένορμαν και σε σχολεία στην περιοχή του Καπνεργοστασίου. Τιμή: 130.000 € Πηγή: LOOK 4 ESTATE **(897 €/M2)**

3. ΑΘΗΝΑ, ΚΟΛΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, κατάστημα επιφάνειας 36 M2, ισογείου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Δ, έτος κατασκευής 2000. Διαθέτει αποθήκη επιφάνειας 20,46 M2 και θέση στάθμευσης στην πιλοτή. Απέχει 10 λεπτά με τα πόδια από το μετρό του Μεταξουργείου καθώς και από το μετρό του Σταθμού Λαρίσης. Τιμή: 60.000 € Πηγή: EASY REAL ESTATE **(1.667 €/M2)**
4. ΑΘΗΝΑ, ΚΟΛΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, κατάστημα επιφάνειας 67 M2, ισογείου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Ε, προσόψεως, με βιτρίνα μήκους 4 Μ. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και wc. Διαθέτει τριφασικό ρεύμα, κουφώματα αλουμινίου, δάπεδα με πλακάκι. Βρίσκεται πλησίον πλατείας Πανταζοπούλου. Τιμή: 67.000 € Πηγή: ASPIS REAL ESTATE κατάστημα Περιστερίου - Δυτικού & Κεντρικού Τομέα **(1.000 €/M2)**
5. ΑΘΗΝΑ, ΚΟΛΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, κατάστημα επιφάνειας 102 M2, ισογείου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Γ, έτος κατασκευής 1981. Αποτελείται από 3 λειτουργικούς χώρους και 1 wc. Διαθέτει αποθήκη, μονοφασικό ρεύμα, δάπεδα με μωσαϊκό, πόρτα ασφαλείας και πάρκινγκ. Τιμή: 110.000 € Πηγή: INTERNO **(1.078 €/M2)**

<u>Γραφεία</u>

1. ΑΘΗΝΑ, ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, γραφείο επιφάνειας 140 M2, 2ου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Γ, έτος κατασκευής 2000. Αποτελείται από 6 αίθουσες διδασκαλίας. Διαθέτει αποθήκη και τριφασικό ρεύμα. Βρίσκεται κοντά σε καταστήματα και σούπερ μάρκετ. Τιμή: 180.000 € Πηγή: Golden Home **(1.286 €/M2)**
2. ΑΘΗΝΑ, ΚΟΛΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, γραφείο επιφάνειας 105 M2, 1ου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Δ, έτος κατασκευής 2010. Τιμή: 170.000 € Πηγή: Aspis Real Estate Περιστέρι **(1.619 €/M2)**
3. ΑΘΗΝΑ, ΚΟΛΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, γραφείο επιφάνειας 53 M2, 2ου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Δ, έτος κατασκευής 1992. Διαθέτει αποθήκη και τριφασικό ρεύμα. Τιμή: 80.000 € Πηγή: Golden Home **(1.509 €/M2)**
4. ΑΘΗΝΑ, ΚΟΛΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, γραφείο επιφάνειας 150 M2, 3ου ορόφου, ενεργειακής κλάσης Γ, έτος κατασκευής 2000. Διαθέτει αποθήκη και μονοφασικό ρεύμα. Τιμή: 220.000 € Πηγή: Golden Home **(1.467 €/M2)**
5. ΑΘΗΝΑ, ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ: ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ, γραφείο επιφάνειας 78 M2, 1ου ορόφου, με πρόσοψη στην οδό Πλάτωνος, γωνιακό, σε καλή κατάσταση, ενεργειακής κλάσης Γ, έτος κατασκευής 2008. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και wc. Διαθέτει 1 θέση πάρκινγκ επιφάνειας 10 M2 στην πιλοτή, εσωτερική σκάλα, δάπεδα με πλακάκι και πόρτα ασφαλείας. Βρίσκεται 950 Μ από τη στάση του μετρό «Μεταξουργείο». Τιμή: 130.000 € Πηγή: CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ **(1.667 €/M2)**

3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1.1 Μεθοδολογία

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

Η θέση των ιδιοκτησιών καθώς και η διαμόρφωση των χώρων καθιστούν την υπό στοιχεία Β-1 οριζόντια ιδιοκτησία κατάλληλη τόσο για επαγγελματική όσο και για οικιστική χρήση, επομένως λαμβάνονται ως συγκριτικά στοιχεία γραφεία με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας γραφείων, λαμβάνεται τυπικό ακίνητο το γραφείο του 2ου ορόφου. Έπειτα, εφαρμόζοντας τις κατάλληλες αναπροσαρμογές επί της τιμής μονάδος του τυπικού ακινήτου, προκύπτουν η τιμή μονάδος και η αξία του γραφείου του 1ου ορόφου.

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

3.1.2 Συγκριτική Μέθοδος Καταστημάτων

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

- Μέγεθος: 1% ανά 5 Μ2.
- Ειδικά χαρακτηριστικά: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά έχουν παρόμοια ειδικά χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση,
- Παλαιότητα: 0,5% ανά έτος (ανακαινίσεις συνυπολογίζονται).
- Ποιότητα κατασκευής/ συντήρηση: κατά περίπτωση.
- Θέση: έως ±10% ανάλογα την εμπορικότητα της οδού,
- Παραρτήματα: Ανοικτή θέση στάθμευσης 5%, κλειστή θέση στάθμευσης 7%, αποθήκη 2%.
- Περιθώριο διαπραγμάτευσης: -10% ως σύνηθες περιθώριο διαπραγμάτευσης.

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ											
Α/Α	Ανηγμένη επιφάνεια (Μ2)	Τιμή πώλησης (€)	Τιμή μονάδας (€/Μ2)	Μεγέθους	Ειδικών χαρ/κών	Παλαιότητας κατασκευής	Ποιότητας κατασκευής / συντήρησης	Θέσης	Παραρτημάτων	Μείωση λόγω διαπρ/σης	Ανηγμένη τιμή (€/Μ2)
1	75	90.000	1.200	1,10	1,00	1,15	1,20	1,00	1,00	0,90	1.639
2	107	130.000	1.215	1,16	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	0,90	1.346
3	36	60.000	1.667	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	0,98	0,90	1.574
4	67	67.000	1.000	1,08	1,00	1,10	1,20	1,10	1,05	0,90	1.482
5	102	110.000	1.078	1,15	1,00	1,14	1,20	1,10	0,98	0,90	1.646
Μ.Ο.											**1.538**

Από τους ανωτέρω υπολογισμούς προκύπτει ανηγμένη τιμή μονάδας ίση με 1.538 €/Μ2 και αξία του 100% της πλήρους κυριότητας:

$A_{ξία}$ = 26,64 Μ2 × 1.538 €/Μ2 = **41.000 € κατόπιν στρογγύλευσης.**

3.1.3 Συγκριτική Μέθοδος Γραφείων

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

- Μέγεθος: 1% ανά 10 Μ2.
- Ειδικά χαρακτηριστικά: κατά περίπτωση (-5% στα γωνιακά λόγω ενδιάμεσου).
- Παλαιότητα: 1,0% ανά έτος (ανακαινίσεις συνυπολογίζονται).
- Όροφος: 2% ανά όροφο,
- Ποιότητα κατασκευής/ συντήρηση: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά έχουν αντίστοιχη ποιότητα κατασκευής με τα υπό εκτίμηση,
- Θέση: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά βρίσκονται στην ίδια περιοχή,
- Παραρτήματα: Ανοικτή θέση στάθμευσης 5%, κλειστή θέση στάθμευσης 7%, αποθήκη 2%.
- Περιθώριο διαπραγμάτευσης: -10% ως σύνηθες περιθώριο διαπραγμάτευσης.

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ													
Α/Α	Επιφάνεια (Μ2)	Όροφος	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή μονάδας (€/Μ2)	Μεγέθους	Ειδικών χαρ/κών	Παλαιότητας κατασκευής	Ορόφου	Ποιότητας κατασκευής / συντήρησης	Θέσης	Παραρτημάτων	Μείωση λόγω διαπρ/σης	Ανηγμένη τιμή (€/Μ2)
1	140	2	180.000	1.286	1,07	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.346
2	105	1	170.000	1.619	1,03	1,00	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	0,90	1.518
3	53	2	80.000	1.509	0,98	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	0,98	0,90	1.526
4	150	3	220.000	1.467	1,08	1,00	1,09	0,98	1,00	1,00	0,98	0,90	1.489
5	78	1	130.000	1.667	1,00	0,95	1,01	1,02	1,00	1,00	0,95	0,90	1.402
Μ.Ο.													**1.456**

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει τιμή μονάδος για την ιδιοκτησία Β1 του 2ου ορόφου, ίση με 1.456 €/Μ2. Εφαρμόζοντας τις κατάλληλες αναπροσαρμογές επί της ανωτέρω τιμής μονάδος, προκύπτουν η τιμή μονάδος και η αξία του γραφείου Α1 του 1ου ορόφου:

Αναγωγή εύλογης αξίας βάσει τυπικού ακινήτου									
Α/Α	Περιγραφή	Επιφάνεια	Όροφος	Μέγεθος	Όροφος	Ειδικών χαρ/κών	Συν. Συντ. Αναγωγής	Εύλογη αξία (€/Μ2)	Εύλογη Αξία (€)
1	Κατοικία-γραφείο Β1 **(τυπικό)**	73,18	2	1,00	1,00	1,00	1,00	1.456	**106.600**
2	Γραφείο Α1	73,18	1	1,00	0,98	0,98	0,96	1.398	**102.300**

4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της προηγούμενης παραγράφου, η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων ανέρχεται σε **249.900 € (Διακόσιες Σαράντα Εννέα Χιλιάδες Εννιακόσια Ευρώ)**, για την 15.09.2025 και ανά ακίνητο έχει ως εξής:

Α/Α	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (€)
1	Κατάστημα ισογείου	41.000
2	Γραφείο Α1 1ου ορόφου	102.300
3	Κατοικία-γραφείο Β1 2ου ορόφου	106.600
ΣΥΝΟΛΟ		**249.900**

ΦΥΣΙΚΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ - ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ESG

Τα Πρότυπα του 2025 αναφέρουν εκτενώς τη σημασία πρακτικών ESG [**E**: Environmental (Περιβάλλον), **S**: Social (Κοινωνία), **G**: Governance (Διακυβέρνηση)], το οποίο αποτελεί πλαίσιο αξιολόγησης της υπεύθυνης λειτουργίας φορέων σε σχέση με:

1. Περιβαλλοντικά θέματα
2. Κοινωνικά ζητήματα
3. Διακυβέρνηση

Το ESG ξεκίνησε στο χώρο των επενδύσεων και των επιχειρήσεων, αλλά έχει επεκταθεί σε οργανισμούς, κυβερνήσεις και κοινωνία γενικότερα, γιατί είναι ένα εργαλείο για να μετράμε την υπευθυνότητα και τη βιωσιμότητα σε κάθε είδος δραστηριότητας.

Το **ESG** συνδέεται **άμεσα και ουσιαστικά** με την **αειφορία** και τη **βιώσιμη ανάπτυξη** - αποτελεί στην ουσία το **εργαλείο** ή το **πλαίσιο** μέσα από το οποίο αξιολογείται ο τρόπος που μία οντότητα (εταιρεία, οργανισμός, φορέας) συμβάλλει σε αυτούς τους δύο στόχους.

Τα Πρότυπα ενισχύουν πρακτικές αειφορίας και βιώσιμης ανάπτυξης και συνεπώς την αξιολόγηση της αλληλεπίδρασης των ακινήτων και του φυσικού περιβάλλοντος. Αξιολογούν τους κινδύνους από φυσικές καταστροφές που επιφυλάσσει το περιβάλλον στο ακίνητο και αντίστροφα το ενεργειακό αποτύπωμα του ακινήτου στο περιβάλλον.

Φυσικοί και περιβαλλοντικοί κίνδυνοι	
Κλιματική Ζώνη	Β
Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας	Ι
Εντός ορίων προστατευόμενης περιοχής	Όχι
Περιβαλλοντικά υποβαθμισμένη περιοχή	Όχι
Υπαγωγή εγκατάστασης ή γειτνίαση με εγκατάσταση που υπάγεται στις διατάξεις της οδηγίας Seveso III	Όχι
Κίνδυνος από πλημμυρικά φαινόμενα	Ναι
Κίνδυνος από άνοδο στάθμης υδάτων	Όχι
Κίνδυνος από δασικές πυρκαγιές	Όχι
Κίνδυνος από κατολισθήσεις	Όχι

Αποτύπωμα Λειτουργίας Κτιρίου	
Ανακύκλωση	-
Διαχείριση επικίνδυνων αποβλήτων	-
Εξοικονόμηση ή / και επανάχρηση πόρων /υλικών	-
Μηχανισμοί εξοικονόμησης νερού	-
Ρύπανση	-
Ενεργειακή Απόδοση	
Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)	Όχι
Ενεργειακή Κατάταξη	-
Περιβαλλοντική και Ενεργειακή Πιστοποίηση (Κρατική ή Τρίτου φορέα)	Όχι
Κοινωνικοί Κίνδυνοι S (Social)	
Κίνδυνος κοινωνικής σύγκρουσης	Όχι
Εγκληματικότητα	Όχι
Ανεργία	Όχι
Πρόσβαση σε υπηρεσίες	Ναι
Πρόσβαση σε ΜΜΜ	Ναι
Πρόσβαση σε Χώρους Πρασίνου	Ναι

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ


















