



**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, 24/02/2026

Αριθ. Πρωτ.: 4029241

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΛΚΑΡ- Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΛΚΑΡ Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **004643001000**.

Την **24/02/2026** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5968431**, η από 17/02/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας 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 αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



PKF
Hellas

Έκθεση

Εξακρίβωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ Γ. ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΜΟΝ. ΕΠΕ», με ημερομηνία Ισολογισμού μετασχηματισμού του κλάδου την 31.12.2025, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.5162/2024, με σκοπό να εισφερθούν σε νέα υπό σύσταση εταιρεία (επωφελούμενη) από την μερική διάσπαση της εταιρείας.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ | 2026
ΑΘΗΝΑ

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή.....	2
2. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης.....	2
3. Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η Αποτίμηση - Μεθοδολογία	4
4. Δηλώσεις.....	5
5. Πληροφοριακά στοιχεία Διασπώμενης εταιρείας.....	6
6. Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση κατά την 31.12.2025 του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας.....	8
7. Εκτίμηση της αγοραίας αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας	9
Α. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	9
Β. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	12
Γ. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	13
8. Συμπέρασμα	14
Παράρτημα	16
1. Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2025 του Διασπώμενου κλάδου.....	16
2. Έκθεση εκτίμησης των Ακινήτων του κλάδου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή	17

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η **PKF ΕΥΡΩΔΕΛΓΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

1 | 17

Προς
τη Διοίκηση
της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

1. Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε ύστερα από την 26.01.2026 εντολή της Διοίκησης της εταιρείας **«ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (στο εξής «η Διασπώμενη»)**, με την οποία ορισθήκαμε για την εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν.4548/2018, της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» (στο εξής «ο Κλάδος») κατά την 31.12.2025, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019 και του ν.5162/2024, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η διαδικασία **μερικής διάσπασης** του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας και η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου σε νέα υπό σύσταση εταιρεία **(στο εξής «η Επωφελούμενη»)**.

Η Επωφελούμενη εταιρεία θα προβεί σε αύξηση του κεφαλαίου της κατά το ποσό της αγοραίας αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Διασπώμενης όπως θα προσδιορισθεί από την παρούσα έκθεση και οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη εταιρεία θα διατεθούν στο σύνολο τους στον μοναδικό εταίρο της Διασπώμενης εταιρείας. Ειδικότερα στην Επωφελούμενη εταιρεία θα μεταβιβασθεί το σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του διασπώμενου κλάδου έναντι αναλογικής απόδοσης, στον μοναδικό εταίρο της διασπώμενης εταιρείας, μετοχών της Επωφελούμενης εταιρείας.

2. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή της διοίκησης της Διασπώμενης εταιρείας «ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ». Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο την αποτίμηση του Ενεργητικού, του Παθητικού και τον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης του «κλάδου» της Διασπώμενης εταιρείας «ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» κατά την 31.12.2025 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν.5162/2024 και του άρθρου 17 του ν.4548/2018, προκειμένου να

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

2 | 17

πραγματοποιηθεί η διαδικασία μερικής διάσπασης του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας και η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου σε νέα υπό σύσταση εταιρεία «Επωφελούμενη».

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικού και Παθητικού) καθώς και τον προσδιορισμό της Καθαρής θέσης του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού της ήτοι την 31.12.2025.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τη διοίκηση της Διασπώμενης Εταιρείας «ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο. Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο 7 της παρούσας έκθεσης παραθέτουμε την αποτίμηση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού - Λογιστικής Κατάστασης του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού της ήτοι την 31.12.2025.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

3 | 17

3. Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η Αποτίμηση - Μεθοδολογία

Προκειμένου να αποτιμήσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» κατά την 31.12.2025 βασιστήκαμε στα κάτωθι στοιχεία:

- Στον Ισολογισμό - Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2025 του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας και το αντίστοιχο Μητρώο Παγίων.
- Το Αναλυτικό Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής περιόδου από 01.01.2025 έως 31.12.2025.
- Λοιπά αρχεία και στοιχεία καθώς και πληροφορίες που μας δόθηκαν από την Διοίκηση και το Λογιστήριο της Διασπώμενης εταιρείας.

Κατόπιν, προκειμένου να αποτιμήσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και για να προσδιορίσουμε την καθαρή θέση του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας κατά την 31.12.2025, προβήκαμε στις ακόλουθες διαδικασίες:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών που είναι καταχωρημένα στον Ισολογισμό-Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2025 του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά αρχεία και λοιπά στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας.
 - Λήφθηκαν όλες οι απαιτούμενες, για το σκοπό της παρούσας έκθεσης, πληροφορίες από τη διοίκηση της εταιρείας και το λογιστήριό της.
 - Πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και υποχρεώσεων (Παθητικό) βάσει χρονολογίας απόκτησης, εμπορευσιμότητας και συνθηκών αγοράς κατά την 31.12.2025. Αναλυτικότερα:
- ✓ Για την αποτίμηση των ακινήτων λάβαμε υπόψη τις προοπτικές ανάπτυξης και την εμπορικότητα της περιοχής, τις πραγματικές τρέχουσες τιμές καθώς και την έκθεση εκτίμησης του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων κ. Αριστομένη Παπαγιαννόπουλο με Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 349.
- ✓ Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΔΕΛΓΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

- ✓ Τα ταμειακά διαθέσιμα αποτιμήθηκαν, για μεν τις καταθέσεις όψεως στα ποσά των αντίστοιχων υπολοίπων των τραπεζικών *extraît* με ημερομηνία 31.12.2025, για δε τα ταμειακά υπόλοιπα εις χείρας στο ποσό που υπήρχε διαθέσιμο στο ταμείο κατά την 31.12.2025.
- ✓ Οι Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που συνιστούν τις εμπορικές υποχρεώσεις της εταιρείας (ανοιχτά υπόλοιπα σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές πληρωτέες) αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, ποσά. Ειδικότερα, εάν η επίπτωση στην αποτίμηση είναι σημαντική οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο.
- ✓ Οι υποχρεώσεις σε τραπεζικά δάνεια αποτιμώνται στο καθαρό ποσό του δανείου που έχει αναληφθεί, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών.
- ✓ Οι υποχρεώσεις σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία αποτιμήθηκαν επίσης στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων.
 - Προσδιορίστηκε η Καθαρή Θέση του κλάδου ως διαφορά μεταξύ των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού του κλάδου λαμβάνοντας υπόψη τις νέες αξίες αποτίμησης των στοιχείων αυτών.

Κατά την αποτίμηση των στοιχείων του κλάδου λάβαμε υπόψη μας κάθε στοιχείο που τέθηκε σε γνώση μας, το οποίο θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση του κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας κατά την 31.12.2025.

4. Δηλώσεις

Η Διασπώμενη εταιρεία συντάσσει τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014). Η Διοίκηση της Διασπώμενης εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού του διασπώμενου κλάδου της κατά την 31.12.2025 (ημερομηνία μετασχηματισμού) στη λογιστική τους αξία, όπως και αποτυπώθηκε στον Ισολογισμό - Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΔΕΛΓΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνεις οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

5 | 17

Ο Ισολογισμός-Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2025 του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας έχει συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Δική μας ευθύνη είναι να εκτελέσουμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες που περιγράφονται στη σχετική παράγραφο 2 της Έκθεσής μας και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Τέλος βεβαιώνουμε ότι για εμάς τους υπογράφοντες την παρούσα έκθεση Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ. Παναγιώτη Κ. Κοτσιλάρα και κ. Γεώργιο Ν. Σταράκη καθώς και για την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ» της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα που θα απέκλειαν την διενέργεια αυτής της εργασίας, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν.4548/2018.

5. Πληροφοριακά στοιχεία Διασπώμενης εταιρείας

5.1 Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός)

Η Διασπώμενη εταιρεία συστάθηκε την 25/02/2002 και δυνάμει του τελευταίου τροποποιημένου καταστατικού της που δημοσιεύτηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την 08/03/2021 με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1426410.2054728 καθορίστηκαν τα κάτωθι:

Η επωνυμία της ορίζεται σε «ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και ο διακριτικός της τίτλος σε «ΑΛΚΑΡ Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ».

Η Έδρα της ορίζεται Η Βιομηχανική ζώνη «ΒΙΟΠΑ» του Δήμου Άνω Λιοσίων , Νομού Αττικής.

Οι κυριότεροι σκοποί της, σύμφωνα με το καταστατικό της είναι: **1)** Η μελέτη , κατασκευή και τοποθέτηση παντός είδους κατασκευών από αλουμίνιο και σίδηρο (πόρτες, παράθυρα κ.λ.π.). **2)** Η εμπορία τυποποιημένων ή ειδικών κατασκευών αλουμινίου και σιδήρου. **3)** Η εμπορία και τοποθέτηση υαλοπινάκων. **4)** Η εισαγωγή και εμπορία ειδών αλουμινίου, ανταλλακτικών συστημάτων κλειδαριών ασφαλείας, εξαρτημάτων και εργαλείων και λοιπών συναφών υλικών απαραίτητων για τις ως άνω κατασκευές.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνεις οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

6 | 17

5.2 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της «Διασπώμενης» Εταιρείας σύμφωνα με το τελευταίο κωδικοποιημένο καταστατικό της ορίζεται στο ποσό των εξακοσίων χιλιάδων ευρώ (600.000,00 €) στο οποίο συμμετέχει ο μοναδικός εταίρος της εταιρείας κ. Γεώργιος Καραβίδας με ΑΦΜ 029787205 και ΑΔΤ ΑΙ 550205 κατέχοντας 20.000 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας 30 €.

5.3 Διαχείριση, Εκπροσώπηση και Εκκαθάριση της εταιρείας

Η εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται στον μοναδικό Εταίρο και Διαχειριστή κ. Καραβίδα Γεώργιο του Στυλιανού ο οποίος ενεργεί σύμφωνα με το καταστατικό και τις αποφάσεις της συνέλευσης εταιρείας.

Στη συνέχεια της παρούσας έκθεσης, παραθέτουμε την αποτίμηση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού-Λογιστικής Κατάστασης κατά την 31.12.2025 του κλάδου της «διασπώμενης» εταιρείας.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειας οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

7 | 17

6. Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση κατά την 31.12.2025 του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας

ΑΛΚΑΡ Γ. ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ-ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ "ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	472.021,43
Λοιπά ενσώματα στοιχεία	0,00
Σύνολο	472.021,43
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	472.021,43
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Λοιπές απαιτήσεις	10.755,50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.784,45
Σύνολο	18.539,95
Σύνολο κυκλοφορούντων	18.539,95
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	490.561,38
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	384.600,00
Σύνολο	384.600,00
Σύνολο καθαρής θέσης	384.600,00
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	105.265,04
Λοιποί φόροι και τέλη	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	696,34
Σύνολο	105.961,38
Σύνολο υποχρεώσεων	105.961,38
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	490.561,38

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2026

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 550205

ΠΕΣΙΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Αρ. Αδ. 111050 Α Τάξεως

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η **PKF ΕΥΡΩΠΕΥΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειας οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

8 | 17

7. Εκτίμηση της αγοραίας αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας

A. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 31.12.2025
1.	Ακίνητα	472.021,43

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνεται η αξία των ακινήτων του κλάδου (βιομηχανικά ακίνητα) της εταιρείας και συγκεκριμένα η αξία ενός βιομηχανικού ακινήτου τεσσάρων επιπέδων ανεγειρόμενο σε ιδιόκτητο οικόπεδο της εταιρείας. Αναλυτικότερα, περιλαμβάνει το κάτωθι περιγραφόμενο βιομηχανικό ακίνητο:

α) αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο τεσσάρων επιπέδων (υπόγειο, ισόγειο Α και Β όροφος) με συνολική νόμιμη και τακτοποιημένη δομημένη επιφάνεια 2.472,79 τ.μ. σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία της εταιρείας, το οποίο είναι ανεγειρόμενο σε ιδιόκτητο οικόπεδο επιφάνειας 1.002,03 τ.μ. (εφεξής βιομηχανικό ακίνητο), το οποίο βρίσκεται στο ΒΙΟ.ΠΑ. Άνω Λιοσίων της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής. Το ανωτέρω περιγραφόμενο βιομηχανικό ακίνητο κατασκευάστηκε σε ιδιόκτητο οικόπεδο της εταιρείας, το οποίο οικόπεδο περιήλθε στην κυριότητα της με το υπ' αριθμ. 36.247/03-02-2006 Συμβόλαιο Ακινήτου, της συμ/γράφου ΕΙΡΗΝΗ ΕΜ. ΒΑΣΙΛΙΚΑΚΗ.

Αναλυτικότερα η λογιστική αξία του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου (βιομηχανικό ακίνητο) του κλάδου προκύπτει ως εξής:

Λογ/σμός	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025
10.00.00.0000	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΒΙΟ.ΠΑ.	246.658,27
11.00.00.0000	ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟ.ΠΑ.	827.058,29
11.99.00.0001	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟ.ΠΑ.	-601.695,13
ΣΥΝΟΛΑ		472.021,43

Το ανωτέρω βιομηχανικό ακίνητο έχει καταχωρηθεί αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων και συγκεντρωτικά στο Βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμού της εταιρείας και συμφωνεί με την ανωτέρω αξία.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΠΕΪΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνεις οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

9 | 17

Σχετικά με την τρέχουσα αξία αποτίμησης του ανωτέρω ακινήτου του κλάδου (βιομηχανικό ακίνητο), λαμβάνοντας υπόψη όσα προβλέπει το άρθρο 17 του Ν.4548/2018, δηλαδή τις πραγματικές τρέχουσες τιμές καθώς και την έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ανωτέρω ακινήτου από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Αριστομένη Παπαγιαννόπουλο με Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 349, εκτιμάται ως εξής:

A/A	ΘΕΣΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Ευρώ)
1	Επι της 43 ^{ης} οδού 7, ΟΤ.3063-01, Τ.Κ. 13344, ΒΙΟ.ΠΑ. Άνω Λιοσίων της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής	Οικόπεδο	1.002,03 τ.μ.	990.000,00 €
		Βιομηχανικό Κτίριο	2.472,79 τ.μ.	
	Σύνολο			990.000,00 €

Η αναλυτική παρουσίαση της μεθοδολογίας και του τρόπου υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ανωτέρω βιομηχανικού ακινήτου του κλάδου της εταιρείας παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης όπου επισυνάπτεται αυτούσια η έκθεση του ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Επομένως, η αξία του κονδυλίου «Ακίνητα», αφού λάβαμε υπόψη μας τα προβλεπόμενα του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
Ακίνητα	472.021,43 €	517.978,57 €	990.000,00 €

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΠΕΪΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

10 | 17

Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 31.12.2025
1.	Λοιπές απαιτήσεις	10.755,50

Το ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνει τις απαιτήσεις που έχουν δημιουργηθεί από τις συναλλαγές του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 31.12.2025. Τα ποσά των ανωτέρω απαιτήσεων έχουν καταχωρηθεί αναλυτικά στην αθεώρητη απογραφική κατάσταση υπολοίπων και συγκεντρωτικά στο βιβλίο απογραφών και Ισολογισμού της εταιρείας και συμφωνεί με την ανωτέρω αξία. Για τις ανωτέρω απαιτήσεις εξετάσαμε την ενδεχόμενη ύπαρξη ακινήτων και επισφαλών απαιτήσεων και δεν προέκυψαν παρεκκλίσεις, ως εκ τούτου θεωρούμε ότι το σύνολο των ανωτέρω απαιτήσεων είναι ασφαλούς εισπράξεως και δε συντρέχει περίπτωση απομείωσής τους.

Επομένως, η αξία του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
Λοιπές απαιτήσεις	10.755,50 €	0,00 €	10.755,50 €

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 31.12.2025
2.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.784,45

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα χρηματικά διαθέσιμα του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 31.12.2025. Αναλυτικότερα περιλαμβάνει τα μετρητά (χαρτονομίσματα και κέρματα) που βρίσκονταν στο χρηματοκιβώτιο προερχόμενα από την εκμετάλλευση του διασπώμενου κλάδου κατά την 31.12.2025 και έχουν καταχωρηθεί στο βιβλίο απογραφών και Ισολογισμού της εταιρείας. Επιπροσθέτως πραγματοποιήσαμε καταμέτρηση του ταμείου και δεν προέκυψε διαφορά με το λογιστικό υπόλοιπο.

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΠΕΪΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνεις οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

11 | 17

Επομένως, η αξία του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.784,45 €	0,00 €	7.784,45 €

Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	490.561,38 €	517.978,57 €	1.008.539,95 €

Β. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 31.12.2025
1.	Τραπεζικά δάνεια	105.265,04

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του κλάδου της εταιρείας από τραπεζικά δάνεια.

Το ανωτέρω υπόλοιπο του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού έχει καταχωρηθεί αναλυτικά και συγκεντρωτικά στο βιβλίο απογραφών και Ισολογισμού της εταιρείας. Επιπροσθέτως για τον ανωτέρω βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό πραγματοποιήθηκε συμφωνία του λογιστικού υπολοίπου με τα αντίστοιχα extrait των τραπεζών και δεν προέκυψαν παρεκκλίσεις.

Επομένως, το κονδύλι «Τραπεζικά δάνεια» κατά την 31.12.2025 αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
Τραπεζικά δάνεια	105.265,04 €	0,00 €	105.265,04 €

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η ΡΚΦ ΕΥΡΩΔΕΛΓΙΚΗ ΑΕ (ΡΚΦ ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της ΡΚΦ Global, του δικτύου εταιρειών μελών της ΡΚΦ International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειας οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

12 | 17

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο 31.12.2025
2.	Λοιπές υποχρεώσεις	696,34

Στο ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνεται η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του κλάδου της εταιρείας κατά την 31.12.2025. Αναλυτικότερα αφορά τις υπολειπόμενες δόσεις του ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχούν αποκλειστικά στα ακίνητα του κλάδου.

Το ανωτέρω υπόλοιπο των υποχρεώσεων του κλάδου έχει καταχωρηθεί αναλυτικά στην αθεώρητη απογραφική κατάσταση υπολοίπων και συγκεντρωτικά στο βιβλίο απογραφών και Ισολογισμού της εταιρείας και συμφωνεί με την ανωτέρω αξία.

Επομένως, η αξία του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις», αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
Λοιπές υποχρεώσεις	696,34 €	0,00 €	696,34 €

Περιγραφή	Λογιστικό υπόλοιπο την 31.12.2025	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 31.12.2025
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	105.961,38	0,00 €	105.961,38 €

Γ. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Το σύνολο του ενεργητικού του διασπώμενου κλάδου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και όσα αναλύθηκαν ανωτέρω, ανέρχεται σε **ευρώ 1.008.539,95** και το σύνολο των υποχρεώσεων του σε **ευρώ 105.961,38**. Επομένως η Καθαρή Θέση του διασπώμενου κλάδου της εταιρείας κατά την 31.12.2025, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, ανέρχεται σε **ευρώ 902.578,57** και προκύπτει ως εξής:

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΔΕΛΓΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

13 | 17

Περιγραφή	Ποσά την 31.12.2025
Σύνολο Ενεργητικού	1.008.539,95
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	- 105.961,38
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	902.578,57

8. Συμπέρασμα

Ο Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025 της εταιρείας «**ΑΛΚΑΡ- Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**» που συντάχθηκε από την Διοίκηση και υπεύθυνο λογιστή της εταιρείας και παρατίθεται στην παρ.6 της παρούσας έκθεσής μας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την εταιρεία βάσει του ν.4308/2014 λογιστικά αρχεία και απεικονίζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του διασπώμενου κλάδου κατά την 31.12.2025.

Τα κονδύλια του Ισολογισμού - Λογιστικής Κατάστασης του διασπώμενου κλάδου αναλύονται στα ποσά που αναφέρονται στο κεφάλαιο 7 της παρούσας έκθεσής μας και το σύνολό της λογιστικής τους αξίας προκύπτει από τα λογιστικά αρχεία (βιβλία και στοιχεία) της εταιρείας που τέθηκαν υπόψη μας. Όλοι οι λογαριασμοί του Ισολογισμού-Λογιστικής Κατάστασης του διασπώμενου κλάδου έχουν καταχωρηθεί στο Βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμού της εταιρείας.

Η λογιστική αξία των στοιχείων του Ενεργητικού, των Υποχρεώσεων και της Καθαρής Θέσης του κλάδου, έπειτα της προσαρμογής τους σύμφωνα με την παρούσα έκθεση αποτίμησης, προσδιορίζουν την αξία του Ενεργητικού, των Υποχρεώσεων και της Καθαρής Θέσης του κλάδου αντίστοιχα κατά την 31.12.2025 βάσει των προβλεπόμενων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, οι οποίες διαμορφώνονται ως κάτωθι:

Περιγραφή	Ποσά την 31.12.2025
Σύνολο Ενεργητικού	1.008.539,95
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	- 105.961,38
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	902.578,57

Άρα, γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι η καθαρή θέση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «**ΑΛΚΑΡ - Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ**
Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΔΕΛΓΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνεις οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025 14 | 17

ΕΥΘΥΝΗΣ», σύμφωνα με τον Ισολογισμό - Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου της 31.12.2025 και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, ανέρχεται σε Εννιακόσιες Δύο Χιλιάδες Πεντακόσια Εβδομήντα Οχτώ Ευρώ και Πενήντα Επτά Λεπτά ήτοι #902.578,57#.

Από την 31.12.2025 μέχρι και σήμερα δε συνέβησαν έκτακτα σημαντικά οικονομικά γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

Με εκτίμηση,

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 124, 115 26 – Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 132



Αθήνα, 17 Φεβρουαρίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Παναγιώτης Κ. Κοτσιλάρας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 48941

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Γεώργιος Ν. Σταράκης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291

Συνημμένα:

1. Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2025 του διασπώμενου κλάδου.
2. Έκθεση εκτίμησης των Ακινήτων του κλάδου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ) είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025 15 | 17

Παράρτημα

1. Ισολογισμός - Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2025 του Διασπώμενου κλάδου

ΑΛΚΑΡ Γ. ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ-ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ "ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	472.021,43
Λοιπά ενσώματα στοιχεία	0,00
Σύνολο	472.021,43
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	472.021,43
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Λοιπές απαιτήσεις	10.755,50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.784,45
Σύνολο	18.539,95
Σύνολο κυκλοφορούντων	18.539,95
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	490.561,38
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	384.600,00
Σύνολο	384.600,00
Σύνολο καθαρής θέσης	384.600,00
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	105.265,04
Λοιποί φόροι και τέλη	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	696,34
Σύνολο	105.961,38
Σύνολο υποχρεώσεων	105.961,38
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	490.561,38

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2026

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 550205

ΠΕΣΙΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Αρ. Αδ. 111050 Α Τάξεως

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η **PKF ΕΥΡΩΠΕΥΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-

Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025

16 | 17

2. Έκθεση εκτίμησης των Ακινήτων του κλάδου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η **PKF ΕΥΡΩΛΕΓΙΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αποτίμηση του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευση βιομηχανικών ακινήτων» της εταιρείας «ΑΛΚΑΡ-Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΥ ΜΟΝ. ΕΠΕ» της 31.12.2025 17 | 17



CERTVALUERS.COM

WE VALUE YOUR PROPERTY

Εκτίμηση βιομηχανικού ακινήτου επί οικοπέδου.

Ιδιοκτησία: ΑΛΚΑΡ Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ

Κύρια δεδομένα εκτιμητικής έκθεσης

1. Συνοπτικός Πίνακας

Όνομα Πελάτη/Εντολέα: PKF HELLAS

Αντικείμενο Εκτίμησης: Βιομηχανικό ακίνητο τεσσάρων επιπέδων επί οικοπέδου

Διεύθυνση Ακινήτων: 43^η οδού 7, ΟΤ.3063-01, 13344, ΒΙΟ ΠΑ Άνω Λιοσίων. Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής

ΚΑΕΚ γηπέδου: 05 020 02 17 001 / 0 / 0

Σκοπός εκτίμησης : Λογιστική χρήση. Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης, ο όρος Αγοραία Αξία (Market Value) χρησιμοποιείται εναλλακτικά του όρου Εύλογη Αξία (Fair Value), όπως αυτός ορίζεται στο ΔΧΛΠ 13. Οι δύο όροι θεωρούνται ουσιωδώς ταυτόσημοι, καθώς αμφότεροι αναφέρονται στο εκτιμώμενο ποσό στο οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε συνθήκες ομαλής και ελεύθερης αγοράς, χωρίς εξαναγκασμό ή ιδιαίτερες σχέσεις μεταξύ των μερών. επιλέχθηκε να αναφέρεται στο υπόλοιπο της παρούσης έκθεσης ο όρος Αγοραία Αξία.

Πρότυπα εκτίμησης: Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025 TEGOVA)

Εκτιμητής: Αριστομένης Παπαγιαννόπουλος

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31/12/2025.

Επισημαίνεται ότι οι υπολογισμοί έχουν λάβει χώρα σε διαφορετικές ημερομηνίες, όπως αυτές αναφέρονται στα συνημμένα φύλλα υπολογισμών. Αυτή είναι μια λογική και συνήθης πρακτική καθώς η εκτίμηση απαιτεί αρκετό χρόνο ολοκλήρωσης. Οι αξίες θεωρείται πως δεν έχουν μεταβληθεί από τις ημερομηνίες υπολογισμών μέχρι και την τρέχουσα κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Βάση Εκτίμησης: Αγοραία Αξία

Μέθοδοι Εκτίμησης: Προσέγγιση αγοράς για το γήπεδο και προσέγγιση κόστους για το κτίριο. Αναλυτικότερα στοιχεία παρατίθενται στα επιμέρους φύλλα υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου και στο παράρτημα ορισμών των μεθόδων εκτίμησης.

Ιδιοκτήτης: ΑΛΚΑΡ Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ

Τύπος Εκτίμησης: Από γραφείου (desktop) με φωτογραφίες του ακινήτου

A. Εκτίμηση ακινήτου επιχείρησης

Περιγραφή ακινήτου:

Το εκτιμώμενο ακίνητο αφορά αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο εντός θεσμοθετημένης ζώνης ΒΙΟ.ΠΑ. Άνω Λιοσίων, ανεγερθέν κατόπιν οικοδομικής άδειας του έτους 2009, επί οικοπέδου επιφάνειας 1.002,03 τ.μ.

Το κτίριο είναι σύγχρονης κατασκευής, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα (πλάκες και υποστυλώματα Ω.Σ.) και πλήρωση από οπτοπλινθοδομή. Η αρχιτεκτονική μορφή είναι λιτή και λειτουργική, με καθαρές όψεις, σύγχρονη χρωματική παλέτα (γκρι αποχρώσεις) και εμφανή βιομηχανικό χαρακτήρα. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι μεταλλικά/αλουμινίου με υαλοπίνακες, ενώ στο ισόγειο υπάρχουν μεταλλικά ρολά βιομηχανικού τύπου για φορτοεκφορτώσεις.

Αναπτύσσεται σε τέσσερα επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο, Α' και Β' όροφο), με συνολική νόμιμη και τακτοποιημένη δομημένη επιφάνεια περίπου 2.472,79 τ.μ., αναλυόμενη ως εξής

Υπόγειο: 673,20 τ.μ., βοηθητικής/αποθηκευτικής χρήσης.

Ισόγειο: 597,36 τ.μ., κύριας βιομηχανικής χρήσης, με άμεση πρόσβαση από τον περιβάλλοντα χώρο.

Α' Όροφος: 597,70 τ.μ., κύριας χρήσης (παραγωγικοί χώροι / γραφεία).

Β' Όροφος: 604,53 τ.μ., κύριας χρήσης, μικρότερης επιφάνειας.

Τα καθαρά ύψη των χώρων ανέρχονται περίπου σε 3,50 μ., εξασφαλίζοντας λειτουργικότητα για βιομηχανικές και αποθηκευτικές χρήσεις. Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι τυπικές για ακίνητα του είδους, με ανοικτούς χώρους παραγωγής και υποστηρικτικές ζώνες. Οι συνήθειες

Η/Μ εγκαταστάσεις (ηλεκτροφωτισμός, ισχύς, ύδρευση-αποχέτευση) θεωρούνται ενσωματωμένες στην κατασκευή.

Ο περιβάλλον χώρος είναι διαμορφωμένος και περιφραγμένος, με μεταλλικό κιγκλίδωμα και μεταλλική γκαραζόπορτα, ενώ υπάρχει τσιμεντόστρωση για κυκλοφορία και στάθμευση οχημάτων. Η προσπέλαση γίνεται μέσω οδικού δικτύου βιομηχανικής περιοχής, κατάλληλου για βαρέα οχήματα.

Η γενική κατάσταση του ακινήτου κρίνεται καλή, συμβατή με την ηλικία του (περίπου 15-16 έτη), χωρίς εμφανείς σοβαρές κατασκευαστικές φθορές. Η ένταξη του ακινήτου σε ζώνη ΒΙΟ.ΠΑ. συνεπάγεται συγκεκριμένους περιορισμούς χρήσεων γης, στοιχείο που επηρεάζει την εμπορευσιμότητα και τη δυνητική εναλλακτική αξιοποίηση, χωρίς ωστόσο να αναιρεί τη λειτουργική του επάρκεια ως βιομηχανικό ακίνητο.

Περιγραφή περιοχής:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός της ζώνης ΒΙΟ.ΠΑ. Άνω Λιοσίων, περιοχής με κυρίαρχες βιοτεχνικές και αποθηκευτικές χρήσεις. Το ΒΙΟ.ΠΑ. δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά οργανωμένης και ώριμης βιομηχανικής περιοχής, καθώς απουσιάζουν αναβαθμισμένες υποδομές, ενιαία πολεοδομική εικόνα και συγκέντρωση επιχειρήσεων υψηλής προστιθέμενης αξίας.

Η γενική εικόνα της περιοχής χαρακτηρίζεται από ανομοιογενές δομημένο περιβάλλον, μίξη παλαιών και νεότερων εγκαταστάσεων και περιορισμένη αισθητική και λειτουργική συνοχή. Η προσβασιμότητα είναι επαρκής μέσω βασικού οδικού δικτύου, χωρίς όμως να συνοδεύεται από σύγχρονες υποστηρικτικές υποδομές.

Οι περιορισμοί χρήσεων γης λόγω της ένταξης σε ΒΙΟ.ΠΑ. μειώνουν την ευελιξία αξιοποίησης και περιορίζουν την αγοραστική βάση, ενώ η περιοχή δεν εμφανίζει σαφή δυναμική αναβάθμισης ή έντονη επενδυτική κινητικότητα. Συνολικά, το ΒΙΟ.ΠΑ. Άνω Λιοσίων κατατάσσεται σε μέτρια κατηγορία ελκυστικότητας, με τις αξίες να διαμορφώνονται κυρίως από τη λειτουργική καταλληλότητα και όχι από προοπτικές υπεραξίας.

Αγοραία Αξία ακινήτου (Συνολικά):

990.000€ (Εννιακόσιες ενενήντα χιλιάδες Ευρώ)

Γ. Συνοπτικός πίνακας υπολογισμένης Αγοραίας Αξίας

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Συνολική Δομημένη Επιφάνεια Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία κατά στρογγύλευση (€)
43 ^η οδού 7, ΟΤ.3063-01, 13344, ΒΙΟ ΠΑ Άνω Λιοσίων Περιφέρειας Αττικής	Βιομηχανικό ακίνητο	Βιομηχανική	1002,03	2.472,79	400,36	990.000
Σύνολο:						990.000€

Θέση ακινήτου (google maps): <https://maps.app.goo.gl/szAVQ88zBUm4wov9A>

Δ. Ποιοτική ανάλυση αποτελεσμάτων:

Η τελική εκτιμώμενη αγοραία αξία του ακινήτου, ύψους 990.000 €, που αντιστοιχεί σε περίπου 400 €/τ.μ., κρίνεται εύλογη και σύμφωνη με τα δεδομένα της συγκεκριμένης αγοράς. Το ακίνητο αποτελεί σύγχρονη βιομηχανική κατασκευή (άδεια 2006), με λειτουργική διάρθρωση, επαρκή ύψη και τυπικές βιομηχανικές υποδομές, στοιχεία που στηρίζουν θετικά την αξία του σε επίπεδο φυσικού αντικειμένου.

Ωστόσο, η ένταξη σε θεσμοθετημένη ζώνη ΒΙΟ.ΠΑ. περιορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τη δυνητική αγοραστική βάση, ενώ το ΒΙΟ.ΠΑ. Άνω Λιοσίων δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά ώριμης και οργανωμένης βιομηχανικής περιοχής, με περιορισμένη εμπορευσιμότητα και χαμηλή επενδυτική δυναμική.

Κατά συνέπεια, η προκύπτουσα αξία τοποθετείται σε συντηρητικό αλλά ρεαλιστικό επίπεδο, αποτυπώνοντας την ισορροπία μεταξύ της σύγχρονης κατασκευής και των χωρικών και πολεοδομικών περιορισμών της περιοχής.

CERVALUERS

Υπηρεσίες Εκτιμήσεων - Πραγματογνωμοσυμών - Επιθεωρήσεων
Certified Valuer in Real Estate Property - Plant & Machinery

Ε. Παραρτήματα:

Ε.1 Γενικοί όροι και Παραδοχές

Ε.2 Ειδικοί όροι και παραδοχές

Ε.3 Ορισμοί

Ε.4 Φύλλα υπολογισμών, συγκριτικά οικοπέδων, φωτογραφίες

Ζ. Θέση υπογραφής εκτιμητή:



CERVALUERS

Υπηρεσίες Εκτιμήσεων - Πραγματογνωμοσυών - Επιθεωρήσεων
Certified Valuer in Real Estate Property - Plant & Machinery

Γενικοί Όροι και Παραδοχές

Βάση εκτίμησης - Εκτιμητικά Πρότυπα

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι η Αγοραία Αξία, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025 TEGOVA), που έχουν θεσπιστεί από την TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), και των Ελληνικών Εκτιμητικών Οδηγιών (1η Έκδοση - Νοέμβριος 2019), που εναρμονίζονται πλήρως με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Ορισμός Αγοραίας Αξίας (Market Value): *«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα οποιοδήποτε ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση μετά από έναν λογικό χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»*

Επιβεβαίωση στοιχείων

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα εκτίμηση.

Δημοσίευση

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να δημοσιευτεί ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων της παραπάνω μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο δημοσίευσης (εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κτλ) χωρίς την έγγραφη έγκριση του προσώπου στο οποίο απευθύνεται. Εξαιρέση στους ανωτέρω περιορισμούς αποτελεί περιπτώσεις που προβλέπεται δημοσίευση εκ του νόμου.

Ανεξαρτησία και Αντικειμενικότητα του Εκτιμητή

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον:

- Αριστομένη Παπαγιαννόπουλο, Certified Valuer in Real Estate Property, Certified Valuer in Machinery Plant & Equipment, διπλωματούχο ηλεκτρολόγο μηχανικό & μηχανικό υπολογιστών ΕΜΠ, με Α.Μ. ΤΕΕ 77552, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 349 και μέλος του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος, ο οποίος διαθέτει επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και πιστοποιήσεις για την διενέργεια της παρούσας εκτίμησης και λειτουργεί ως εξωτερικός εκτιμητής.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είναι μέλος. Ενέργησε ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή του δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματα επί της αξίας. Τα στοιχεία που μου διαβιβάστηκαν από τον Εντολέα τα θεωρώ αληθή, ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα.

Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest):

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό - εταιρικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του προαναφερθέντος εξοπλισμού.

Κανόνες Εχεμύθειας - Εμπιστευτικότητας

Το γραφείο μας προστατεύει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που μας διαβιβάζονται με εχεμύθεια. Πρέπει, επίσης, να αναφερθεί ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και εκπονήθηκε για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Συγκεκριμένα, η παρούσα εκτίμηση εκπονήθηκε για εσωτερική χρήση του εντολέα.

Διάρκεια Εκτίμησης

Η παρούσα εκτίμηση αφορά της Αγοραία Αξία των ακινήτων και του Εξοπλισμού την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης και μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει διάρκεια ισχύος το μέγιστο έξι μήνες από αυτή. Ευνόητο είναι, ότι αστάθμητοι, ασυνήθεις παράγοντες της αγοράς ή των μακροοικονομικών και μικροοικονομικών συνθηκών στο μεσοδιάστημα του ενός έτους, μπορούν να καταστήσουν την εκτίμηση λιγότερο έγκυρη και σε τέτοια περίπτωση συστήνεται στους αποδέκτες της έκθεσης επικαιροποίηση της παρούσας.

Γενικές Παρατηρήσεις - Παραδοχές

- Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί. Ειδικότερα, η εκτίμηση συντάσσεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν γίνει αλλαγές στην κατάσταση του ακινήτου από την ημερομηνία εξωτερικής

αυτοψίας μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της εκτίμησης.

- Θεωρείται ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος) και δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- Δηλώνεται ότι έχει γίνει αποτίμηση των ακινήτων και υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας αυτού με βάση τη βέλτιστη χρήση του.
- Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που τυχόν επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση ακίνητο.
- Χρησιμοποιήθηκαν τα διαθέσιμα δεδομένα του ακινήτου και του εξοπλισμού που μας προσκομίσθηκαν και τα οποία ελήφθησαν υπόψη ως έγκυρα.

Το γραφείο μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό διερεύνηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οποιασδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της.

Αποποίηση Ευθύνης – Εκτίμηση Ακινήτου βάσει EVS / ΣΕΚΕ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης (EVS 2025), όπως ορίζονται από την TEGoVA, και συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας και Πρακτικής του Σώματος Ελλήνων Πιστοποιημένων Εκτιμητών (Σ.Ε.Κ.Ε.).

Η αποτίμηση που παρουσιάζεται αποτελεί προϊόν επαγγελματικής γνώμης (valuation opinion) και έχει συνταχθεί με γνώμονα την ανεξαρτησία, αντικειμενικότητα και αμεροληψία του εκτιμητή, βασιζόμενη σε διαθέσιμα δεδομένα, αποδεκτές μεθοδολογίες και εύλογες υποθέσεις. Ωστόσο:

Η εκτίμηση δεν αποτελεί νομικά δεσμευτικό έγγραφο και δεν πρέπει να ερμηνεύεται ως τεκμήριο οριστικής ή αδιαμφισβήτητης οικονομικής αξίας.

Τα στοιχεία, τα συγκριτικά δεδομένα και οι παράμετροι που χρησιμοποιήθηκαν είναι ενδεικτικά και όχι εξαντλητικά, ενώ η προσέγγιση της αξίας αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά τον χρόνο της εκτίμησης.

Ο εκτιμητής δεν παρέχει εγγυήσεις ή διαβεβαιώσεις ως προς την ακρίβεια, πληρότητα ή μελλοντική εξέλιξη των τιμών ή των δεδομένων.

Η χρήση της από τρίτους χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση του εκτιμητή καθιστά άκυρη οποιαδήποτε ερμηνεία ή εφαρμογή των συμπερασμάτων της.

Ο εκτιμητής απαλλάσσεται ρητά από κάθε ευθύνη για ζημία ή απώλεια που τυχόν προκύψει από την άμεση ή έμμεση χρήση των πληροφοριών ή εκτιμήσεων που περιέχονται στην παρούσα έκθεση.

Η έκθεση εκπονήθηκε αποκλειστικά για τον αναφερόμενο εντολέα και για τον σκοπό που περιγράφεται ρητά στο παρόν έγγραφο. Οποιαδήποτε άλλη χρήση δεν επιτρέπεται χωρίς την προηγούμενη έγγραφη άδεια του εκτιμητή.

Νόμισμα - Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)

Όλα τα ποσά που αναφέρονται στην παρούσα εκτίμηση είναι σε ευρώ (€). Οι εκτιμώμενες αξίες δεν συμπεριλαμβάνουν ΦΠΑ.

Ειδικοί Όροι και Παραδοχές

Οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και παραδοχές εφαρμόζονται αποκλειστικά στην παρούσα εκτίμηση, σύμφωνα με τις συνθήκες, τα δεδομένα και το σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε:

Θέμα:	Πρόκειται για εκτίμηση Αγοραίας Αξίας βιομηχανικού κτιρίου επί οικοπέδου στη ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στο σώμα της έκθεσης.
Σκοπός Εκτίμησης	Η εκτίμηση συντάχθηκε κατόπιν αιτήματος του πελάτη για λογιστική χρήση
Περιορισμοί	Η εκτίμηση έγινε από γραφείου. Όλα τα δεδομένα αντλήθηκαν από τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά και με τις παραδοχές που παρατίθενται στους υπολογισμούς της εκτίμησης και χρησιμεύουν αποκλειστικά για τους υπολογισμούς αξιών. Το φωτογραφικό υλικό μας προσκομίσθηκε από τον πελάτη και θεωρείται ότι παρουσιάζει την κατάσταση του ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.
Πολεοδομικές παραβάσεις	Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος, ούτε εμβαδομέτρηση με οποιοδήποτε μέσον στους χώρους των ακινήτων. Οι επιφάνειες λαμβάνονται από τα προσκομισθέντα δικαιολογητικά, τα ΚΑΕΚ και τις συμβολαιογραφικές πράξεις. Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17 δεν δύναται να μεταβιβαστεί ακίνητο με αυθαιρεσίες δόμησης ή αλλαγής χρήσης, εκτός εάν αυτές τακτοποιηθούν ή νομιμοποιηθούν. Η παρακάτω υπολογιζόμενη αξία δίνεται με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα δύναται να λάβουν βεβαίωση τακτοποίησης βάσει του Ν.4495/17.
Προσημειώσεις	Δεν γίνεται κανενός είδους έλεγχος σε τυχούσες προσημειώσεις του ακινήτου. Τα ποσοστά ιδιοκτησίας που εκτιμώνται είναι το 100% του κτιρίου εξ'αδιαρέτου.
Ταύτιση ακινήτου	Δεν γίνεται ταύτιση στις desktop εκτιμήσεις
Ιδιομορφίες Ακινήτου	Δεν παρατηρήθηκαν ουσιώδεις ιδιομορφίες που να επηρεάζουν με κάποιο τρόπο την

	αγοραία αξία του ακινήτου για τους σκοπούς της εκτίμησης
Άλλες Παραδοχές	<p>Η εκτίμηση βασίστηκε στα έγγραφα που προσκομίστηκαν από τον εντολέα και τα προϊόντα της έρευνας αγοράς στις υπηρεσίες. Συνεπώς εφίσταται η προσοχή στους αποδέκτες της έκθεσης για τυχόν παραβλέψεις ή παραλείψεις οφειλόμενες στην ανεπάρκεια των προσκομισθέντων δικαιολογητικών.</p> <p>Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης, η δομημένη επιφάνεια του Β' ορόφου προσδιορίσθηκε βάσει των προσκομισθέντων σχεδίων και ελήφθη ως άθροισμα (i) της επιφάνειας που αναγράφεται στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας και (ii) της επιφάνειας που αποτυπώνεται/εμβαδομετρείται ως αυθαίρετη στην αντίστοιχη κάτοψη. Οι εκτιμητικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με την ως άνω παραδοχή, χωρίς ανεξάρτητη επιβεβαίωση μέσω επιμέτρησης επί τόπου και θεωρώντας ότι έχει γίνει τακτοποίηση. Ενδεχόμενες αποκλίσεις στα δηλωθέντα μεγέθη εκτιμάται ότι δεν μεταβάλλουν ουσιωδώς την τάξη μεγέθους της αξίας, δεδομένων των λοιπών παραμέτρων της αγοράς και του εφαρμοσθέντος πλαισίου παραδοχών.</p>
Δικαιολογητικά που προσκομίσθηκαν και ελήφθησαν υπόψη στην εκτίμηση:	<p>- Το υπ' αριθμόν 05 020 02 17 001 / 0 / 0 απόσπασμα περιγραφικής βάσης του Κτηματολογίου.</p> <p>-Το με αριθμό 36.247 συμβόλαιο αγοράς οικοπέδου της Συμβολαιογράφου Ειρήνης Εμμανουήλ Βασιλακάκη, με ημερομηνία 03/02/2006</p> <p>-Κατόψεις υπογείου, ισογείου, Α και Β ορόφου από Απρίλιο 2015</p> <p>-Άδεια οικοδομής και αναθεωρήσεις</p> <p>-Την υπ' αριθμ. 2289450 από 20/01/2014 βεβαίωση περαίωσης των αυθαίρετων κτισμάτων</p> <p>-Φωτογραφίες ακινήτου</p>

ΟΡΙΣΜΟΙ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1 Μέθοδος Συγκριτική ή Στοιχείων κτηματαγοράς (Market Comparables)

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα από επαγγελματίες της κτηματαγοράς και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα αντίστοιχα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία. Για τις ανάγκες της σύγκρισης και της αναγωγής των στοιχείων στο εκτιμώμενο, ελέγχονται ενδεικτικά και ανάλογα την περίπτωση τα ακόλουθα χαρακτηριστικά : Περιοχή, Θέση, Προβολή, Θέα, Σχεδιασμός και Εμφάνιση, Απήχηση στην Αγορά, Ποιότητα Κατασκευής, Ηλικία, Κατάσταση / Βαθμός Συντήρησης, Λειτουργικότητα, Εγκαταστάσεις, Μέγιστο κατ' αποκοπή τμήμα βιώσιμο στην τοπική κτηματαγορά κλπ. 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 πωληθέντων “πανομοιότυπων” ακινήτων ➤ Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο ➤ Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

2 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων (Direct Capitalisation Method)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κ.λπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κ.λπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους. Είναι η

CERTVALUERS

Υπηρεσίες Εκτιμήσεων - Πραγματογνωμοσυνών – Επιθεωρήσεων
Certified Valuer in Real Estate Property - Plant & Machinery

πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented – freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός: Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου. Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα. Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου. Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου. Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

3 Μέθοδος Αξιοποίησης ή Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)

Η προοπτική αποδοτικότερης αξιοποίησης του ακινήτου, πραγματοποιείται με τη μέθοδο αυτή. Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα-greenfields) είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση (Highest & Best Use) στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν-ανακαινιστούν (brownfields).

Η λογική της μεθόδου αυτής προσδιορίζει το μέγιστο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως : κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό / επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης / διαφήμισης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου ($Gross Development Value (GDV) - Development Costs - Developer's Profit = Residual Value$).

Η μεθοδολογία αυτή, πραγματοποιεί μια λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από την φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης, καταλήγοντας στην υπολειμματική αξία (αγοραία αξία) του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει την σημερινή αγοραία αξία του υφιστάμενου ακινήτου, ελεύθερου προς ανάπτυξη. Είναι εύλογο ότι η σημερινή αξία είναι άμεσα εξαρτημένη από την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το τελικό προϊόν-κατασκευή.

4 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

Βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου αναλόγων χαρακτηριστικών. Αναφέρεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αντικατάστασής του στην κατάσταση στην οποία βρίσκεται. Η μέθοδος αυτή είναι δυνατόν, κατά περίπτωση, να συμπίπτει με την αγοραία αξία του ακινήτου, τις περισσότερες φορές όμως χρήζει προσαρμογής μέσω εφαρμογής επιπλέον συντελεστών εμπορικότητας.

Προσδιορίζεται ως ακολούθως : Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν ασκεπές (αδόμητο) σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή. Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους, το κόστος έκδοσης οικοδομικής άδειας και αμοιβών, το σύνολο των συνήθων εγκαταστάσεων (πχ. ανελκυστήρες, πυρόσβεση, κλιματισμός κ.λ.π) Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα. Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εξεύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.

Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

5 Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματοροών (Conventional Discount Cash Flow Reversionary Valuations)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (AllRisk-Yield) αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματοροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους. Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματοροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματοροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών. Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ



	Σύνδεσμος ιστοσελίδας	Περιγραφή	Στιγμιότυπο οθόνης																
Συγκριτικό 1	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1315451174	Άνω Λιόσια ΒΙΟΠΑ - Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 700 τ.μ., Σ.Δ: 1,4, Σ.Κ: 70, (Χαρακτηριστικά: Γωνιακό, Οικοδομήσιμο, Προσόψεως, Επίπεδο, Βιομηχανική Ζώνη, ΠΟΛΥ ΚΟΝΤΑ σε Αττική Οδο. Τιμή: 276.000€.	<div>Χαρακτηριστικά</div> <table><tr><td>Τιμή</td><td>€276.000 (Συζητήσιμη)</td></tr><tr><td>Τιμή ανά τ.μ.</td><td>€394,29</td></tr><tr><td>Εμβαδόν</td><td>700τ.μ.</td></tr><tr><td>Συντελεστής δόμησης</td><td>1,4</td></tr><tr><td>Κωδικός Συστήματος</td><td>15451174</td></tr><tr><td>Κωδικός Ακινήτου</td><td>190217</td></tr><tr><td>Διαθέσιμο από</td><td>Άμεσα διαθέσιμο</td></tr><tr><td>Δημοσίευση αγγελίας</td><td>04/03/2024</td></tr></table>	Τιμή	€276.000 (Συζητήσιμη)	Τιμή ανά τ.μ.	€394,29	Εμβαδόν	700τ.μ.	Συντελεστής δόμησης	1,4	Κωδικός Συστήματος	15451174	Κωδικός Ακινήτου	190217	Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο	Δημοσίευση αγγελίας	04/03/2024
Τιμή	€276.000 (Συζητήσιμη)																		
Τιμή ανά τ.μ.	€394,29																		
Εμβαδόν	700τ.μ.																		
Συντελεστής δόμησης	1,4																		
Κωδικός Συστήματος	15451174																		
Κωδικός Ακινήτου	190217																		
Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο																		
Δημοσίευση αγγελίας	04/03/2024																		
Συγκριτικό 2	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1315451174	<p>Πωλείται άρτιο & οικοδομήσιμο, γωνιακό οικόπεδο 1.126 τ.μ. εντός σχεδίου στην περιοχή Άνω Λιόσια – Πάρκο Πόλης, δίπλα στην ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟ, κατάλληλο για βιομηχανική χρήση.</p> <p>Μεγάλο πλεονέκτημα προβολής: Η κατασκευή που θα ανεγερθεί θα είναι ορατή από την Αττική Οδό, ιδανικό για εγκαταστάσεις που απαιτούν ισχυρή εταιρική παρουσία/αναγνωρισιμότητα.</p> <p>Χαρακτηριστικά – Όροι Δόμησης:</p> <p>Εμβαδόν: 1.126 τ.μ.</p> <p>Διαστάσεις: 26 μ. πρόσοψη σε παράδρομο της Αττικής Οδού & 43 μ. βάθος</p> <p>Συντελεστής Δόμησης: 1,4</p> <p>Κάλυψη: 60%</p> <p>Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 11 μ.</p> <p>Γωνιακό, εντός σχεδίου, άρτιο/οικοδομήσιμο</p> <p>Άνετη πρόσβαση βαρέων οχημάτων</p> <p>Τοποθεσία – Πρόσβαση: Σε απόσταση 1.800 μ. από είσοδο Αττικής Οδού, με γρήγορη σύνδεση στο οδικό δίκτυο.</p>	<div>Χαρακτηριστικά</div> <table><tr><td>Τιμή</td><td>€420.000 (Συζητήσιμη)</td></tr><tr><td>Τιμή ανά τ.μ.</td><td>€373</td></tr><tr><td>Εμβαδόν</td><td>1126τ.μ.</td></tr><tr><td>Συντελεστής δόμησης</td><td>1,4</td></tr><tr><td>Κωδικός Συστήματος</td><td>19057474</td></tr><tr><td>Κωδικός Ακινήτου</td><td>82291</td></tr><tr><td>Διαθέσιμο από</td><td>Άμεσα διαθέσιμο</td></tr></table>	Τιμή	€420.000 (Συζητήσιμη)	Τιμή ανά τ.μ.	€373	Εμβαδόν	1126τ.μ.	Συντελεστής δόμησης	1,4	Κωδικός Συστήματος	19057474	Κωδικός Ακινήτου	82291	Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο		
Τιμή	€420.000 (Συζητήσιμη)																		
Τιμή ανά τ.μ.	€373																		
Εμβαδόν	1126τ.μ.																		
Συντελεστής δόμησης	1,4																		
Κωδικός Συστήματος	19057474																		
Κωδικός Ακινήτου	82291																		
Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο																		
Συγκριτικό 3	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1316797451	<p>ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ, ΒΙΟΠΑ - Οικόπεδο 1761τμ, ΣΔ 1, ΣΚ 60%, γωνιακό, πρόσοψη 19μ, βάθος 28μ, βιομηχανική, επίπεδο, πρόσοψης, βιομηχανικό, εντός σχεδίου, βιομηχανική ζώνη, άρτιο, οικοδομήσιμο, προσανατολισμός δυτικός, περιφραγμένο, πρόσβαση: ασφαλτο, μέση όχληση, πλησίον αττική οδό (έως 100μ).</p> <p>Πωλείται οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1760,93τμ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο εντός ΒΙΟΠΑ του δήμου Άνω Λιοσίων, πλησίον Αττικής οδού.</p> <p>Πρόσοψη οικοπέδου 18,80μ με ΣΔ 1 και ΣΚ 0,6</p> <p>Τιμή €580.000 (κωδ. 2105) 6944681507</p>	<div>Χαρακτηριστικά</div> <table><tr><td>Τιμή</td><td>€580.000</td></tr><tr><td>Τιμή ανά τ.μ.</td><td>€329,36</td></tr><tr><td>Εμβαδόν</td><td>1761τ.μ.</td></tr><tr><td>Συντελεστής δόμησης</td><td>1</td></tr><tr><td>Κωδικός Συστήματος</td><td>16797451</td></tr><tr><td>Κωδικός Ακινήτου</td><td>2105</td></tr><tr><td>Διαθέσιμο από</td><td>Άμεσα διαθέσιμο</td></tr><tr><td>Δημοσίευση αγγελίας</td><td>04/12/2024</td></tr></table>	Τιμή	€580.000	Τιμή ανά τ.μ.	€329,36	Εμβαδόν	1761τ.μ.	Συντελεστής δόμησης	1	Κωδικός Συστήματος	16797451	Κωδικός Ακινήτου	2105	Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο	Δημοσίευση αγγελίας	04/12/2024
Τιμή	€580.000																		
Τιμή ανά τ.μ.	€329,36																		
Εμβαδόν	1761τ.μ.																		
Συντελεστής δόμησης	1																		
Κωδικός Συστήματος	16797451																		
Κωδικός Ακινήτου	2105																		
Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο																		
Δημοσίευση αγγελίας	04/12/2024																		

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

											
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΜΕΘΟΔΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΛΚΑΡ Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΜΒΑΔΟ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ	ΠΕΡΙΟΧΗ/ΘΕΣΗ	ΣΧΗΜΑ ΠΡΟΣΩΠΗ	ΕΜΠ/ΤΗΤ Α ΜΕΓΕΘΟΥΣ	ΠΡΑΞΗ/ ΑΓΓΕΛΙΑ	ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ
Υπό εκτίμηση	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	1.002,03	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΒΙΟΠΑ ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ	ΚΑΛΗ	ΚΑΛΗ			
Συγκριτικό 1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	700	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΒΙΟΠΑ ΛΙΟΣΙΑ	ΚΑΛΗ	ΚΑΛΗ	ΑΓΓΕΛΙΑ	276.000	394,29
Αναγωνίες	0,850	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	234.600	335,14
Συγκριτικό 2	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	1.126	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	ΚΑΛΗ	ΚΑΛΗ		420.000	373
Αναγωνίες	0,833	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	349.860	310,71
Συγκριτικό 3	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	1.761	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	ΚΑΛΗ	ΚΑΛΗ		580.000	329
Αναγωνίες	0,850	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	493.000	279,95
Αξία ανά τετραγωνικό:											309 €
Συντελεστής αυξομειώσεως:											100%
Αγοραία/Εύλογη Αξία:											309.229 €
Στρογγυλοποίηση											310.000 €
Προσαρμογές:											
Συντελεστές αναγωγής συγκριτικού σε εκτιμώμενο:											
Ζητούμενη Τιμή:			-10% ως -25%				Μέγεθος πρόσφυσης		± 1% έως ± 5%		
Εμπορικότητα βάσει περιοχής:			± 5% έως ± 15%				Γωνιακό		± 1% έως ± 5%		
Εμπορικότητα βάσει εμβαδού:			± 5% έως ± 15%				Διαμπερές		± 1% έως ± 5%		
							Εσωτερικό		± 1% έως ± 5%		

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
Επωνυμία :	ΔΑΚΑΡ Γ.ΚΑΡΑΒΙΔΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ		
Διεύθυνση Ακινήτου:	Ημ/νία αυτοψίας:	31/12/2025	
Εμβαδόν οικοπέδου:	Ημ/νία έκθεσης:	2006	
Βέση:	Έτος πρώτης οικ/κής αξίας:	2006	
	Είδος ακινήτου:	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
---	--

ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	310.000 €
(ΟΠΙΣ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΗΜΜΕΝΟ ΕΝΤΥΠΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ)	309 €/μ2

Εργολαβικό όφελος	9%	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΜΕΣΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ
Λοιπά έξοδα (αμοιβές Μητ/κών κλπ)	8%	
Απρόβλεπτα έξοδα	1%	1,189

ΥΠΑΡΧΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ	/	ΤΑΚΤΟΠΟΙΗ ΜΕΝΩΝ
	ΝΑΙ	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ Σ		ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ
		0,80

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ																
Επί μέρους χώροι κτιρίου			Επιφάνειες				Βασικά στοιχεία κατασκευής				Κόστος Κατασκευής		ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ			
			Νόμιμες	Εκτακτοποιούμενες		Αυθαιρέτες	Φέρων Οργανισμός	Πλαγιοκάλυψη	Επιπρόσθια στέγης	Υψος	Καθαρό Κόστος Κατασκευής	Συντελεστής ή/κ αναίτιωση κατασκευής	ΝΟΜΙΜΕΣ + ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΝΟΜΙΜΕΣ + ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ		
Εμβαδόν	Ετοιμότητα	Εμβαδόν		Ετοιμότητα												
1	ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ	Χρήση	ΥΠΟΓΕΙΟ	673,20	100,0%				Σκυρόδεμα	Οπτοκλιν	Πλάκα	3,50 μ	450 €	2,50%	234.211 €	234.211 €
				Τις κατασκευής												
2	ΧΩΡΟΣ ΕΠΙΤΕΙΟΥ	Χρήση	ΕΠΙΤΕΙΟ	597,36	100,0%				Σκυρόδεμα	Οπτοκλιν	Πλάκα	3,50 μ	600 €	2,50%	277.101 €	277.101 €
				Τις κατασκευής												
3	ΧΩΡΟΣ Α ΟΡΟΦΟΥ	Χρήση	Α ΟΡΟΦΟΥΣ	597,70	100,0%				Σκυρόδεμα	Οπτοκλιν	Πλάκα	3,50 μ	600 €	2,50%	277.258 €	277.258 €
				Τις κατασκευής												
4	ΧΩΡΟΣ Β ΟΡΟΦΟΥ	Χρήση	Β ΟΡΟΦΟΥΣ	205,05	100,0%	399,48	100,0%		Σκυρόδεμα	Οπτοκλιν	Πλάκα	3,50 μ	600 €	2,50%	243.365 €	243.365 €
				Τις κατασκευής		2008										
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΝΟΜΙΜΑ + ΤΑΚΤΟΠ				1.799,59 μ2		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΝΟΜΙΜΑ + ΤΑΚΤΟΠΗΜΕΝΑ				673,20 μ2	ΣΥΝΟΛ	1.032.000 €	1.032.000 €			
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΝΟΜΙΜΑ+ΤΑΚΤ+ΑΥΘ				1.799,59 μ2		ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΝΟΜΙΜΑ+ΤΑΚΤ+ΑΥΘ				673,20 μ2	0					

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ									
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Β	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ	ΕΙΣΗ
Μεταλλική με γεωαρκέματα	Μεταλλικό κελύφισμα επί τοιχείου σκυροδέματος	20	μ	X	100	€/μ.μ.	=	2.000 €	1.300 €
Είσοι στάθμευσης		100	μ	X	40	€/μ.μ.	=	4.000 €	2.601 €
Τοιμαντόστρωση		400	μ2	X	25	€/μ2	=	0 €	0 €
Επιστρώσεις			μ2	X	20	€/μ2	=	0 €	0 €
Φύτευση		200	μ2	X	20	€/μ2	=	4.000 €	2.601 €
Σκυροδέματα (τοιχία αντιστήριξης, ειδικές διαμορφώσεις)			μ3	X	240	€/μ3	=	0 €	0 €
ΛΟΠΑ (μεγάλα δένδρα, ηλεκτροφωτισμοί, ειδικές διαμορφώσεις κλπ) κατ'εποχήν:									0 €
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ									13.000 €

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ

Η ένταξη του ακινήτου σε θερμοθετημένη ζώνη ΒΙΟΠΑ περιορίζει σημαντικά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, αποκλείοντας εμπορικές ή μικτές χρήσεις υψηλότερης ζήτησης και συνεπώς μειώνοντας την ευελιξία αξιοποίησης και την αγοραστική βάση. Το ΒΙΟΠΑ Άνω Λιοσίων δεν παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά ώριμης και πλήρως οργανωμένης βιομηχανικής περιοχής (υποδομές, προβολή, συγκεντρωση ισχυρών επιχειρήσεων), γεγονός που επηρεάζει αρνητικά την εμπορευσιμότητα.

Μειωτικοί συντελεστές αξίας	Λόγω μη δυνατότητας αναλλακτικής χρήσης	5%
Απορθευμένο κόστος	Λόγω ιδιαιτέρως θέσης (εκτός ΒΠΠΕ κλπ)	0%
Αντικατάσταση σε Αγοραία αξία	Λόγω μικρής ζήτησης στην περιοχή	10%
	Λόγω χαμηλής προστιμής κλάδου	0%
	Άλλοι:	15%
	Υποβαθμισμένο ΒΙΟΠΑ	

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΕ ΚΥΡΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ	
---	--

ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ			
ΝΟΜΙΜΕΣ-ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ		ΝΟΜΙΜΕΣ-ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ-ΑΥΘΑΙΡΕΤΕ	
ΑΞΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ		ΑΝΗΤΕΛΕΝΟ ΕΜΒΕΔΩΣΗ	
		310000 + 1032000 + 13000 =	1.799,59 μ2
		1.355.000 €	1.355.000 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (προ αφαίρεσης τυχόν προστίμου αυθαίρετων)		0,73 X 1355000 =	989.000 €
		550 €/μ2	550 €/μ2
ΑΦΑΙΡΕΤΑΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟΜΕΝΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ			
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ (κατόνιν αφαίρεσης προστίμου)		989.000 €	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
		550 €/μ2	990.000 €

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1. ΟΙ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΑΞΙΕΣ ΑΦΟΡΟΥΝ ΜΟΝΟ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΥΝΗΘΩΝ Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Χαρακτηριστικά

Τιμή	€276.000 (Συζητήσιμη)
Τιμή ανά τ.μ.	€394,29
Εμβαδόν	700τ.μ.
Συντελεστής δόμησης	1.4
Κωδικός Συστήματος	15451174
Κωδικός Ακινήτου	190217
Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο
Δημοσίευση αγγελίας	04/03/2024

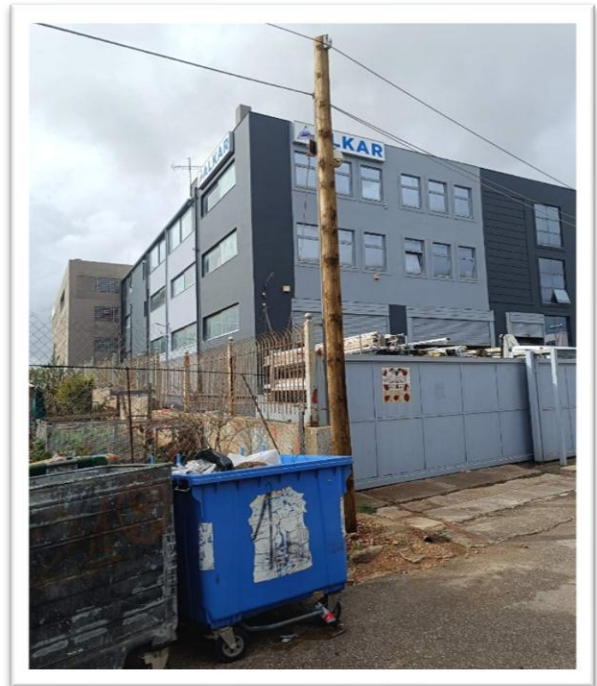
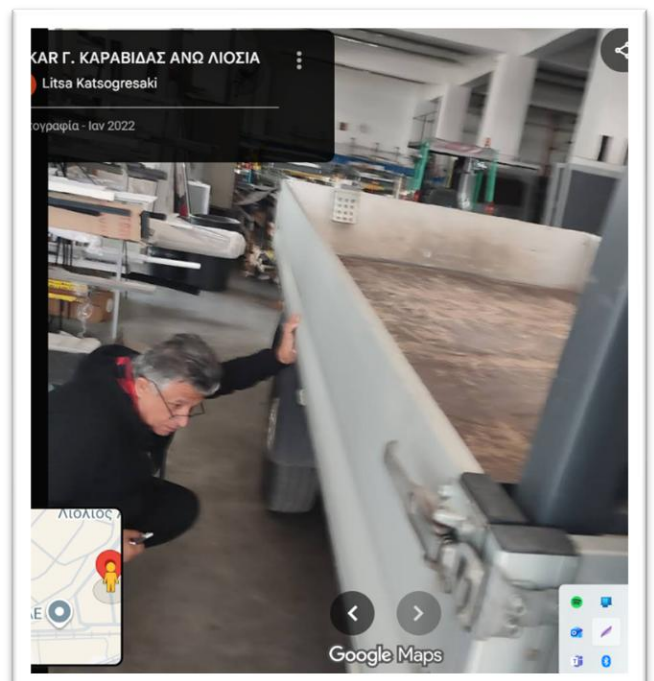
Χαρακτηριστικά

Τιμή	€580.000
Τιμή ανά τ.μ.	€329,36
Εμβαδόν	1761τ.μ.
Συντελεστής δόμησης	1
Κωδικός Συστήματος	16797451
Κωδικός Ακινήτου	2105
Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο
Δημοσίευση αγγελίας	04/12/2024

Χαρακτηριστικά

Τιμή	€420.000 (Συζητήσιμη)
Τιμή ανά τ.μ.	€373
Εμβαδόν	1126τ.μ.
Συντελεστής δόμησης	1.4
Κωδικός Συστήματος	19057474
Κωδικός Ακινήτου	82291
Διαθέσιμο από	Άμεσα διαθέσιμο

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ (GOOGLE MAPS)

38.07306543031918, 23.68407541421225

