Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.28 14:45:24 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ

Τηλέφωνο: 2103380200

E-mail: eea@eea.gr

Αθήνα,28/07/2026

Αριθ. Πρωτ.:4159716

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΧΑΛΟΥΛΑΚΟΥ Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΧΑΛΟΥΛΑΚΟΥ** και αριθμό ΓΕΜΗ **195305403000**.

Την **28/07/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6125083**, η από 31/12/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



VALUEPRIME

PROPERTY REENGINEERING

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



31-12-2025

ΕΝΤΟΛΕΑΣ:

Κα Τάνια Χαλουλάκου

Κατάστημα Κ4 με αποθήκη ΑΚ-4,
Κλεμανσώ 2 και Κύπρου, Γλυφάδα

ΜΙΧΑΗΛ – ΑΓΓΕΛΟΣ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΥΔΗΣ REV, ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ, ΜΒΑ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΥΠ. ΟΙΚ. ΑΜ: 181 – τηλ. 6932252930

Πιστοποιητικό εκτίμησης

Αθήνα, 31-12-2025

ΠΡΟΣ :

- Ο κος Μιχαήλ – Άγγελος Στρογγυλούδης ορίστηκε να υλοποιήσει μετά από **εσωτερική αυτοψία,** έκθεση εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου : **Κατάστημα Κ4 με αποθήκη ΑΚ-4, Κλεμανσώ 2 και Κύπρου, Γλυφάδα**
- Την παρούσα έκθεση συνυπογράφει ο κος **Καρτσάκης γεώργιος, Πολιτικος Μηχανικός, Πιστοποιημένος εκτιμητής με αρ μητρώου ΥΠΟΙΚ 755.**

Η εκτίμηση πραγματοποιείται στη βάση της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) Η παρούσα έκθεση περιγράφει τις αρχές, τις υποθέσεις, τις διαδικασίες και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκαν στην προετοιμασία της εκτίμησής μας.

Ορισμός Αγοραίας Αξίας κατά EVS 2025 :***«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»***

Συνοπτικά αναφέρουμε τα αποτελέσματα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, σύμφωνα με τα οποία η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ως έχει σήμερα είναι :

1.271.000 € (ένα εκατομμύριο διακόσιες εβδομήντα μία χιλιάδες ευρώ)

- **- Ο Εκτιμητής -**
- **Μιχαήλ-'Αγγελος Στρογγυλούδης, REV**



- **- Ο Εκτιμητής -**
- **Καρτσάκης Γεώργιος, REV**



Στοιχεία εκτίμησης/ Δήλωση υιοθέτησης προτύπων

- **Εντολή**
- Η εκτίμηση διενεργήθηκε κατ' εντολήν της κας Τάνιας Χαλουλάκου, ιδιοκτήτριας.
- **Αυτοψία**
  - Η εσωτερική αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 16-12-2025 από τον κο Μιχαήλ – Άγγελο Στρογγυλούδη REV , GR/ AVAG/2017/112
- **Ημερομηνία Εκτίμησης**
  - Η Ημερομηνία εκτίμησης στην οποία αποτιμήθηκε η αγοραία αξία είναι η 31-12-2025, ημέρα κατά την οποία υπογράφεται η παρούσα.
- **Σκοπός Εκτίμησης**
  - Ο Σκοπός της εκτίμησης είναι η **λογιστική αναφορά**
- **Βάση εκτίμησης**
  - Η εκτίμηση πραγματοποιείται στη βάση της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS).
- **Ορισμός Αγοραίας Αξίας EVS 2025.**
  - ***«*Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»**
- **Δήλωση Υιοθέτησης Προτύπων**
  - Δηλώνεται ότι στην παρούσα ο υπογράφων Εκτιμητής έχει υιοθετήσει τα οριζόμενα στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) κατά την έννοια της Επαγγελματικής Ακεραιότητας, της Επιστημονικής Επάρκειας και της Διαφάνειας ως οφείλει, καθόσον είναι Πιστοποιημένος Εκτιμητής κατά την Έννοια του Ευρωπαϊκού Εκτιμητικού Προτύπου 3 (EVS 3). Δηλώνεται ότι δεν υπάρχει ουδεμία ταύτιση ή σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ του εκτιμητή και της Ιδιοκτησίας του ακινήτου ή άλλου εμπλεκόμενου καθ' οιονδήποτε τρόπο στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου όπως πχ επισπεύδοντες κλπ, ούτε και των εντελόντων την παρούσα.

Στοιχεία που διατέθηκαν / μνημονεύονται

- **Για την παρούσα εκτίμηση μας διατέθηκαν τα ακόλουθα στοιχεία:**

1. Τίτλος 14.843/ 20-7-2016 Παραίτηση λόγω γονικής παροχής από του δικαιώματος ισόβιας επικαρπίας, συμβολαιογράφου Στρατηγούλας Κασκαβέλη – Πεχλιβανίδου.
2. Οικοδομική άδεια 10/ 2004 Νέο κτίριο καταστημάτων με πατάρια, υπόγειο και Β' υπόγειο παρκινγκ, Πολεοδομίας Δήμου Γλυφάδας, με αναθεώρηση 137/ 2005 για προσθήκη Α' και Β' ορόφων με δώμα και πέργκολα.
3. Κάτοψη Ισογείου εκ του φακέλου οικοδομικής άδειας αναθεώρησης, της μηχανικού Μαρίας Αργυράκη από 10/ 2004.
4. Κάτοψη Υπογείου εκ του φακέλου οικοδομικής άδειας αναθεώρησης, της μηχανικού Μαρίας Αργυράκη από 10/ 2004.
5. Απόσπασμα περιγραφικής βάσης ΚΑΕΚ 05 041 22 04 001 / 0 / 14
6. Στοιχεία από την ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ αυτοψία μας.

Περιγραφή Περιοχής

- **Τοποθεσία**

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Κλεμανσώ 2 και Κύπρου 51 Γλυφαδα, πολύ κοντά στην πλατεία Εσπερίδων, στο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται ακόμη από την οδό Γιανιστοπουλου.

Είναι σε απόσταση τριών οικοδομικών τετραγώνων από την παραλιακή Λεωφόρο και μόλις ένα από την κεντρική οδό της <Γλυφάδας, Αγγελου Μεταξά.

- **Χαρακτήρας και προοπτικές**

Περιοχή χρήσεων τοπικού ‘’κέντρου’’, κυρίως εμπορικές στα ισόγεια και επαγγελματικές χρήσεις στους ορόφους, ενώ οι χρήσεις κατοικίας συγκεντρώνονται στις εσωτερικές οδούς. Πολύ υψηλό κύρος (επώνυμα καταστήματα, περιποιημένα επαγγελματικά κτίρια κλπ). Αρκετά μεγλη εμπορικότητα επί της οδού Κύπρου, σαφώς μικρότερη όμως από αυτήν της Αγγέλου Μεταξά ή των καταστημάτων που βρίσκονται επί της πλατείας Εσπερίδων. ΄Χρήσεις εστίασης και αναψυχής επίσης παρατηρούνται. Δόμηση συνήθως πανταχόθεν ελεύθερη, από 3-4όροφα κτίρια – πολυκατοικίες δεκαετιών 70 και 80. Το παρόδιο πράσινο τοπικά είναι αρκετό και λόγω των μεγάλων πρασιών. Ρυμοτομία καλή με επίπεδες οδούς. Το πεζοδρόμιο ειναι αρκετά πλατύ ωστε να δημιουργείται εμπορική ‘’πιάτσα΄΄. Αναμένεται επίταση της τυάσης κατασκευής νέων πολυκατοικιών ακριβών διαμερισμάτων, ΄΄΄φουτουριστικού’’ σχεδιασμού.

- **Υποδομές και υπηρεσίες**

Υπάρχει πλήρης κάλυψη δικτύων (οδικών, τηλεπικοινωνιακών, ηλεκτρικών, ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ) και όλες οι εξυπηρετήσεις (Σχολεία, Καταστήματα, Υπηρεσίες, Εκκλησίες, τράπεζες κλπ).

Εμπορικές και συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις από την Αγγέλου Μεταξά, με διέλευση ΤΡΑΜ. Ελεύθερη στάθμευση αρκετά δύσκολη. Εξυπηρέτηση από τα κατα τόπους ιδιωτικά παρκινγκ. Η Μαζική Μεταφορά καλύπτεται και από αστικά λεωφορεία. Αναμένεται μακροπρόθεσμα η προσέγγιση του δικτύου του ΜΕΤΡΟ από τη Λ. Βουλιαγμένης προς τη Γλυφάδα.

- **Πλεονεκτήματα /Μειονεκτήματα θέσης**

Γωνιακό κατάστημα αλλά με σαφώς μικρότερη εμπορικότητα από την οδό Κλεμανσώ που κυρίως είναι οικιστική.

Υψηλό κύρος. Άνετο πεζοδρόμιο.

Περιγραφή Ακινήτου

•**Εισαγωγή:**

Το ακίνητο που επιθεωρήσαμε ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ είναι Κατάστημα ισογείου με αποθήκη υπογείου, σε 3όροφη (ισόγειο με καταστήματα + 2 όροφοι) γωναική πολυκατοικία, κατασκευής 2006 (αναφέρεται οικοδομική άδεια του 2004 και προκύπτει από τα χαρακτηριστικά του κτίρίου), συνήθους σχεδιασμού για την εποχή της, καλής ποιότητας και καλής συντήρησης.

- **Περιγραφή οικοπέδου:**

Οικόπεδο γωνιακό επιφάνειας 1.246,72 μ2 στο 54α οικοδομικό τετράγωνο, με πρόσωπα 38,46 μ Βορειοδυτικά στην οδό Κλεμανσώ και 32,69 μ. Νοτιοδυτικά στην οδό Κύπρου.

- **Μείζον κτίσμα:**

Το ακίνητο που επιθεωρήσαμε ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ είναι Κατάστημα ισογείου με αποθήκη υπογείου, σε 3όροφη (ισόγειο με καταστήματα + 2 όροφοι) γωναική πολυκατοικία, κατασκευής 2006 (αναφέρεται οικοδομική άδεια του 2004 και προκύπτει από τα χαρακτηριστικά του κτίρίου), συνήθους σχεδιασμού για την εποχή της, καλής ποιότητας και καλής συντήρησης.

- **Ποσοστό κυριότητας στο οικόπεδο:**

Για το Κατάστημα Κ4, 195 / 1000

- **Προσαυξήματα/ Παρακολουθήματα:**

Η αποθήκη υπογείου ΑΚ-4, χω΄ρις ποσοστό επι του οικοπέδου.

- **Οικοδομική άδεια/ Νόμιμη χρήση:**

Οικοδομική άδεια 10/ 2004 Νέο κτίριο καταστημάτων με πατάρια, υπόγειο και Β' υπόγειο παρκινγκ, Πολεοδομίας Δήμου Γλυφάδας, με αναθεώρηση 137/ 2005 για προσθήκη Α' και Β' ορόφων με δώμα και πέργκολα.

- **Αναλυτική περιγραφή**

Ισόγειο Κατάστημα Κ4, γωνιακό με πρόσωπα στις οδούς Κύπρου και Κλεμανσώ, επιφάνειας 83,73 μ2, καθαρού ύψους 5,79 μ., χωρίς πατάρι, ποσοστό συνιδιοκτησίας 195/ 1000. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και εσωτερική σκάλα προς το υπόγειο.

Το κατάστημα δεν διαθέτει κάποια αποκλειστική χρήση όπως πχ πρασιας.

Το εσωτερικό του καταστήματος είναι πολυτελές με δάπεδα από τσιμεντοκονία πατητή, ψευδοροφές και κατακόρυφες επενδύσεις από γυψοσανίδα, φωτισμούς κλπ.

Αποθήκη ΑΚ4, επιφάνειας 83,73 μ2, ύψος 2,76 μ. χωρίς ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και WC. Χρησιμοποιείται ως χώρος έκθεσης και όχι ως αποθήκη αλλά δεν θεωρούμε ότι αυτό αποτελεί αυθαιρεσία αφού δεν έχουν γίνει ιδιαίτερες οικοδομικές διαμορφώσεις και η χρήση μπορεί να επιστρέψει σε αποθηκευτική οποιαδήποτε στιγμή.

Ταυτίσεις/ Επιφυλάξεις

•Ταύτιση κατά Θέση:

Το ακίνητο ταυτίζεται κατά θέση σε σχέση με τα διατεθέντα στοιχεία:

•Ταύτιση κατά Όρια:

Το ακίνητο ταυτίζεται κατά όρια σε σχέση με τα διατεθέντα στοιχεία.

- **Ταύτιση κατ' Έκταση:**

Το ακίνητο ταυτίζεται κατά έκταση σε σχέση με τα διατεθέντα στοιχεία.

- **Νομιμότητα**

Ναι

- **Επιφυλάξεις**

Η εκτίμηση ισχύει και οι αξίες δίδονται με τις παραδοχές:

- καμμία.
- επί πλέον παραδοχές δίνονται στο παράρτημα.

Μεθοδολογία/ Επιλογή μεθόδου

- Ανάλογα της φύσεως που έχουν τα προς εκτίμηση ακίνητα, επιλέγεται η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους:
  - Α. Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς
  - Β. Μέθοδος εναπομένουσας / υπολειμματικής αξίας
  - Γ. Μέθοδος απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης
  - Δ. Μέθοδος εισοδηματική (άμεσης κεφαλαιοποίησης ή προ εξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)

Επιλογή Μεθόδου

Από τις ως άνω μεθόδους θα εφαρμοσθούν οι ακόλουθες:

1. **Συγκριτική μέθοδος: Θεωρούμε ότι η αγορά είναι ενεργή και υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία αγοραπωλησιών/ ζητούμενων τιμών.**

2. **Εισοδηματική μέθοδος: Θεωρούμε ότι μπορούμε να εφαρμόσουμε τη μέθοδο άμεσης κεφαλαιοποίησης εισοδήματος από ενοίκια σε ένα κατάστημα σε εμπορικά ενεργή αγορά.**

- **Σημειώνεται ότι με βαση τη συνήθη εκτιμητική πρακτική, οι επιφάνειες υπογείων αποθηκών και οι επιφάνειες παταριών καταστημάτων, προκειμενου να αναχθούν σε ισοδύναμη επιφάνεια καταστήματος ισογείου, απομειώνονται στο 25 – 30 %. Στη συνέχεια αθροίζονται στην επιφάνεια ισογείου.**
- Ετσι εδώ η ισοδύναμη επιφάνεια που θα χρησιμοποιηθεί στους υπολογισμούς θα είναι 83,73 + 0,30 * 83,73 = **108,85 μ2.**

Συγκριτική μέθοδος

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

	ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m2)	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ (€/m2)
1	https://www.spiti24.gr/1457231?position=5	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, στο εμπορικώτερο σημείο της αγοράς , επι της Μεταξα, κατάστημα ισόγειο 120μ2, υπόγειο 120μ2, πατάρι 90μ2, μισθωμένο με εξαιρετικη απόδοση, τιμή ευρω 3.000.000..ΕΠΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΞΑ. 2005	183.00	3,000,000	**16,393**
2	https://www.spiti24.gr/91044070?position=35#photo16	Γλυφάδα - Κάτω Γλυφάδα, Κατάστημα Προς Πώληση, όροφος: Υπόγειο, Ισόγειο, 1ος (3 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 139,50 τ.μ.. ι κοντά σε Συγκοινωνίες, Θάλασσα, Πλατεία, Εκκλησία, Super Market, Εμπορικό Κέντρο, Κέντρο Πόλης, Κέντρα διασκέδασης, ισόγειο 46,5 τ.μ., υπόγειο 46,5 τ.μ., πατάρι 46,5 τ.μ., 1 wc με Διπλά τζάμια α. Η κατάστασή του είναι: Καταπληκτική. Το ακίνητο είναι Προσόψεω , Εσωτερική σκάλα, Σε εμπορικό δρόμο. Τιμή: €850.000. Sotiris Papaemmanouil Real Estate,	74.40	850,000	**11,425**
3	https://www.spiti24.gr/95280659?position=28	ΓΛΥΦΑΔΑ-Κέντρο. Κατάστημα 93τ.μ εντός εμπορικού κέντρου δίπλα στην πλατεία Εσπερίδων.ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ Αποτελείται απο ισόγειο χώρο 32τ.μ. , πατάρι 32τ.μ. και υπόγειο 29τ.μ. 1985 Με επιπλέον θωράκιση και συστήματα ασφαλείας.	50.30	500,000	**9,940**
4	https://www.spiti24.gr/91950124?position=15	Γλυφάδα ισόγειο κατάστημα 91τμ ,πολυτελές σε σημείο μεγάλης εμπορικότητας και προβολής 1980. ΕΠΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΞΑ.	91.00	1,500,000	**16,484**

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΩΓΕΣ

ΘΕΣΗ - ΠΡΟΒΟΛΗ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ Η' ΠΡΑΞΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ(€/m2)
0.80	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	12,157
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	10,282
1.05	1.05	1.00	1.00	1.05	0.90	10,356
0.80	1.05	1.00	1.00	1.00	0.90	12,462

ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	0.5 % / ΕΤΟΣ
ΟΡΟΦΟΣ	2% /ΟΡΟΦΟ
ΘΕΣΗ ΣΤ./ ΑΠΟΘΗΚΗ	7% / 3%
ΜΕΓΕΘΟΣ	5% ΓΙΑ 20 Μ2
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	-15%

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	11,314
ΕΠΙ ΠΛΕΟΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	1.00
ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**11,314**

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ (m2)	108.88
ΑΓΟΡΑΙΑ Η' ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ	**1,232,000**

- Συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή μετά από εξαντλητική έρευνα αγοράς. Έγιναν αναγωγές με βάση τη θέση, την παλαιότητα, τις πρόσθετες παροχές και το μέγεθος. Λόγω του ότι οι τιμές είναι ζητούμενες, κατά την αναγωγή αυτές απομειώθηκαν.
- Δεν εντοπισθηκε κάποιο επιπλεον αυξητικό ή μειωτικό χαρακτηριστικό και έτσι ως επί πλέον προσαρμογή τέθηκε η τιμή 1. Από την επεξεργασία **προκύπτει τιμή 11.314 €/μ2.**
- **Οπότε αγοραία αξία με βάση τη συγκριτική μέθοδο, 108,85 x 11.314 €/μ2 = 1.232.000 €**

Εισοδηματική Μέθοδος – Για την επιλογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης

HIGH STREET STATISTICS

MARKET	REGION	SUBMARKET	CONSUMER PROFILE	PRIME YIELD(%)
Ermou pedestrian street	Athens	CBD	Mass market and tourists	5.25
Voukourestiou pedestrian	Athens	CBD	Up market and tourists	5.25
Kolonaki area	Athens	CBD	Up market and tourists	6.20
Glyfada area	Athens	Athens South	Mass market & tourists	6.00
Kifissia area	Athens	Athens North	Mid to up market	6.40
Piraeus area	Athens	Piraeus	Mass market and tourists	6.40
Thessaloniki –Tsimiski	Thessaloniki	Thessaloniki CBD	Mass market and tourists	5.90
Patras – Agiou Nikolaou	Patras	Patras CBD	Mass Market	6.50

- Παραπάνω* βλέπουμε τις αποδόσεις καταστημάτων σε κεντρικές εμπορικές οδούς σε καίριες θέσεις για το τρίτο τρίμηνο του 2025. Σε αγορές mass market σε περιφερειακές θέσεις, οι αποδόσεις κυμαίνονται σε 6 – 6,5 %. Ειδικότερα στη Γλυφάδα, στις πιο κεντρικές θέσεις (πχ επί της Μεταξά), εκτιμάται συντελεστής κεφαλαιοποίησης (prime yield) 6,00 %. Επιλέγουμε το 6,50 % για τη θέση μας που είναι μέσης κεντρικότητας και δημοτικής εμβέλειας, κοντά αλλά όχι επάνω, σε μία από τις κεντρικές πλατείες.

- Συνεπώς επιλέγω Συντελεστή κεφαλαιοποίησης 6,5 %

- *Πηγή: Cushman and Wakefield/ Proprius, Ανάλυση αγοράς Retail, Marketbeat, Q3, 2025
- (https://cwproprius.com/insights/)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ					
	ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟ-ΦΟΡΙΑΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m2)	ΤΙΜΗ (€)	ΤΙΜΗ (€/m2)
1	https://www.spitogatos.gr/95659838?position=12	Γλυφάδα κέντρο Κατάστημα 150 τ.μ. μεγάλης προβολής επί Αγγέλου Μεταξά 56 τ.μ. ισόγειο 56 τ.μ. υπόγειο και 40 τ.μ. πατάρι διαθέσιμο από 17/3/2025 τιμή 11.000 ευρώ/ μήνα S-iproperty **********1988	84.80	11,000	**129.7**
2	DISCLOSED	Γλυφάδα, κατάστημα μικρής εστίασης/ καφέ επί της πλ. Εσπερίδων, επιφάνειας 100 μ2 ισογείου, 80 μ2 υπογείου, 40 μ2 παταριου και 140 μ2 υπαιθρίου χώρου τραπεζοκαθισματων, μισθώνεται 15.000 €	206.00	15,000	**72.8**
3	https://www.spitogatos.gr/95654160?position=30	ΓΛΥΦΑΔΑ, Κέντρο - Κατάστημα 146τμ, 3 επίπεδα: υπόγειο (60τμ) - ισόγειο (59τμ) - ημιόροφος (27τμ), κατασκευή 1980, ενεργειακή κλάση Z, wc, αυτόνομη θέρμανση (ηλεκτρικό ρεύμα), κουφώματα αλουμινίου, εσωτερική σκάλα. -Τιμή €5.900 (κωδ. 144910) ********** ΑΛΙΜΟΣGREEKHOME REAL ESTATE	82.10	5,900	**71.9**
4	https://www.spitogatos.gr/92179763?position=23	Κάτω Γλυφάδα βρίσκεται σε εξαιρετικό σημείο κοντά σε τραμ. τρία επίπεδα συνολικής επιφάνειας 122 τ.μ., με ισόγειο 42 τ.μ., υπόγειο 65 τ.μ. και πατάρι 15 τ.μ. Είναι γωνιακό, προσόψεως, φωτεινό και βρίσκεται σε εμπορικό δρόμο, πολύ καλή κατάσταση και διαθέτει WC, LINOS REAL ESTATE,	66.00	6,000	**90.9**

ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	0.5 % / ΕΤΟΣ
ΟΡΟΦΟΣ	2% /ΟΡΟΦΟ
ΘΕΣΗ ΣΤ./ ΑΠΟΘΗΚΗ	7% / 3%
ΜΕΓΕΘΟΣ	5% ΓΙΑ 20 Μ2
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	-15%

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΩΓΕΣ						
ΘΕΣΗ	ΠΑΛΑΙ-ΟΤΗΤΑ	ΚΑΤΑ-ΣΤΑΣΗ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ Η' ΠΡΑΞΗ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ(€/m2)
0.70	1.03	1.00	1.00	0.95	0.85	75.52
0.90	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	68.81
1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	0.85	60.93
0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	66.07

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	67.83
ΕΠΙ ΠΛΕΟΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	1.00
ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**67.83**

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ (m2)	108.88
ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	**7,385**
ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	**88,624**
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	**6.5%**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**1,363,000**

- Από την επεξεργασία των συγκριτικών στοιχείων προκύπτει ότι ένα εύλογο μηνιαίο μίσθωμα, θα ήταν **7.385 €/ μήνα.**

Εισοδηματική Μέθοδος

- Πραγματοποιήθηκε ανάλογη έρευνα και επεξεργασία με την συγκριτική μέθοδο αλλά για μισθώσεις.
- Από την εφαρμογή της εισοδηματικής μεθόδου προκύπτει εύλογο μηναιο μίσθωμα 67,83 € ανά μ2 ανά μήνα ή 7.385 €/μήνα.
- Και ετήσιο: 12 Χ 7.385 =~ 88.624 €

- Με συντελεστή Κεφαλαιοποίησης 6,50 % έχω αγοραία Αξία 88.624 / 6,5 % = ~ 1.363.000 €
- **ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ : 1.363.000 €.**

Στάθμιση Μεθόδων

- Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 30 % για την εισοδηματική και 70 % για τη συγκριτική μέθοδο.
- 1.232.000 Χ 70 % + 1.363.000 Χ 30 % = ~ 1.271.000

- **Αρα αγοραία αξία Καταστήματος με το υπόγειό τού : 1.271.000€**

Δηλώσεις και περιοριστικοί όροι

- Η υπηρεσία που παρείχε ο Εκτιμητής διέπεται από τις ακόλουθες υποθέσεις και περιοριστικούς όρους:
  - Δηλούται με τη παρούσα ότι η εν θέματι εκτίμηση αξιών παγίων, είναι για χρήση μόνον προς την πλευρά προς την οποία απευθύνεται και καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται προς τρίτους για το σύνολό της ή τμήμα αυτής, ούτε καμία αναφορά, έκθεση ή δημοσίευση επιτρέπεται χωρίς την έγγραφο συγκατάθεσή μας σχετικά με τη μορφή και το μέσο στο οποίο θα εμφανιστεί.
  - Οι βασικοί όροι της έκθεσης εκτίμησης ορίζονται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS).
  - Η κατοχή της έκθεσής μας ή αντιγράφου της δεν συνεπάγεται το δικαίωμα κοινοποίησής της ή έκδοσης στο ευρύ κοινό. Κανένα τμήμα της έκθεσής μας (και ειδικά τα πορίσματα, η ταυτότητα των ατόμων που υπογράφουν ή σχετίζονται με αυτήν ή οι εταιρίες οι οποίες εμπλέκονται, ή οποιαδήποτε αναφορά σε επαγγελματικές ενώσεις ή οργανισμούς στους οποίους ανήκουν ή τα διαπιστευτήριά τους από αυτούς τους οργανισμούς) δεν μπορεί να κοινοποιηθεί σε τρίτους μέσω διαφημιστικών φυλλαδίων, διαφημίσεων, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων ή άλλου είδους επικοινωνίας χωρίς την πρότερη έγγραφη συγκατάθεση και έγκριση του Εκτιμητή.
  - Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται σχετικά με ζητήματα νομικής φύσεως, ούτε είμαστε σε θέση να εκφέρουμε άποψη σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου, οι οποίοι υποθέτουμε ότι είναι εμπορεύσιμοι και απαλλαγμένοι από περιοριστικούς όρους. Το ακίνητο εκτιμήθηκε με την παραδοχή ότι είναι ελεύθερο προς εκμετάλλευση στην αγορά, εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά κατά περίπτωση.
  - Σημειώνουμε ότι στα ακίνητα δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών τους τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής.
  - Η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνευτεί ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της αρχιτεκτονικής, στατικής και μηχανολογικής κατασκευής ή ακόμα και της νομιμότητας των κτηρίων. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο κατασκευαστικά δεν παρουσιάζει ελαττώματα (προφανή ή μη), τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται στην περίπτωση κατά την οποία κρίνεται απαραίτητη η αποκατάστασή τους.
  - Ο εκτιμητής δεν πραγματοποιεί τοπογράφηση της ιδιοκτησίας και συνεπώς δεν φέρει καμία ευθύνη σχετικά με το ζήτημα αυτό. Πιθανά σκαριφήματα, φωτογραφίες, χάρτες και λοιπά δικαιολογητικά παρέχονται προς βοήθεια του αναγνώστη για να κατανοήσει το υπό εκτίμηση ακίνητο. Υποθέτουμε ότι οι πάσης φύσεως λειτουργική εγκατάσταση χωροθετείται εντός των ορίων της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και πως δεν τίθεται θέμα καταπάτησης ορίων.
  - Όλες οι πληροφορίες (συμπεριλαμβανομένων των αποτελεσμάτων χρήσης, προβλέψεων και γνωμοδοτήσεων) που μας παρασχέθηκαν από μέρη θεωρούμε ότι είναι ακριβείς και σωστές. Ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη, για τυχόν προβλήματα τα οποία δύναται να προκύψουν εξ' αιτίας εσφαλμένης πληροφόρησης.

Δηλώσεις και περιοριστικοί όροι

- Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, δουλείες και πάσης φύσεως περιοριστικά βάρη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά κατά περίπτωση.
- Δεν απαιτείται η παρουσία μας και γνωμοδότηση σε δικαστήριο σχετικά με θέματα που θίγονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, χωρίς να προηγηθούν οι σχετικές συνεννοήσεις και μόνο κατά περίπτωση που η συμφωνηθείσα αμοιβή και τυχόν έξοδα μετάβασης καταβληθούν νωρίτερα.
- Ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη σχετικά με γεγονότα, συνθήκες ή καταστάσεις, τα οποία πρόκειται να λάβουν χώρα σε μεταγενέστερο διάστημα (με βάση την ημερομηνία εκτίμησης ή πραγματοποίησης της αυτοψίας, όποια εκ των δύο λάβει χώρα πρώτη), και δύναται να επηρεάσουν την αγοραία αξία του ακινήτου.
- Σημειώνουμε ότι κατά τη διάρκεια των αυτοψιών που πραγματοποιήθηκαν δεν ήμασταν σε θέση να πιστοποιήσουμε την ποιότητα του υπεδάφους και το κατά πόσο είναι ή είχε μολυνθεί στο παρελθόν, παρά ταύτα δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ρύπανση φυσική ή χημική που θα μπορούσε να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Υποθέτουμε ότι στην κατασκευή των κτηριακών εγκαταστάσεων δεν χρησιμοποιήθηκαν επιβλαβή υλικά, όπως για παράδειγμα αμίαντος, μονωτικός αφρός ουρίας φορμαλδεΰδης, ή πολυχλωριωμένο διφαινύλιο (PCBs). Στη περίπτωση, κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχει οποιασδήποτε μορφής ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.
- Τα προβλεπόμενα αποτελέσματα, όπως αυτά περιγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στην αξιολόγηση της τρέχουσας οικονομίας της περιοχής και κανένα δεν λαμβάνει υπόψη, ούτε κάνει κάποια πρόβλεψη για τις επιπτώσεις μίας αιφνίδιας διακύμανσης των παραγόντων της περιοχής ή των οικονομικών συνθηκών.
- Η πλειοψηφία των αξιών που αναφέρονται στην έκθεση, έχουν προκύψει με βάσει τη χρήση προηγμένων υπολογιστικών προγραμμάτων, τα οποία βασίζουν τα αποτελέσματα σε τρία ή περισσότερα δεκαδικά ψηφία. Για λόγους απλοποίησης οι περισσότεροι αριθμοί που περιγράφονται στην παρούσα έκθεση, έχουν στρογγυλοποιηθεί στο πλησιέστερο δεκαδικό ψηφίο. Για το λόγο αυτό, σε ορισμένες περιπτώσεις οι αριθμοί αυτοί ενδέχεται να εμπεριέχουν μικρή απόκλιση κατά την διαδικασία στρογγύλευσης.
- Στην αξία του ακινήτου δεν συμπεριλαμβάνονται αντίκες ή έργα τέχνης.
- Δεν έχει ληφθεί υπ’ όψιν πιθανή αποπληρωμή χορηγήσεων που ενδέχεται να προκύψουν κατά την ανάπτυξη ή και διάθεση του ακινήτου
- Η εκτίμηση ακινήτων είναι ταυτόχρονα επιστήμη και τέχνη. Παρόλο που η συγκεκριμένη εκτίμηση χρησιμοποιεί διάφορούς μαθηματικούς υπολογισμούς, ούτως ώστε να προσδιοριστεί η αξία του ακινήτου, το τελικό αποτέλεσμα είναι υποκειμενικό και δύναται να επηρεαστεί τόσο από την εμπειρία του εκτιμητή, όσο και από λοιπούς παράγοντες, οι οποίοι δεν έχουν αναφερθεί στην παρούσα έκθεση.

Φωτογραφίες αυτοψίας– 12-2025





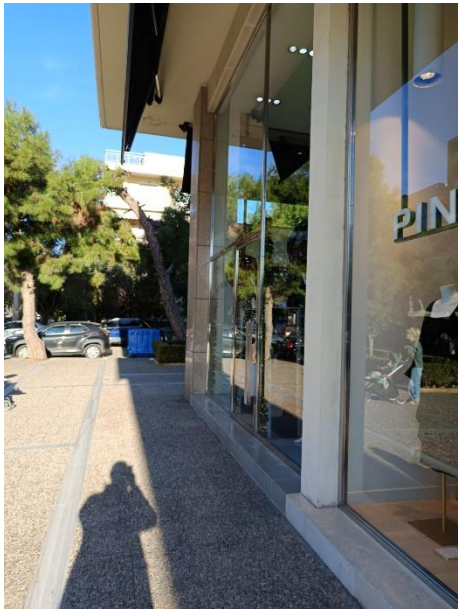


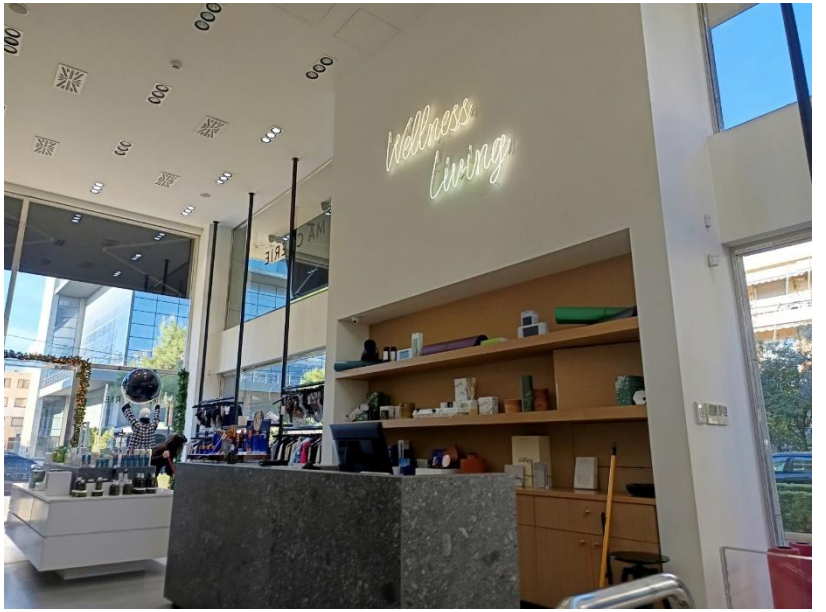


Φωτογραφίες αυτοψίας– 12-2025 - Ισόγειο



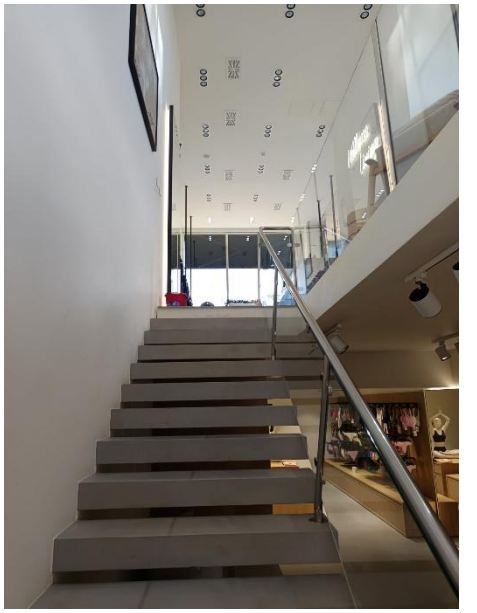






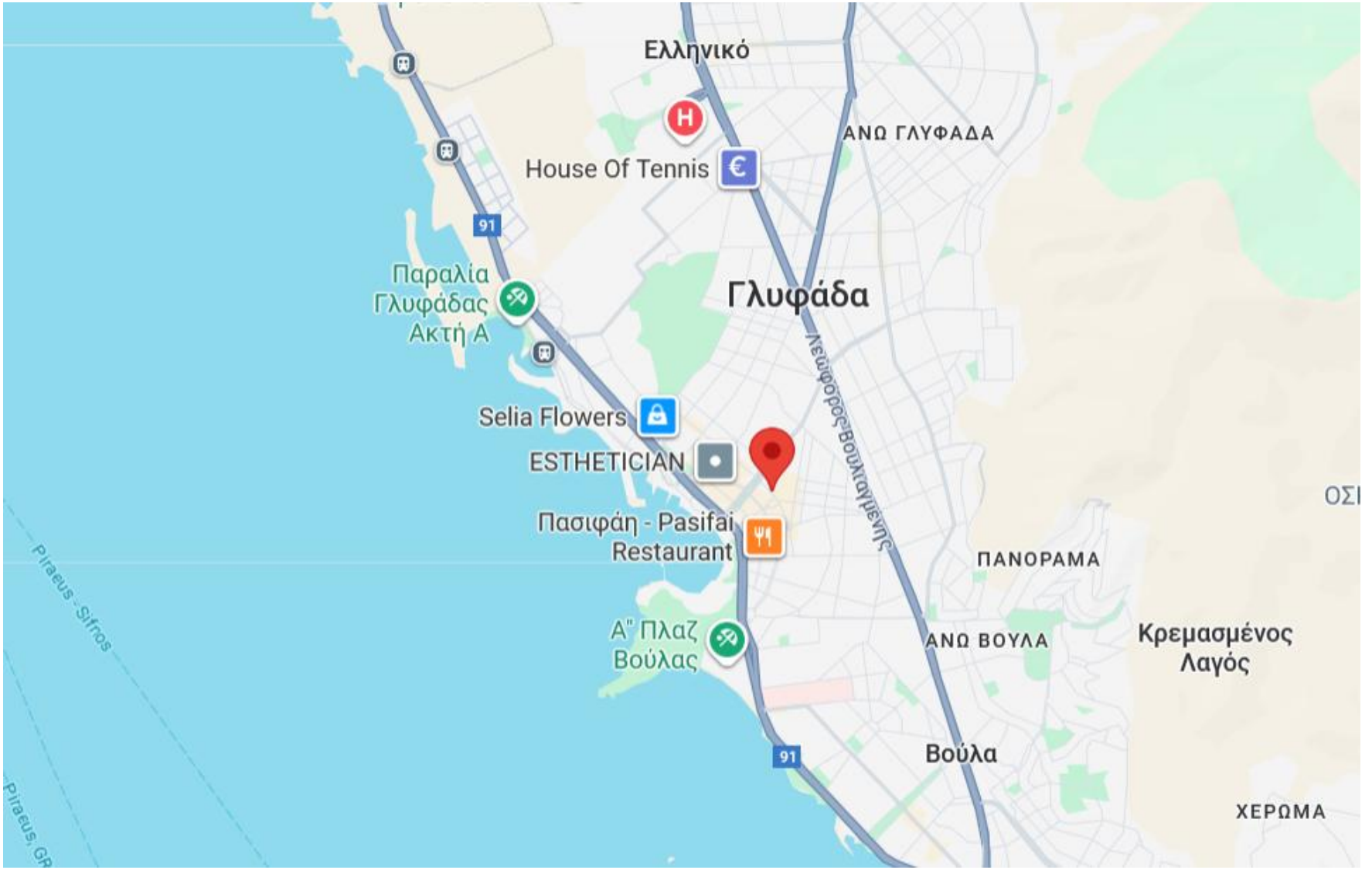
Φωτογραφίες αυτοψίας– 12-2025 - Υπόγειο



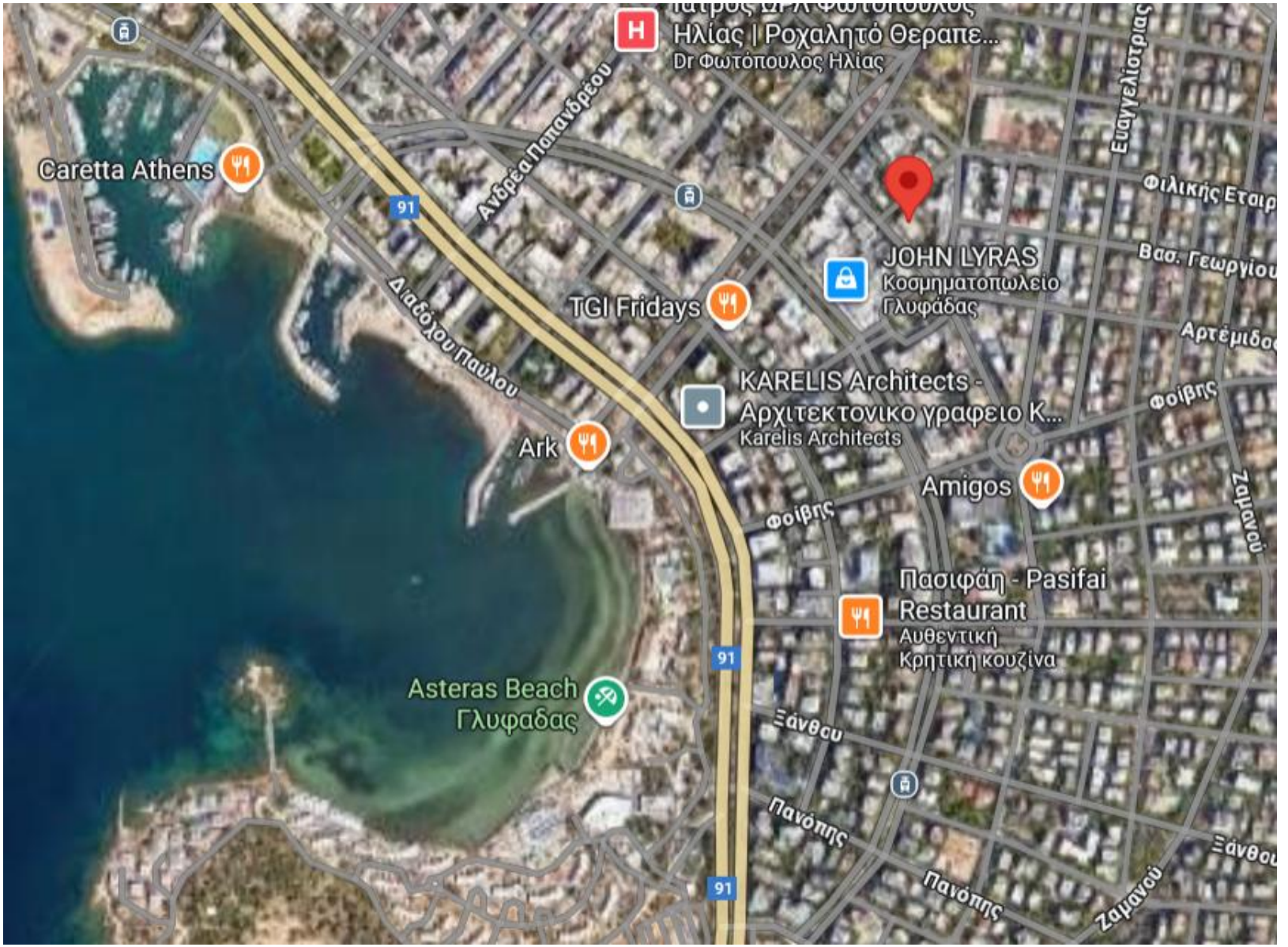




Χάρτης Περιοχής (συντεταγμενες θέσης: 37.86253079045476, 23.754289166234493)
Κλεμανσώ 2 και Κύπρου, Γλυφάδα



Χάρτης Περιοχής (συντεταγμενες θέσης:)



3D view Goggle maps.

