

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.

ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Α΄

Πληροφορίες: ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΡΓΥΡΙΟΣ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail ae20@acci.gr

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

Αθήνα, 07/09/2026

Αριθ. Πρωτ.: 4194332

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Διόρθωσης καταχώρισης και δημοσίευσης στο Γ.Ε.ΜΗ. της πράξης με «κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 6149909 και θέμα Έκθεση εκτίμησης» της εταιρείας με την επωνυμία **«ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **004129201000**.

Την **07/09/2026** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) **6164431** και θέμα “Διόρθωση Σφάλματος”, η ορθή επανάληψη της υπ’ αριθμό 4182521 πράξης που καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 24/08/2026 και έλαβε κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 6149909 της εταιρείας με την επωνυμία **ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **004129201000**.

Η διόρθωση αφορά την περιγραφή των προσημειώσεων που υφίστανται επί του ακινήτου.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την από 03/08/2026 Έκθεσης Εκτίμησης με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 το ορθό κείμενο έχει ως εξής:

«Προς εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων υφίστανται εγγεγραμμένα βάρη επί του ακινήτου ευρισκόμενου επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην Αθήνα, τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στην παράγραφο 3.1.1. (σελ. 19 & 20) της παρούσας.»

Η παρούσα διόρθωση δεν μεταβάλλει την ημερομηνία έλευσης των έννομων αποτελεσμάτων της πράξης που καταχωρίστηκε, η οποία είναι η 24/08/2026.

Επισυνάπτεται η ανακοίνωση η οποία διορθώνεται με την παρούσα.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

**ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

**Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018
Για την διαπίστωση της εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων
της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία**

“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ.Α.Ε.Τ.Ε.”,

**κατά την 31^η Μαΐου 2026, στο πλαίσιο διάσπασης με απόσχιση και εισφορά
του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων**

σε υπό σύσταση “Επωφελούμενη” ανώνυμη εταιρεία

**Με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73, 83-87 του Ν. 4601/2019
και των σχετικών διατάξεων περί διάσπασης του μέρους Δ΄ του Ν.
5162/2024 (άρθρα 47-59)**

Αθήνα, Αύγουστος 2026

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.

Αντώνιος Προκοπίδης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

Αθανάσιος Προκοπίδης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 66281

Αθήνα, 03 Αυγούστου 2026

Προς τη Διοίκηση της εταιρείας:

“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Μωραΐτη 93 & Άντερσεν 4γ 93,

Τ.Κ. 115 25, ΑΘΗΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

**Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018,
για την διαπίστωση της εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας
με την επωνυμία**

“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”,

κατά την 31η Μαΐου 2026,

**στο πλαίσιο διάσπασης με απόσχιση και εισφορά του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων
σε υπό σύσταση “Επωφελούμενη” ανώνυμη εταιρεία**

με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73 & 83-87 του Ν. 4601/2019

**και των σχετικών διατάξεων περί διάσπασης του μέρους Δ’
του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-59)**

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε από την διοίκηση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**, τον Διακριτικό Τίτλο **«ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ.Α.Ε.Τ.Ε.»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 004129201000 (στο εξής η **«ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ.Α.Ε.Τ.Ε.»** ή **«Εταιρεία»** ή **«Εισφέρουσα»**), σε εκτέλεση της από 4 Ιουνίου 2026 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και αφορά στην κατάρτιση έκθεσης αποτίμησης για την διαπίστωση της εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**, κατά την 31η Μαΐου 2026, στο πλαίσιο διάσπασης με απόσχιση και εισφορά του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (στο εξής η **«Επωφελούμενη»** ή **«Απορροφώσα»**), με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73 & 83-87 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών διατάξεων περί διάσπασης του μέρους Δ' του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-59).

Ειδικότερα, στην συνεδρίαση της 04/06/2026 της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, αποφασίστηκε η διάσπαση της εταιρείας **“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”** με απόσχιση και εισφορά του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73 & 83-87 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών διατάξεων περί διάσπασης του μέρους Δ' του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-59). Επίσης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας όρισε ως ισολογισμό μετασχηματισμού αυτόν της 31/05/2026.

Σε εκτέλεση της απόφασης αυτής, πραγματοποιήσαμε την εκτίμηση για την εξακρίβωση της Εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της, τα οποία εντάχθηκαν στον υπό απόσχιση κλάδο, προκειμένου να προσδιορισθεί η αξία της εισφερόμενης εταιρικής περιουσίας του εισφερόμενου Κλάδου στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία, στο πλαίσιο της διάσπασης της Εταιρείας. Βάση για την εργασία μας αποτέλεσε η Λογιστική Κατάσταση μετασχηματισμού της Εταιρείας με ημερομηνία 31/05/2026, που συντάχθηκε από την Εταιρεία.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 η έκθεση αποτίμησης συντάσσεται από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της **«PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»**, ανέθεσε την διενέργεια αυτής της αποτίμησης στους κάτωθι Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές:

1. Αντώνιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 14511, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.: 1714
2. Αθανάσιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 66281, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.: 3214

Αντικείμενο της παρούσας είναι να εκτιμήσει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προς απόσχιση Κλάδου.

Με βάση τα παραπάνω διενεργήθηκε η απογραφή των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού του Κλάδου της Εταιρείας με ημερομηνία την 31/05/2026 και συντάχθηκε η Λογιστική Κατάσταση, που προέκυψε από την απογραφή αυτή και η οποία μας παραδόθηκε για τους σκοπούς της παρούσας. Η Λογιστική Κατάσταση αυτή περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (επωφελούμενη).

1.2 Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.05.2026, κατά την οποία συντάχθηκε από την διοίκηση της διασπώμενης Εταιρείας η Λογιστική Κατάσταση που περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου βάσει των αρχών των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π.).

1.3 Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας

- Λογιστική Κατάσταση διασπώμενου Κλάδου της Εταιρείας βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π.) της 31/05/2026 καθώς και ιστορικά στοιχεία.
- Στοιχεία της Εταιρείας που τέθηκαν υπόψη μας από την διοίκηση της Εταιρείας καθώς και δημοσιευμένες πληροφορίες που την αφορούν.
- Όροι που περιλαμβάνονται στο σχέδιο σύμβασης διάσπασης.
- Συζητήσεις με την Διοίκηση της Εταιρείας.

1.4 Περιορισμοί

Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς ως προς την παρούσα έκθεση και εργασία μας:

Η παρούσα Έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της Αποτίμησης και απευθύνεται αποκλειστικά προς την διοίκηση της Εταιρείας **“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”** και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Δεν έχουμε διενεργήσει κανενός είδους ανεξάρτητο έλεγχο ή διασφάλιση, σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας ενώ επιπρόσθετα έχουμε ζητήσει και έχουμε λάβει τη γραπτή διαβεβαίωση ότι οι πληροφορίες που χορηγήθηκαν είναι ακριβείς και πλήρεις και επομένως αποτελούν μια αξιόπιστη βάση για την διενέργεια της αποτίμησης.

Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου της Λογιστικής Κατάστασης της 31^{ης} Μαΐου 2026 που μας δόθηκε και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές.

Η χρήση της παρούσας έκθεσης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας έκθεσης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα έκθεση.

Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας έκθεσης σε οποιονδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

Η αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στην Λογιστική Κατάσταση της **31^{ης} Μαΐου 2026** ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητες της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον (going-concern).

Η αποτίμηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης του συμπεράσματός μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς το κάνουμε από τον πελάτη μας.

1.5 Μέθοδοι και παραδοχές αποτίμησης

Η αποτίμηση του αποσχιζόμενου κλάδου των καταστημάτων λιανικής (φυσικών και ηλεκτρονικού) της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με βάση την κοινώς αποδεκτή μέθοδο της «Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (Adjusted Book Value)»

1.5.1. Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (Adjusted Book Value)

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων υφίστανται αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης. Στο πλαίσιο της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και την εφαρμογή της μεθόδου αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, η καθαρή θέση μιας επιχείρησης αποτιμάται αναπροσαρμόζοντας τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού στον ισολογισμό της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία τους. Η προσέγγιση βασίζεται στο άθροισμα των επιμέρους αγοραίων αξιών των στοιχείων του ενεργητικού μείον την αγοραία αξία των υποχρεώσεων. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (στην παρούσα περίπτωση του διασπώμενου Κλάδου), στις περιπτώσεις όπου η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς.

Παραδοχές Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση και αφορούν τον αποσχιζόμενο κλάδο εκμετάλλευσης ακινήτων της Εταιρείας.

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

2.1 Ιστορικό διασπώμενης Εταιρείας

Την **24/01/2001** με την υπ' αριθ. 16589/24.01.2001 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών χορηγήθηκε η άδεια σύστασης της Εταιρείας όπως καταρτίστηκε από με την υπ' αριθμ 8309/28.01.2000 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Ευσταθίου Σταθάκη και κωδικοποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 8609/17.01.2001 με την σημερινή επωνυμία «**KAPPE ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (η αρχική της επωνυμία ήταν «**KAPPE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»), με τα κάτωθι στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **4129201000** (πρώην **ΜΑΕ 48080/01ΑΤ/Β/01/23**).

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **099938773**.

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ**.

Την **28/02/2002** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμ. Πρωτ. 1347/28.02.2002 τροποποίηση του καταστατικού των άρθρων 1,3, και 5 που αφορά την επωνυμία, το σκοπό και κεφάλαιο.

Την **06/09/2006** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμ. Πρωτ. 1347/28.02.2002 τροποποίηση του καταστατικού των άρθρων 2 και 3 που αφορά την έδρα και τον σκοπό της εταιρείας.

Την **26/01/2007** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμό ΕΜ-1135/2007, τροποποίηση του καταστατικού του άρθρου 5 που αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας.

Την **06/08/2007** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμό ΕΜ-20909/2007, τροποποίηση του καταστατικού των άρθρων 1 και 3 που αφορά την επωνυμία και το σκοπό της εταιρείας.

Την **24/10/2007** καταχωρίστηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 22/10/2007 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 5 που αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας.

Την **10/06/2008** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 02/05/2008 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 5 που αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας.

Την **02/07/2008** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 26/06/2008 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 2 που αφορά την έδρα της εταιρείας.

Την **09/04/2009** καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 01/04/2009 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 3 που αφορά το σκοπό της εταιρείας.

Την **05/06/2009** καταχωρίσθηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 29/05/2009 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 34 που αφορά το εταιρικό έτος της εταιρείας.

Την **27/09/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2628640** η με αριθμό 8972 / 27-09-2021 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΗ6Ι469ΗΕΘ-28Ο), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των **άρθρων 3 και 5** του καταστατικού, σύμφωνα με την από **30-12-2013** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας.

Την **09/12/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2745485** η με αριθμό 12203 / 09-12-2021 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΞΦ8469ΗΕΘ-Χ28), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των **άρθρων 6-8, 10, 13-16, 18-22, 24-26, 28-35, 37-39, 41** και η κατάργηση των **άρθρων 42-45**, προς εναρμόνιση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/18, του καταστατικού της Ανώνυμης Εταιρείας του καταστατικού, σύμφωνα με την από **26-11-2021** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας.

Την **17/01/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2777600** η με αριθμό 482 / 17-01-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΓΡΓ469ΗΕΘ-ΧΥΥ), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του **άρθρου 5** του καταστατικού, σύμφωνα με την από **20-12-2021** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

Την **21/01/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2781296** η με αριθμό 688 / 21-01-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΥΑΧ469ΗΕΘ-Ω58), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του **άρθρου 5** του καταστατικού, σύμφωνα με την από **22-12-2021** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

Την **31/03/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2825516**, η με αριθμό 3107 / 31-03-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: 92Φ4469ΗΕΘ-78Β), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του **άρθρου 5** του καταστατικού, σύμφωνα με την από **28-02-2022** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

2.2 Έδρα της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του κωδικοποιημένου καταστατικού της:

1. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων, οδός Μωραΐτη με αριθμό 93 της Περιφερειακής Ενότητας Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.
2. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δύναται να ιδρύονται υποκαταστήματα, πρακτορεία, γραφεία διαχείρισης, εργοστάσια ή εργαστήρια μετά ή άνευ συνεργασίας ημεδαπών ή αλλοδαπών

εταιρειών ή επιχειρήσεων, είτε στην έδρα της Εταιρείας είτε σε άλλες πόλεις της Ελλάδας ή του εξωτερικού.

2.3 Διάρκεια της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του κωδικοποιημένου καταστατικού της, η διάρκεια της Εταιρείας παρατείνεται μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2050 και η διάρκεια της Εταιρείας μπορεί να παραταθεί με σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

2.4 Σκοπός της Εταιρείας

Ο σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 3 του κωδικοποιημένου καταστατικού της είναι:

α. Η ανάληψη και η κατασκευή πάσης φύσεως Δημοσίων και Ιδιωτικών Έργων σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, καθώς επίσης και η ανάληψη, ο σχεδιασμός, η αδειοδότηση, η κατασκευή και η συντήρηση πάσης φύσεως Τεχνικών Έργων μη ειδικών κατονομαζομένων, στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή (δομικών, ηλεκτρομηχανολογικών, ενεργειακών, υδραυλικών, αφαλατώσεως ύδατος, ηλεκτρονικών, δικτυακών, τηλεπικοινωνιακών, πληροφορικής, κλπ) για ίδιο λογαριασμό – με ή χωρίς εκμετάλλευση - ή για λογαριασμό τρίτων και η δημιουργία κοινοπραξιών που επιδιώκουν τους ίδιους ή σχετικούς σκοπούς, καθώς και η συμμετοχή σε κοινοπραξίες με αντίστοιχο αντικείμενο.

β. Ο σχεδιασμός, η υλοποίηση, η αδειοδότηση, η εκμετάλλευση και η συντήρηση πάσης φύσεως υποδομών και δικτύων (περιλαμβανομένων των υποδομών παραγωγής, παροχής και μεταφοράς ενέργειας), γιά την παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικών επικοινωνιών, πληροφορικής και παροχής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες και άλλες συναφείς πηγές.

γ. Η ανέγερση με σκοπό την εκμετάλλευση ή μεταπώληση ή τουριστική εκμετάλλευση ή αξιοποίηση πάσης φύσεως κτιρίων, οικοδομών και ακινήτων για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή.

δ. Η εκμετάλλευση ακινήτων και η μεσολάβηση υπέρ τρίτων για διενέργεια πάσης φύσεως πράξεων εκμετάλλευσης ή μεταβίβασης ή παραχώρησης ή συντήρησης ή τεχνικής υποστήριξης ακινήτων και εν γένει κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή περιλαμβανομένων και οποιονδήποτε ενεργειών για την τυχόν και υπό οποιαδήποτε μορφή, τουριστική εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών είτε για ίδιο λογαριασμό είτε επί αμοιβή για λογαριασμό τρίτων.

ε. Η αγορά και πώληση γηπέδων, καθώς και η αγορά, κατασκευή, πώληση και συντήρηση πάσης φύσεως κτιρίων περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων γραφείων, κατοικιών, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, ξενοδοχείων, τουριστικών καταλυμάτων εν γένει, νοσοκομείων και νοσηλευτικών μονάδων εν γένει, στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.

στ. Η παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικών επικοινωνιών και άλλων συναφών προς αυτές, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα Ευρωπαϊκή και Εθνική νομοθεσία.

ζ. Η παροχή σε τρίτους επιχειρηματικών συμβουλών, υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης επιχειρήσεων (Management) και ακινήτων, διοίκησης έργων, η ανάληψη της διοίκησης ή διαχείρισης άλλων επιχειρήσεων ή απλώς μεμονωμένων λειτουργιών (outsourcing) - με ή χωρίς την παροχή προσωπικού σε μόνιμη ή μη βάση - καθώς και η παροχή σε τρίτους πάσης φύσεως υπηρεσιών λογισμικού και πληροφορικής καθώς και άλλων συναφών προς αυτές (π.χ. ηλεκτρονικές υπηρεσίες marketing, υπηρεσίες φιλοξενίας ηλεκτρονικού εξοπλισμού, υπηρεσίες φιλοξενίας ιστοσελίδων, κλπ).

η. Η εμπορία, εισαγωγή και εξαγωγή πάσης φύσεως εμπορευμάτων κυρίως δε:

1. μηχανημάτων, συστημάτων και εξοπλισμού φωτισμού, εξοπλισμού τηλεπικοινωνιών, εξοπλισμού υψηλής ηλεκτρονικής τεχνολογίας και λογισμικού πληροφορικής και ηλεκτρονικών υπολογιστών περιλαμβανομένων των ιατρικών μηχανημάτων υψηλής τεχνολογίας και των παρακολουθημάτων αυτών.

2. ειδών κλωστοϋφαντουργίας, επιπλώσεων και διακοσμήσεων

3. σκαφών αναψυχής μετά των παρακολουθημάτων τους περιλαμβανομένων των μηχανών προώσεως και μηχανημάτων αυτών.

ι. Η αντιπροσώπευση εμπορικών οίκων του εξωτερικού ή του εσωτερικού και η εν γένει διενέργεια επί προμηθεία πάσης εμπορικών πράξεων εντός και εκτός Ελλάδος.

ια. Η κτήση κυρίας άδειας franchising προϊόντων ή υπηρεσιών, όπως επίσης και η δημιουργία δικτύου franchising προϊόντων ή υπηρεσιών, και η διεξαγωγή πάσης άλλης συναφούς προς τον ανωτέρω σκοπό επιχειρήσεως και συμμετοχής της Εταιρείας εις ετέρας λειτουργούσας ή συσταθησομένης παρεμφερείς επιχειρήσεις, καθώς και η παροχή προς αυτές συναφών προς το αντικείμενό τους υπηρεσιών διαχείρισης και διοίκησης,

ιβ. Η παροχή εγγυήσεων υπέρ τρίτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ιγ. Κάθε άλλη δραστηριότητα που κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας είναι επωφελής για την εταιρεία αρκεί να είναι συναφής με τις παραπάνω ειδικώς κατονομαζόμενες δραστηριότητες και να συμβάλλει στην επίτευξη των σκοπών της εταιρείας περιλαμβανομένης και της συμμετοχής της εταιρείας σε άλλες επιχειρήσεις είτε με την εξαγορά μέρους ή και του συνόλου των μετοχών αυτών, είτε με την αγορά εταιρικών μεριδίων, είτε με την αγορά ολοκληρωμένων μονάδων παραγωγής ή παροχής υπηρεσιών.

2.5 Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρείας:

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίσθηκε αρχικά στο ποσό των είκοσι εκατομμυρίων Δραχμών (Δρχ 20.000.000) και κατανέμεται σε είκοσι χιλιάδες (20.000) ονομαστικές μετοχές, όπου εκάστη εξ αυτών έχει ονομαστική αξία χιλίων Δραχμών (Δρχ 1.000).

2. Δυνάμει της από **30 Ιανουαρίου 2002** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Δρχ 455.000, ούτως ώστε:

α) το κεφάλαιο να ανέρχεται σε ποσό ευρώ εξήντα χιλιάδες (€ 60.000),

β) μείωση της ονομαστικής αξίας σε ένα ευρώ (€ 1) ανά μετοχή με ταυτόχρονη αύξηση των κοινών ονομαστικών μετοχών σε εξήντα χιλιάδες (60.000),

γ) Αύξηση του κεφαλαίου κατά ποσό Ευρώ ογδόντα οχτώ χιλιάδες (€ 88.000) με την έκδοση ογδόντα οχτώ χιλιάδων (88.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, διαμορφώνοντας συνολικά το κεφάλαιο σε ποσό ευρώ εκατόν σαράντα οχτώ χιλιάδων (€148.000) διαρούμενο σε εκατόν σαράντα οκτώ χιλιάδες κοινές ονομαστικές μετοχές (148.000), ονομαστικής αξίας ενός (€ 1) ευρώ εκάστη.

3. Δυνάμει της από **04 Δεκεμβρίου 2006** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ διακοσίων δύο χιλιάδων (€ 202.000), με την έκδοση διακοσίων δύο χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (202.000), ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των τριακοσίων πενήντα χιλιάδων (€ 350.000) διαιρούμενο σε τριακόσιες πενήντα χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (350.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

4. Δυνάμει της από **22 Οκτωβρίου 2007** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€ 75.000), με την έκδοση εβδομήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (75.000), ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των τετρακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€ 425.000) διαιρούμενο σε τετρακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (425.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

5. Δυνάμει της από **02 Μαΐου 2008** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ πενήντα χιλιάδων (€ 50.000), με την έκδοση πενήντα χιλιάδων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των τετρακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€ 475.000) διαιρούμενο σε τετρακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (475.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

6. Δυνάμει της από **30 Δεκεμβρίου 2013** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ πενήντα χιλιάδων (€ 50.000), με την έκδοση πενήντα χιλιάδων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης με αντίστοιχη επιπλέον καταβολής ποσού Ευρώ (€50.000) με καταβολή επιπλέον ενός Ευρώ (€1) ανά κοινή ονομαστική μετοχή, της υπερβάλλουσας αυτής διαφοράς στον λογαριασμό «Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο» της Καθαρής Θέσεως της εταιρείας, διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€ 525.000) διαιρούμενο σε πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (525.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

7. Δυνάμει της από **20 Δεκεμβρίου 2021** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ πενήντα χιλιάδων (€ 50.000) δια της κεφαλαιοποιήσεως του «Υπέρ του Άρτιον Αποθεματικού» που είχε σχηματισθεί με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της **30.12.2013** με έκδοση αντιστοίχως πενήντα χιλιάδων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€1) διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των πεντακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€ 575.000) διαιρούμενο σε πεντακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (575.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

8. Δυνάμει της από **22 Δεκεμβρίου 2021** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ τετρακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων (€ 483.000) δια της μείωσης της ονομαστικής τιμής εκάστης μετοχής από ποσού Ευρώ ένα (€1) σε δεκαέξι εκατοστά (16/100) του Ευρώ (€ 0,16).

9. Δυνάμει της από **28 Φεβρουαρίου 2022** απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ διακόσιες

ενενήντα μία διακοσίων χιλιάδων (€ 291.200), με την έκδοση ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων (1.820.000) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του ευρώ (€ 0,16) εκάστης με καταβολή επιπλέον εννέα εκατοστά του ευρώ (€ 0,09) ανά κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της υπερβάλλουσας αυτής διαφοράς στον λογαριασμό «Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο» της καθαρής θέσεως της εταιρείας, διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό Ευρώ των τριακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων διακοσίων (€ 383.200) διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια τριακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (2.395.000), ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του ευρώ (€0,16) και ο λογαριασμός της καθαρής θέσεως της Εταιρείας «Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιον» σχηματίζεται στο ποσόν των Ευρώ εκατόν εξήντα τριών χιλιάδων οκτακοσίων (€163.800,00).

Κατόπιν του ανωτέρω, το συνολικό Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε **383.200** Ευρώ, διαιρούμενο σε 2.395.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του Ευρώ (0,16 €) εκάστης.

2.6 Διοίκηση της Εταιρείας

Την Εταιρεία διοικεί το Διοικητικό Συμβούλιο που έχει οριστεί από το ιδρυτικό Καταστατικό της, με θητεία πέντε (5) ετών και το αποτελούν οι:

1. **ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ ΣΤΡΑΤΟΣ** του Θεοδώρου και της Χριστίνας, κάτοικος Ψυχικού, ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2. **ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΤΡΑΤΟΣ** του Σταμούλη και της Αμαλίας, κάτοικος Πάτρας, ως Αντιπρόεδρος
3. **ΝΑΤΑΛΙΑ ΣΤΡΑΤΟΥ** του Σταμούλη και της Μαρίας, κάτοικος Χαλανδρίου, ως Μέλος

Με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο νόμος και το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου η Εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται όπως παρακάτω:

I. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί την εταιρεία στο Δικαστήριο και εξώδικα που ενεργεί συλλογικά

II. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέσει την εκπροσώπηση της Εταιρείας, ολικά ή μερικά, ειδικά για ορισμένες πράξεις με εξαίρεση τις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται από τον νόμο, ή το παρόν καταστατικό, συλλογική ενέργεια στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ή τους Διευθύνοντες Συμβούλους, ή σε ένα ή περισσότερους από τους συμβούλους, ή τους Διευθυντές της εταιρείας, ή σε πρόσωπα εκτός συμβουλίου, υπαλλήλους της εταιρείας, ή όχι, ορίζοντας συγχρόνως και τους αναπληρωτές τους για την περίπτωση απουσίας ή κωλύματος τους και για χρονικό διάστημα που να μη υπερβαίνει την θητεία αυτών ως μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

III. Η Εταιρεία μπορεί να αναλαμβάνει υποχρεώσεις και να δεσμεύεται έναντι παντός τρίτου φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ελληνικό ή αλλοδαπό, το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. κλπ., εφόσον υπογράφει κάτω από την εταιρική επωνυμία ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή ο Διευθύνων ή οι Διευθύνοντες Σύμβουλοι της εταιρείας, ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους, σύμφωνα με τις εξουσιοδοτήσεις που κάθε φορά παρέχει το Διοικητικό Συμβούλιο. Σε κάθε περίπτωση το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέσει και σε άλλα πρόσωπα, είτε εντός, είτε εκτός του Συμβουλίου την υπογραφή εγγράφων με τα οποία η Εταιρεία αναλαμβάνει υποχρεώσεις. Η υπογραφή εγγράφων της τρέχουσας υπηρεσίας κανονίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο με απόφασή του, ανάλογα με τις ανάγκες της Εταιρείας. Τα ονόματα των δικαιουμένων να υπογράφουν επ' ονόματι και για λογαριασμό της εταιρείας, προσώπων, πρέπει να καθίστανται εκάστοτε γνωστά στους με την εταιρείαν συναλασσομένους με ειδικής εγκυκλίου της, που δίνουν πανομοιότυπα δείγματα των υπογραφών τους.

IV. Ο Διευθύνων Σύμβουλος έχει την γενική εσωτερική και εξωτερική διεύθυνση, διαχείριση και διοίκηση των εργασιών της εταιρίας σε όλους τους κλάδους, εκπροσωπεί την εταιρεία έναντι κάθε τρίτου και κάθε Αρχής δικαστικής ή διοικητικής, στην ημεδαπή και την αλλοδαπή και είναι γενικά εξουσιοδοτημένος από το Διοικητικό Συμβούλιο, γενικά ή ειδικά με μια ή μερικότερες πράξεις του, έχει την διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρίας.

2.7 Μετοχική Σύνθεση

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ Η ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΧΩΡΑ ΕΓΚ/ΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
ΜΑΡΙΑ ΣΤΡΑΤΟΥ.	Ελλάδα	2.296.675	367.468,00 €	95,89%
ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ ΣΤΡΑΤΟΣ	Ελλάδα	55.085	8.813,60 €	2,30%
ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΣΤΡΑΤΟΥ	Ελλάδα	43.240	6.918,40 €	1,81%
Σύνολο		2.395.000	383.200,00 €	100,00%

3. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η Λογιστική Κατάσταση αποτίμησης του διασπώμενου κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Εταιρείας με την επωνυμία **“ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”** και με ημερομηνία αναφοράς την 31/05/2026, καταρτίσθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τις αρχές των Ε.Λ.Π. και έχει ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημ.	Λογιστική αξία την 31/5/2026	Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας	Εύλογη Αξία την 31/5/2026
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια				
Ακίνητα	3.1.1	1.157.027,53	502.286,82	1.659.314,35
Σύνολο		1.157.027,53	502.286,82	1.659.314,35
Άυλα πάγια στοιχεία				
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		1.157.027,53	502.286,82	1.659.314,35
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.1.2	2.455,37	0,00	2.455,37
Σύνολο		2.455,37	0,00	2.455,37
Σύνολο κυκλοφορούντων		2.455,37	0,00	2.455,37
Σύνολο ενεργητικού		1.159.482,90	502.286,82	1.661.769,72
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποτελέσματα εις νέο	3.2.1	-267.126,96	0,00	-267.126,96
Σύνολο		-267.126,96	0,00	-267.126,96
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	3.3.1	1.197.087,11	0,00	1.197.087,11
Σύνολο		1.197.087,11	0,00	1.197.087,11
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	3.3.2	27.377,56	0,00	27.377,56
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.3.3	103.130,65	0,00	103.130,65
Λοιπές υποχρεώσεις	3.3.4	1.709,40	0,00	1.709,40
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	3.3.5	97.305,14	0,00	97.305,14
Σύνολο		229.522,75	0,00	229.522,75
Σύνολο υποχρεώσεων		1.159.482,90	0,00	1.159.482,90
Σύνολο καθαρής θέσης Διασπώμενου κλάδου		0,00	502.286,82	235.159,86

3 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

3.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

3.1.1 Ακίνητα

Ακίνητα				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
10.00	Γήπεδα - οικόπεδα			
10.00.00.0002	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΜΩΡΑΙΤΗ ΚΑΙ ΑΝΤΕΡΣΕΝ	1.000.000,00	-327.682,15	672.317,85
11.00	Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων			
11.00.00.0001	ΚΤΙΡΙΟ ΑΙΡΚΟΝ (ΜΩΡΑΙΤΗ 93)	157.027,53	829.968,97	986.996,50
Σύνολο		1.157.027,53	502.286,82	1.659.314,35

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «**Ακίνητα**» με αναπόσβεστη **λογιστική αξία € 1.157.027,53** αφορά στο αναπόσβεστο κόστος του συνόλου των ενσώματων παγίων (ακινήτων) που εντάσσονται στον διασπώμενο Κλάδο. Αφορά το ακίνητο που βρίσκεται επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Ειδικότερα περιλαμβάνει τις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες επαγγελματικού κτιρίου κτισμένου επί οικοπέδου 209 τ.μ.:

- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ι) – κατάστημα του ισόγειου ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 325/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Α) – γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 210/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Β) – γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 220/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Γ) – γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 240/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ1) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ2) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ3) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ4) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ5) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στην ιδιοκτησία της Εταιρείας σύμφωνα με την υπ' αριθμό 4210/2-6-2008 ΣΥΜΒΑΣΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΙΡΚΟΝ ΕΛΛΑΣ Τεχνική Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική εταιρεία Ψύξης και Κλιματισμού» ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη – Χριστοφόρου Κόλλια του Δημοσθένους.

Στην Σύμβαση αναφέρεται:

«Όλες τις παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε οικοδομή κτισμένη σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται στη θέση «Διαβολόρεμμα» των Αθηνών, της περιφέρειας του Δήμου ΑΘΗΝΑΙΩΝ, μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης Αθηνών, στην περιοχή Ελληνορώσων, στο υπ' αρ. εξήντα τέσσερα (64) Οικοδομικό τετράγωνο και στη γωνία των οδών Άντερσεν και Μωραΐτου, έχει έκταση, σύμφωνα με τους τίτλους κτήσεως μέτρα τετραγωνικά διακόσια εννέα (209,00), εμφανίζεται α) με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Ι- Θ-Η-Ε-Δ-Α στο από 15-8-1952 σχεδιάγραμμα του Μηχανικού Γεωργίου Σπηλιώτη που συνοδεύει την υπ' αριθμόν 4378/31-1-1953 βεβαίωση του Προϊσταμένου του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών και β) με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Απριλίου 1989 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 9371/1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη, όμοιο δε αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο υπ' αρ. 9598/9-11-1989 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και συνορεύεται σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό Βορειοανατολικά σε πλευρά (Α-Δ) και σε πρόσωπο μήκους μέτρων δέκα επτά και ογδόντα εκατοστών (17,80) με την οδό Μωραΐτου πλάτους μέτρων δέκα (10,00), Νοτιοδυτικά σε πλευρά (Β-Γ) μήκους μέτρων δέκα οκτώ και τριάντα πέντε εκατοστών (18,35) με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου, Νοτιοανατολικά σε πλευρά (Γ-Δ) μήκους μέτρων ένδεκα και τριάντα πέντε εκατοστών (11,35) με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου και Βορειοδυτικά σε πλευρά (Α-Β) και σε πρόσωπο μήκους μέτρων ένδεκα και ογδόντα εκατοστών (11,80) με την οδό Άντερσεν πλάτους μέτρων δέκα (10,00).

ΥΠΟΓΕΙΟ: Αυτό εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως υπογείου της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτό χώρους, δηλαδή το λεβητοστάσιο, το μηχανοστάσιο, το φρεάτιο του ανελκυστήρα, το κλιμακοστάσιο, τον κοινόχρηστο διάδρομο και τον κοινόχρηστο χώρο προσπέλασης των αυτοκινήτων και πέντε (5) αυτοτελείς, ανεξάρτητες και διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες - χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων δηλαδή: α) Τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο ένα (Ρ1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με τον υπό στοιχεία (Ρ2) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), β) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο δύο (Ρ2) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο

μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με λεβητοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου και κλιμακοστάσιο, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με τον υπό στοιχεία (P1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), γ) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο τρία (P3) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με το μηχανοστάσιο και το φρεάτιο του ανελκυστήρα, Νοτιοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων) και Δυτικά με τον υπό στοιχεία (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, δ) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο τέσσερα (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Ανατολικά με τον υπό στοιχεία (P3) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με τον κοινόχρηστο χώρο του υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Δυτικά με τον υπό στοιχεία (P5) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν και ε) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο πέντε (P5) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000) στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Ανατολικά με κλίση ελαφρά Βορειοανατολικά με τον υπό στοιχεία (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Νοτιοδυτικά με ράμπα αυτοκινήτων και Βορειοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέρα από αυτόν με την οδό Άντερσεν.

ΙΣΟΓΕΙΟ: Αυτό εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως ισογείου της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ίδιας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτό χώρους δηλαδή την κυρία είσοδο της οικοδομής, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και το κλιμακοστάσιο και μία οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή το υπό στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (I) κατάστημα, το οποίο αποτελείται από έναν (1) ενιαίο χώρο και W.C., έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα οκτώ και εβδομήντα έξι εκατοστά (118,76), ύψος μέτρα πέντε και είκοσι εκατοστά (5,20), όγκο ιδιόκτητο και συνολικό μέτρα κυβικά εξακόσια δέκα επτά και πενήντα πέντε εκατοστά (617,55), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο τριακόσια είκοσι πέντε χιλιοστά (325/000) στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά εξήντα επτά και ενενήντα τρία εκατοστά (67,93) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, δεν συμμετέχει στις κοινόχρηστες δαπάνες και στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα, έχει ψήφους τριακόσιες είκοσι πέντε (325) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με είσοδο της οικοδομής, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου. Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

ΠΡΩΤΟΣ (Α) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΣ: Αυτός εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως πρώτου (Α) και δευτέρου (Β) πάνω από ισόγειο (τυπικού) ορόφου της

ανωτέρω πολυκατοικίας της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτόν χώρους δηλαδή το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο ορόφου και το φρεάτιο του ανελκυστήρα και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή την υπό στοιχεία Άλφα κεφαλαίο (Α) ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό (πλην των κοινοχρήστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων, έναν (1) βοηθητικό χώρο και W.C., έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι (120,00), ύψος μέτρα τρία και είκοσι εκατοστά (3,20), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια ογδόντα τέσσερα (384,00) αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα τρία και ενενήντα εκατοστά (83,90), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εξήντα επτά και ενενήντα εκατοστά (467,90), συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και καθαριότητας κατά τριακόσια είκοσι τέσσερα χιλιοστά (324/000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά διακόσια δέκα πέντε χιλιοστά (215/000), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο διακόσια δέκα χιλιοστά (210/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά σαράντα τρία και ογδόντα εννέα εκατοστά (43,89) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφους διακόσιες δέκα (210) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φρεάτιο ανελκυστήρα, με φωταγωγό με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτήν με την οδό Άντερσεν.

ΔΕΥΤΕΡΟΣ (Β) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΣ: Αυτός εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως πρώτου (Α) και Δευτέρου (Β) πάνω από το ισόγειο (τυπικού) ορόφου της ανωτέρω πολυκατοικίας, της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτόν χώρους δηλαδή το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο ορόφου και το φρεάτιο του ανελκυστήρα και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή την υπό στοιχεία Βήτα κεφαλαίο (Β) ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό (πλην των κοινοχρήστων), αποτελείται από χώρο γραφείων, ένα (1) βοηθητικό χώρο και W.C., έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι (120,00), ύψος μέτρα τρία και είκοσι εκατοστά (3,20), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια ογδόντα τέσσερα (384,00) αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα τρία και ενενήντα εκατοστά (83,90), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εξήντα επτά και ενενήντα εκατοστά (467,90), συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και καθαριότητας κατά τριακόσια είκοσι τέσσερα χιλιοστά (324/000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά τριακόσια είκοσι τρία χιλιοστά (323/000), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο διακόσια είκοσι χιλιοστά (220/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά σαράντα πέντε και ενενήντα οκτώ εκατοστά (45,98) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφους διακόσιες είκοσι (220) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φρεάτιο ανελκυστήρα, με φωταγωγό με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτήν με την οδό Άντερσεν.

ΤΡΙΤΟΣ (Γ) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΣ: Αυτός εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου της ανωτέρω πολυκατοικίας, της Αρχιτέκτονος

Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ίδιας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9-11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτόν χώρους δηλαδή το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο ορόφου και το φρεάτιο του ανελκυστήρα και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή την υπό στοιχεία Γάμα κεφαλαίο (Γ) ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό (πλην των κοινοχρήστων), αποτελείται από χώρο γραφείων και W.C., έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι και ενενήντα ένα εκατοστά (120,91), ύψος μέτρα τρία και σαράντα πέντε εκατοστά (3,45), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τετρακόσια δέκα επτά και δέκα τέσσερα εκατοστά (414,14), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ενενήντα ένα και δέκα τέσσερα (91,14), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά πεντακόσια οκτώ και είκοσι οκτώ εκατοστά (508,28), συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και καθαριότητας κατά τριακόσια πενήντα δύο χιλιοστά (352/000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά τετρακόσια εξήντα δύο χιλιοστά (462/000), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο διακόσια σαράντα χιλιοστά (240/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά πενήντα και δέκα έξι εκατοστά (50,16), εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο, έχει ψήφους διακόσιες σαράντα (240) στις χιλίες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με φωταγωγό, με κλιμακοστάσιο, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραϊτίου, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα, με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτήν με την οδό Άντερσεν.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ

Στην ανωτέρω εταιρεία με την επωνυμία «ΑΙΡΚΟΝ ΕΛΛΑΣ Τεχνική Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Ψύξης και Κλιματισμού» είχαν περιέλθει οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες ως εξής:

Α) Οι υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο τρία (Ρ3), Ρο κεφαλαίο τέσσερα (Ρ4) και Ρο κεφαλαίο πέντε (Ρ5) χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων από αγορά από τους Δήμητρα σύζυγο Ευσταθίου Σπηλιόπουλου, το γένος Νικολάου και Πελαγίας Σεβδαλή, Κωνσταντίνου Σαρακηγιώτη του Θωμά και της Δήμητρας, Θωμαΐς - Ευγενία θυγατέρα Θωμά και Δήμητρας Σαρακηγιώτη, μαζί με την σύμπραξη της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία « Δ. ΓΕΡΟΥΜΑΤΟΣ - Γ. ΚΩΣΤΑΡΑΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει του υπ' αριθ. 2028/9-10-1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3700 και με αύξοντα αριθμό 480.

Β) Το ήμισυ (1/2) εξ' αδιαιρέτου του με τα στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (Ι) καταστήματος του ισόγειου ορόφου από αγορά από τους Δήμητρα σύζυγο Ευσταθίου Σπηλιόπουλου, το γένος Νικολάου και Πελαγίας Σεβδαλή, Κωνσταντίνου Σαρακηγιώτη του Θωμά και της Δήμητρας, Θωμαΐς - Ευγενία θυγατέρα Θωμά και Δήμητρας Σαρακηγιώτη, μαζί με την σύμπραξη της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία « Λ. ΓΕΡΟΥΜΑΤΟΣ - Γ. ΚΩΣΤΑΡΑΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει του υπ' αριθ. 2029/9-10-1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3700 και με αύξοντα αριθμό 478.

Γ) Η με τα στοιχεία Άλφα κεφαλαίο (Α) ιδιοκτησία του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφου, η με τα στοιχεία Βήτα κεφαλαίο (Β) ιδιοκτησία του δευτέρου (Β) ορόφου πάνω από το ισόγειο, ο με τα στοιχεία Ρο κεφαλαίο ένα (Ρ1) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου και ο ο με τα στοιχεία Ρο κεφαλαίο δύο (Ρ2) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου από αγορά από τους Δήμητρα σύζυγο Ευσταθίου Σπηλιόπουλου, το γένος Νικολάου και Πελαγίας Σεβδαλή, Κωνσταντίνου Σαρακηγιώτη του

Θωμά και της Δήμητρας, Θωμάς - Ευγενία θυγατέρα Θωμά και Δήμητρας Σαρακηνιώτη, δυνάμει του υπ' αρ. 2031/9-10-1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3700 και με αύξοντα αριθμό 479.

Δ) Το ήμισυ (1/2) εξ' αδιαιρέτου του με τα στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (Ι) καταστήματος του ισόγειου ορόφου από αγορά από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΙΡΚΟΝ SERVICE (ΣΕΡΒΙΣ) Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης», δυνάμει του υπ' αρ. 3575/23-12-1996 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4068 και με αύξοντα αριθμό 3.

Ε) Η με τα στοιχεία Γάμα κεφαλαίο (Γ) ιδιοκτησία του τρίτου (Γ) πάνω από ισόγειο ορόφου από αγορά από τους Σταύρο Τσάβαλλο του Δημητρίου και της Μαριάνθης και Ιωάννη Γκάρη του Κωνσταντίνου και της Έλλης, δυνάμει του υπ' αρ. 3576/23-12-1996 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4068 και με αύξοντα αριθμό 4.»

Η Εύλογη Αξία των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών εκτιμήθηκε από τον προσοντούχο εκτιμητή κο Θεόδωρο Κωνσταντακόπουλο MRICS, REV, Δρ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π., MSc Real Estate Investment and Finance Heriot Watt University (Α.Μ. Υπ.Οικ 34).

Οι εύλογες αξίες των οριζοντίων ιδιοκτησιών εκτιμήθηκαν ως ακολούθως:

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Αντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	209,00	118,76	325	593.700,45
		Πατάρι			104,00		
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120,00	210	299.154,25
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120,00	220	325.170,70
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120,91	240	336.771,75
	Χώρος Στάθμ. (P1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (P2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (P3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (P4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (P5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
Σύνολο Επιφάνειας				209,00	643,47	1.000	1.659.314,35

Τα ανωτέρω «**Ακίνητα**» αναλύονται στις συνημμένες καταστάσεις στο Παράρτημα Συνημμένων της παρούσας στο οποίο επίσης παρατίθεται και η Έκθεση Εκτίμησης της Εύλογης Αξίας των ακινήτων της Εταιρείας του κου Θεόδωρου Κωνσταντακόπουλου.

Επί των ανωτέρω ακινήτων υφίστανται τα ακόλουθα εγγεγραμμένα βάρη:

1^η Προσημείωση Υποθήκης ύψους 1.540.000,00 € (Αποφ. 41917Σ/07-07-2008 Μ.Πρ. Αθηνών) & 2^η Προσημείωση Υποθήκης ύψους 200.000,00 € (Αποφ. 45555Σ/13-11-2009 Μ.Πρ. Αθηνών) προς εξασφάλιση δανείων ληφθέντων από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. (ήδη μεταβιβασμένων στην

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Δ.Π.) συνολικού ανεξόφλητου υπολοίπου κατά την 31/05/2026 1.114.464,67 €, πλέον δεδουλευμένων, έως την 31/05/2026, τόκων ποσού 97.305,14 €.

3^η Προσημείωση Υποθήκης ύψους 200.000,00 € (Αποφ. 2804Σ/29-03-2024 Μ.Πρ. Αθηνών) προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου και λοιπών υποχρεώσεων προς την εταιρεία OLIAROS HOLDINGS LTD, συνολικού ανεξόφλητου υπολοίπου κατά την 31/05/2026 213.130,65 €.

Βάσει της εκτίμησής μας, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Ακίνητα» των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού **ισούται με την αναπροσαρμοσμένη λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανέρχεται σε **€ 1.659.314,59**.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

3.1.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
38.03	Καταθέσεις όψεως σε ευρώ			
38.03.00.0011	ΤΡ.ΠΕΙΡ.ΓΡ 74 01.....439 ΕΞΥΠΗΡΕΤ.ΔΑΝΕΙΩΝ 835 ΚΑΙ 836	1.793,22	0,00	1.793,22
38.03.00.0012	ΤΡ.ΠΕΙΡ.ΓΡ 1301.....243 ΕΞΥΠΗΡΕΤ.ΔΑΝΕΙΟΥ Α ΕΝΤΟΚΟΥ *833	25,71	0,00	25,71
38.03.00.0013	ΤΡ.ΠΕΙΡ.ΓΡ18 01.....571 ΕΞΥΠΗΡ.ΟΜΟΛΟΓ.ΔΑΝΕΙΟΥ	636,44	0,00	636,44
Σύνολο		2.455,37	0,00	2.455,37

Ο λογαριασμός «Καταθέσεις όψεως» **με λογιστική αξία € 2.455,37** αφορά τρεις (3) λογαριασμούς όψεως.

Τα ανωτέρω υπόλοιπα αυτά δεν συμφωνήθηκαν με το αντίστοιχα τραπεζικά extrait, αλλά εντάσσονται στον Κλάδο και συμπεριλαμβάνονται στους λογαριασμούς μαζί με άλλα ποσά τα οποία δεν εντάσσονται στον διασπώμενο κλάδο.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με βάσει την εκτίμηση την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι **η εύλογη αξία** του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανέρχεται σε **€ 2.455,37**.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

€ 1.661.769,72

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

3.2 Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο

3.2.1 Αποτελέσματα εις νέο

Λογιστική αξία

€ (267.126,96)

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα συσσωρευμένα λογιστικά αποτελέσματα (ζημίες) της εταιρείας τα οποία μεταφέρονται στον διασπώμενο κλάδο αφ' ενός μεν γιατί του αναλογούν, αφ' ετέρου δε και για λόγους εξίσωσης της εισφερόμενης λογιστικής καθαρής θέσης προκειμένου αυτή να μην είναι αρνητική.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι **η εύλογη αξία** του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέο» του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε **€ -267.126,96**.

3.3 Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

3.3.1 Δάνεια

Δάνεια				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
45.00	Ομολογιακά δάνεια σε ευρώ μη μετατρέψιμα σε μετοχές			
45.00.00.0001	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ (ΚΩΔ.ΔΑΝΕΙΟΥ 0010-2055-00000006209)	28.000,00		28.000,00
45.00.00.0002	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤ.0010-3251- 00000000832 ΤΜΗΜΑ Β	896.541,00		896.541,00
45.00.02.0000	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΗ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΑ ΣΕ ΜΕΤΟΧΕΣ-OLIAROS HOLDINGS LTD	110.000,00		110.000,00
45.10	ΤΡΑΠΕΖΕΣ -ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΕ ΕΥΡΩ			
45.10.00.0001	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 00103251-00000000833 - ΚΕΦΑΛ.ΚΙΝ. ΤΜΗΜΑ Α (ΕΝΤΟΚΟ)	22.810,47		22.810,47
45.10.00.0002	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 00103251-00000000835 - ΚΕΦΑΛ.ΚΙΝ. ΤΜΗΜΑ Β2 (ΑΤΟΚΟ)	67.436,10		67.436,10
45.10.00.0003	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 00103251-00000000836 - ΚΕΦΑΛ.ΚΙΝ. ΤΜΗΜΑ Β3 (ΑΤΟΚΟ)	72.299,54		72.299,54
Σύνολο		1.197.087,11	0,00	1.197.087,11

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα τραπεζικά δάνεια που έχουν συναφθεί από την εταιρεία και αποτυπώνεται το μακροπρόθεσμο υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων έως και την 31/05/2026.

Τα πέντε εκ των ανωτέρω αφορούν δάνεια ληφθέντα από την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ, τα οποία τώρα έχουν μεταβιβαστεί στην INTRUM. Το τρίτο εκ των ανωτέρω δανείων αφορά Ομολογιακό Δάνειο που έχει ληφθεί από την Κυπριακή εταιρεία OLIAROS HOLDINGS LTD.

Προς εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων υφίστανται εγγεγραμμένα βάρη επί του ακινήτου ευρισκόμενου επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην Αθήνα, τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στην παράγραφο 3.1.1. (σελ. 19 & 20) της παρούσας.

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των υπολοίπων και τον υπολογισμό των δεδουλευμένων τόκων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι **η εύλογη αξία** του κονδυλίου «Δάνεια» των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε **1.197.087,11**.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

3.3.2 Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων

Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
52.00	Τράπεζες-λογ/σμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε ευρώ			
52.00.00.0835	ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ ΔΟΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *835 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	6.569,40	0,00	6.569,40
52.00.00.0836	ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ ΔΟΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *836 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	6.808,16	0,00	6.808,16
52.02.00	ΔΟΣΕΙΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *6209 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ			
52.02.00.0000	ΔΟΣΕΙΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *6209 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	14.000,00	0,00	14.000,00
Σύνολο		27.377,56	0,00	27.377,56

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα το βραχυπρόθεσμο τμήμα των προαναφερθέντων μακροπρόθεσμων δανείων κατά την 31/05/2026.

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των υπολοίπων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι **η εύλογη αξία** του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε **€ 27.377,56**.

3.3.3 Εμπορικές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
50.00.01.0001	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	102.710,65	0,00	102.710,65
50.01.02.0000	Προμηθευτές εμπορευμάτων εξωτερικού ΕΕ	420,00	0,00	420,00
Σύνολο		103.130,65	0,00	103.130,65

Ο λογαριασμός «Εμπορικές Υποχρεώσεις» αφορά τα πιστωτικά υπόλοιπα σε προμηθευτές της εταιρείας κατά την 31/05/2026, που έχουν δημιουργηθεί από τις εμπορικές της συναλλαγές και τη δραστηριότητά της. Αφορά τις πάσης φύσεως υποχρεώσεις της εταιρείας, από αγορές αγαθών και υπηρεσιών με πίστωση ή με προκαταβολές κατά τη συνήθη δραστηριότητά της.

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των ανωτέρω υπολοίπων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Εμπορικές υποχρεώσεις» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε **€ 103.130,65**

3.3.4 Λοιπές Υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
33.95.00	ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΣΕ ΕΥΡΩ	1.709,40	0,00	1.709,40
Σύνολο		1.709,40	0,00	1.709,40

Το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» που περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού **με λογιστική αξία € 1.709,40** κατά την 31/05/2026 αφορά υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές εσωτερικού και αναλύεται ως κάτωθι:

Κ.Α. Λογ/μου	Πιστωτές	Υπόλοιπο 31/05/2026
33.95.00.0107	ΝΙΚ..... ΡΟ.....-ΠΑ..... ΛΙ..... -ΙΔ..... ΙΑ..... -ΙΑ..... ΟΜ..... ΕΤ.....	1.709,40
	Σύνολο Πιστωτών	1.709,40

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε **€ 1.709,40**.

3.3.5 Έξοδα χρήσεως δουλευμένα

Έξοδα χρήσεως δουλευμένα				
Κ.Α. Λογ/μου	Τίτλος Λογαριασμού	Λογιστική Αξία 31/5/2026	Προσαρμογές Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/5/2026
56.02	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ		0,00	0,00
56.02.00.0832	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*832	95.988,66	0,00	95.988,66
56.02.00.0833	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*833	239,64	0,00	239,64
56.02.00.0835	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*835	506,88	0,00	506,88
56.02.00.0836	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*836	541,83	0,00	541,83
56.02.00.6209	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΟΔ 6209	28,13	0,00	28,13
Σύνολο		97.305,14	0,00	97.305,14

Το κονδύλι «Έξοδα χρήσεως δουλευμένα» που περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού **με λογιστική αξία € 97.305,14** κατά την 31/05/2026 αφορά υποχρεώσεις από δεδουλευμένους ως την 31/5/2026 τόκους ληφθέντων δανείων.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Έξοδα χρήσεως δουλευμένα» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε **€ 97.305,14**.

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

€ 1.159.482,90

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Αποτίμησης της Εύλογης Αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων που απαρτίζουν τον διασπώμενο κλάδο και τα οποία θα εισφερθούν στην υπό σύσταση “Επωφελούμενη” ανώνυμη εταιρεία.

Εκτελέσαμε τις διαδικασίες που προβλέπονται από το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 με σκοπό να εξετάσουμε την εύλογη αξία των Περιουσιακών Στοιχείων (εισφερόμενα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού) που θα εισφερθούν στην υπό σύσταση “Επωφελούμενη” ανώνυμη εταιρεία με σκοπό την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 του Διεθνούς Συμβουλίου Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης (IAASB), το οποίο ισχύει σε Αναθέσεις για την εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση. Συγκεκριμένα, η έκθεσή μας παρουσιάζει τις διαπιστώσεις από την εκτέλεση των διαδικασιών που προβλέπονται από το Ν.4548/2018 και δεν εκφράζει οποιαδήποτε άλλη πιστοποίηση.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η καθαρή θέση του διασπώμενου κλάδου Εκμετάλλευσης ακινήτων της Εταιρείας, αποτιμάται συνοπτικά ως εξής:

A. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/05/2026
B. ΠΑΘΗΤΙΚΟ	1.661.769,72
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ (Α-Β)	1.159.482,90
	502.286,82

Δεδομένου ότι η διενεργηθείσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα και τα Διεθνή Πρότυπα Αναθέσεων Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη ελέγχου ή επισκόπησης, πέραν των όσων προβλέπονται για την ικανοποίηση των διατάξεων του Ν.4548/2018.

5. ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η Εύλογη Αξία που παρουσιάζεται στην Έκθεση, ορίζεται η 31η Μαΐου 2026.

Παραδοχές Αποτίμησης

Ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας των στοιχείων ενεργητικού έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω υποθέσεις και παραδοχές:

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας γίνεται με την υπόθεση ότι όσα αναφέρονται στο μητρώο παγίων και στα σχετικά παραστατικά είναι αληθή, τα υλικά στοιχεία του ενεργητικού δεν έχουν υποστεί αξιοσημείωτες φθορές που θα μπορούσαν να επηρεάσουν κατά τρόπο πέραν του φυσιολογικού τη λειτουργία τους.
- Για τα στοιχεία του μητρώου παγίων τα οποία δε μπορούν να μεταβιβαστούν δεν υπολογίστηκαν Αξίες (μεταφορικά έξοδα, διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, τέλη, εισφορές κλπ.)

Εύλογη αξία

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 δίνεται ο ορισμός και καθορίζεται ο τρόπος επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας. Σύμφωνα με αυτό:

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε μια οντότητα για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε μια οντότητα για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποτίθεται ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση ανταλλάσσεται σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποτίθεται ότι η συναλλαγή για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

α) στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση ή

β) ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Λοιπές Σημειώσεις και περιορισμοί

Δεν υπέπεσε στην αντίληψή μας οτιδήποτε το οποίο θα μας έκανε να πιστέψουμε ότι τα στοιχεία που μας δόθηκαν και περιλαμβάνοντα στην παρούσα έκθεση είναι αναληθή.

Το συμπέρασμά μας βασίζεται σε επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες την δεδομένη χρονική στιγμή που επικρατούν κατά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης του συμπεράσματος μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός να μας δοθεί σχετική γραπτή εντολή από τους μετόχους και τη Διοίκηση της Εταιρείας που να αναφέρονται αναλυτικά οι λόγοι.

Ούτε αυτή η έκθεση ούτε οποιαδήποτε τμήματα της πρέπει να αντιγραφούν ή να διαδοθούν μέσω διαφήμισης, δημοσιών σχέσεων, ειδήσεων, πωλήσεων, οποιονδήποτε έγγραφων για χρηματιστηριακή διαφήμιση ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο (ή ιδιωτικό) μέσο μαζικής ενημέρωσης χωρίς την εκπεφρασμένη γραπτή έγκριση της εταιρείας μας.

Οι προτεινόμενες αξίες οι οποίες περιγράφονται στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στην αξία των περιουσιακών στοιχείων μόνο κατά την ημερομηνία διενέργειας της εκτίμησής μας και δεν αναφέρονται σε καμία άλλη χρονική στιγμή. Πιθανές αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς μπορεί να επηρεάσουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και αυτές να διαφέρουν από αυτές που παρουσιάζονται κατά την ανωτέρω ημερομηνία. Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν μπορεί να φέρει καμία ευθύνη για αλλαγές σε συνθήκες της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της ανάλυσης του έργου, μας δόθηκαν γραπτές - προφορικές πληροφορίες και στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή, σχετικά με τη δομή, τη λειτουργία και την οικονομική απόδοση της επιχείρησης. Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. βασίστηκε σε αυτές τις πληροφορίες κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Σημαντικά ιστορικά οικονομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στις αναλύσεις μας, προήλθαν από τα στοιχεία που λάβαμε από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. βασίστηκε σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης, και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Διασπώμενης Εταιρείας, για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιωδών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών στην Διασπώμενη Εταιρεία εφόσον υπάρχουν.

Η αποτίμηση μια επιχειρηματικής μονάδας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μια απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει λόγω μιας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους μετόχους και τη Διοίκηση της Εταιρείας, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018 που αφορά εισφορές σε είδος και αποτίμηση των εισφορών αυτών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται σε διαδικασίες ελέγχου ή επισκόπησης.

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2026

Οι διενεργήσαντες την εκτίμηση
Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές



Αντώνιος Α. Προκοπίδης
ΑΜ ΣΟΕΛ 14511
ΑΜ ΕΛΤΕ 1714

Αθανάσιος Α. Προκοπίδης
ΑΜ ΣΟΕΛ 66281
ΑΜ ΕΛΤΕ 3214

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΩΝ									
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	Αξία Γης	Αξία Κτίσματος	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	209,00	118,76	325	218.503,30	375.197,16	593.700,45
		Πατάρι			104,00				
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120,00	210	141.186,75	157.967,50	299.154,25
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120,00	220	147.909,92	177.260,77	325.170,70
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120,91	240	161.356,28	175.415,47	336.771,75
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,32	20.231,12	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,32	20.231,12	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,32	20.231,12	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,32	20.231,12	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,32	20.231,12	20.903,44
Σύνολο Επιφάνειας				209,00	643,47	1.000	672.317,85	986.996,50	1.659.314,35

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (εντός σχεδίου ή οικισμού) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (εντός & εκτός σχεδίου) - ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9

Αριθμός ταυτότητας ακινήτου	Διεύθυνση ακινήτου (Νομός - Δήμος -Οδός - Αριθμός - ΤΚ)	Πλήθος προσώπων	Ενδειξη ΑΠΑΑ	Κατηγορία ακινήτου	Είκοιων συνθηκών	Όροφος	Στοιχεία κτίσματος						Στοιχεία οικοπέδου						Ηλεκτροδοτούμε νο ακίνητο (**)	Ειδική κατηγορία	Χρήση οικοπέδου /	Βάση υπολογισμού				ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
							Επιφάνεια		Έτος κατασκευής	Επένδυση δικαιώματος	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας %	Γέννησης επικαρτωτή	Επιφάνεια (τμ)	Είδος δικαιώματος	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας %	Γέννησης επικαρτωτή	επιφάνεια κτισμάτων στο	Τιμή Ζώνης				Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου	Τιμή Εκκίνησης				
							Κύριοι χώροι (τμ)	Βοηθητικοί χώροι (τμ)																			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		
00859549506	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549493	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549522	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549549	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549573	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549557	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3		0	118,76		1989		100,00000							ΝΑΙ			2.050,00			448,20	189.312,94		
00859549514	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3			120,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			2.050,00			452,88	172.160,64		
00859549565	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3		2	120,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			2.050,00			457,41	179.334,00		
00859549530	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3		3	120,91		1989		100,00000							ΝΑΙ		4	2.050,00			460,88	187.921,71		

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

**ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΠΟΥ
ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΆΝΤΕΡΣΕΝ &
ΜΙΧΑΗΛ ΜΩΡΑΪΤΗ ΜΕ ΑΡ. 93, ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ, ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΙΟΥΛΙΟΣ 2026

Θέμα: Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Επαγγελματικού Κτιρίου

Αξιότιμοι κύριοι,

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς το γραφείο μας, ολοκληρώσαμε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μας υποδείξατε. Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, το γραφείο μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (“Fair Value”) του κάτωθι ακινήτου, ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.» εφεξής καλούμενης, για λόγους συντομίας, «Εταιρεία». Τα υπό διερεύνηση περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται στις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες επαγγελματικού κτιρίου κτισμένου επί οικοπέδου που βρίσκεται επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής:

- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ι) - κατάστημα του ισόγειου ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 325/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Α) - γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 210/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Β) - γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 220/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Γ) - γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 240/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ1) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ2) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ3) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ4) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ5) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, το αντικείμενο του Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (“Fair Value”) των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκαν, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Μαΐου 2026.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Εύλογη Αξία των περιουσιακών στοιχείων «Ως Έχουν και Ευρίσκονται», κατά την υφιστάμενη κατάστασή τους (“As Is” basis), κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ο σκοπός της Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών και τα πορίσματά της θα αξιοποιηθούν από τον Παραλήπτη της Έκθεσης, Ελεγκτική Εταιρεία ΡΚΦ ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. για την εξακρίβωση της αξίας του υπό διάσπαση Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων, της ιδιοκτήτριας εταιρείας στα πλαίσια διάσπασης του Κλάδου αυτού και εισφοράς του σε νέα υπό ίδρυση εταιρεία, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Ε.Υ.Σ.), το RICS (RICS

Valuation Professional Standards, Global Edition) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.S.).

Τα υπό αξιολόγηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν τις οριζόντιες - ανεξάρτητες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες σε καθεστώς πλήρους κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια πάγια. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των "Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων", οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης. Η μελέτη αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόστηκαν, και στα πορίσματα που προσδιορίστηκαν. Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της αξίας, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards) και οι επιταγές του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors").

Το γραφείο μας, δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεσή μας.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η **Εύλογη Αξία** των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά ως κατωτέρω:

ΚΑΡΠΕ Α.Ε.Τ.Ε.							Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, θέση «Διαβολόρεμμα», Συνοικία Ελληνορώσων, Δήμος Αθηνών, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Κατάστημα (I)	Ισόγειο	Κατάστημα	209,00	118,76	325	594,000,00 ®
		Πατάρι			104,00		
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120,00	210	299,000.00 €
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120,00	220	325,000.00 €
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120,91	240	337,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	21,000.00 €
	Σύνολο Επιφάνειας			209,00	643,47	1000	1.660.000,00 €

Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες κατέχονται από την Εταιρεία για ιδιόχρηση, για επενδυτικούς σκοπούς ή και για ανάπτυξη. Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, εξειδικευμένα στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας μας:

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση - αυτοψία σε μέρος των ιδιοκτησιών,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από την Εταιρεία,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίστηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των ιδιοκτησιών,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς αφενός για πωλήσεις και μισθώσεις παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις προσδιορισθείσες αξίες.

Οι προσδιορισθείσες αξίες που παρουσιάζονται βασίζονται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, καθώς και ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι. Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οποιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή τους στην βέλτιστη χρήση τους.
- ➔ Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- ➔ Τα επιμετρικά στοιχεία (επιφάνειες ιδιοκτησιών, οικοπέδων, ποσοστά συνιδιοκτησίας κ.ά.) λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία και τους εντεταλμένους της Συμβούλους. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής και αληθής.
- ➔ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίστηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόρων που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- ➔ Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή.
- ➔ Δεν έχει ληφθεί υπ' όψη καμία αποζημίωση για δαπάνες σχετιζόμενες με την πραγματοποίηση δικαιοπραξίας.
- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας δεν περιλαμβάνονται, τα μηχανήματα, τα έπιπλα, ο λοιπός εξοπλισμός και λοιπά πάγια των ιδιοκτησιών.

Επισημαίνουμε ότι, διατηρούμε το δικαίωμα να διαφοροποιήσουμε τα πορίσματά μας στην περίπτωση που οι ανωτέρω παραδοχές διαφοροποιηθούν, καθώς και εάν γίνουμε κοινωνοί πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην αξία των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε και υπόκειται, σε συμφωνία με τις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και τα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται και δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.

Παρακαλούμε όπως μελετήσετε την έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί, ως επίσης τα παραρτήματα και προσαρτήματά της. Είναι μεγάλη μας ευχαρίστηση να σας βοηθήσουμε σε αυτήν την εργασία. Για οποιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις ή κατά την περίπτωση που το γραφείο μας μπορεί να σας παρέχει οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με εκτίμηση

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Γ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ 1117584
ΑΓ. ΑΝΝΗΣ 15 ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ 15015
ΑΦΜ: 99732731 - ΔΕΥ. ΠΑΛ. ΦΑΛΗΡΟΥ

Θεόδωρος Κωνσταντακόπουλος MRICS, REV
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
MSc Real Estate Investment and Finance Heriot Watt University
(Α.Μ. Υπ.Οικ 34)

Περιεχόμενα

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ	6
1. Εισαγωγή	8
2. Ανάθεση Έργου	8
3. Σκοπός, Παραλήπτης & Ημερομηνία Εκτίμησης	8
4. Λειτουργία της Εκτίμησης	8
5. Προσδιορισθείσα Αξία	8
6. Ημερομηνία Εκτίμησης	9
7. Νόμισμα που Υιοθετείται	9
8. Αυτοψία στο Ακίνητο	9
9. Εκτιμητική Βεβαιότητα	9
10. Μεθοδολογία Εκτίμησης	9
10.1 Εισαγωγή	9
10.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς	10
10.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)	10
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - Direct Capitalization.....	11
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	11
10.4 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης	12
10.5 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης	12
10.6 Εναρμόνιση Αξιών	13
11. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων	14
Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας	14
Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων	17
12. Εκτίμηση Ιδιοκτησιών	20
12.1 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Άντερσεν & Μιχαήλ Μωραΐτη αρ. 93, Δήμος Αθηναίων.	20
Προσκομισθέντα Στοιχεία	20
Συνοπτική παρουσίαση της ευρύτερης περιοχής	20
Συνοπτική παρουσίαση της εγγύς περιοχής	22
Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου	22
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης	26
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου	26
Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι	48
Αποποίηση Ευθυνών	50

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

1. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.
2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.
3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.
5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.
6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνιας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.
7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.
8. Αντιλαμβανόμεθα ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη για τον σκοπό που ανωτέρω περιγράφετε. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεση της εταιρείας μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν από μόνα τους μια συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια.

Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Κωνσταντακόπουλο Θεόδωρο Δρ. Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π., με μεταπτυχιακές σπουδές MSc in Real Estate Investment and Finance από το Πανεπιστήμιο Herriot Watt του Εδιμβούργου, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV (Recognised European Valuer), Expert Valuer by PeopleCert και Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων εγγεγραμμένο στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 34). Το γραφείο μας, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

<u>Ανεξαρτησία</u>	Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.
<u>Εντιμότητα</u>	Αντιπροσωπεύονται τα νόμιμα και ηθικά συμφέροντα του Εντολέα στον μέγιστο βαθμό με βάση τις δυνατότητες και τα υψηλά πρότυπα της επαγγελματικής συμπεριφοράς.
<u>Επάρκεια</u>	Επιβεβαιώνουμε την επαγγελματική μας επάρκεια για την ανάληψη του παρόντος Έργου.
<u>Κώδικας Δεοντολογίας</u>	Υπάρχει συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς των φορέων από τους οποίους είμαστε πιστοποιημένοι, καθώς και από τον κώδικα δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).
<u>Εμπιστευτικότητα</u>	Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς, ή που θα αναπτυχθούν κατά την διάρκεια της ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.
<u>Αποζημίωση</u>	Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

1. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου από την Εταιρεία, ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης των περιουσιακών στοιχείων, ως αυτά μας υποδείχθηκαν από την Εταιρεία. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση των υπό αξιολόγηση ιδιοκτησιών.

Η μελέτη εκτίμησης και αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόστηκαν και στα πορίσματα που προσδιορίστηκαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS (International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS) , καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual “The Red Book”).

2. Ανάθεση Έργου

Το γραφείο μας ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Εύλογη Αξία των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκαν από τους Εντολείς με τρέχουσα ημερομηνία εκτίμησης.

3. Σκοπός, Παραλήπτης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών και τα πορίσματά της θα αξιοποιηθούν από τον Παραλήπτη της Έκθεσης, Ελεγκτική Εταιρεία **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.** για την εξακρίβωση της αξίας του υπό διάσπαση Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων, της ιδιοκτήτριας εταιρείας στα πλαίσια διάσπασης του Κλάδου αυτού και εισφοράς του σε νέα υπό ίδρυση εταιρεία, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.V.S.), το RICS (RICS Valuation Professional Standards, Global Edition) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.S.).

Οι προσδιορισθείσες αξίες έχουν ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την **31η Μαΐου 2026** και δεσμεύονται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης των ακινήτων.

4. Λειτουργία της Εκτίμησης

Αντιλαμβανόμεθα ότι η λειτουργία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι για να βοηθήσει την Εταιρεία κατά την λήψη αποφάσεων αναφορικά με τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μας υπηρεσιών δεν συγκροτούν μια αμερόληπτη άποψη ή επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεση εκτίμησης δεν προορίζεται για τραπεζική χρήση ή από κατασκευαστική εταιρεία.

Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών βασίστηκε στην παραδοχή ότι τα περιουσιακά στοιχεία είναι ελεύθερα οιονδήποτε βαρών και δεσμεύσεων και θα συνεχίσουν να υφίσταται για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

5. Προσδιορισθείσα Αξία

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η **Εύλογη Αξία (Fair Value)**, η οποία στην παρούσα ταυτίζεται με την Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 10th Edition 2025) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2025, Global Edition).

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η “Εύλογη Αξία - Fair Value”. Η Εύλογη Αξία ορίζεται ως: *«η τιμή η οποία θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου ή την πληρωμή για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης» (IVS 104).*

6. Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **31.05.2026**, ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης.

7. Νόμισμα που Υιοθετείται

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

8. Αυτοψία στο Ακίνητο

Η εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε την **23.06.2026**, ώστε να διαπιστωθούν τα τεχνικά χαρακτηριστικά των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, αλλά και να διερευνηθεί η εγγύτερη περιοχή.

9. Εκτιμητική Βεβαιότητα

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας για τη χώρα μας η μελέτη εκτίμησης εκπονείται με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται στις σχετικές παραγράφους σύμφωνα με τις εκτιμητικές οδηγίες VPGA 10 του «RICS Valuation - Global Standards 2025».

Ειδικότερα, οι εξελίξεις στην ευρωπαϊκή και παγκόσμια οικονομία, συνεπεία των πολέμων στην περιοχή, θα πρέπει να μας διατηρούν επιφυλακτικούς. Μέχρι σήμερα δεν φαίνεται πάντως να έχει επηρεαστεί η κτηματαγορά στη χώρα και οι τιμές συνεχίζουν να κινούνται κατά κανόνα σταθεροποιητικά και σε κάποιες περιπτώσεις ανοδικά αλλά με ηπιότερους ρυθμούς από ότι τα προηγούμενα χρόνια.

Πιο συγκεκριμένα, η κτηματαγορά στη χώρα μας παρουσιάζει σημαντική αύξηση ενδιαφέροντος, ιδιαίτερα στον τομέα της κατοικίας, με επαρκή συγκριτικά στοιχεία για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου από τον αρμόδιο εκτιμητή, στη συγκεκριμένη περιοχή.

Αντίθετα, επιλεκτική είναι η κινητικότητα στον τομέα των καταστημάτων και των γραφείων, εξαιρουμένων των καταστημάτων που βρίσκονται στα κεντρικά εμπορικά σημεία (high street retail) και των γραφείων με σύγχρονες προδιαγραφές και πιστοποιήσεις. Τα λοιπά γραφεία και καταστήματα δεν έχουν ακόμη ανακάμψει, τουλάχιστον όχι στα περισσότερα σημεία.

Σε κάθε περίπτωση πάντως η εκτίμηση ενός ακινήτου βασίζεται και σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, η οποία έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Σε αυτή ακριβώς την υποκειμενικότητα κάθε εμπλεκόμενου με την κτηματαγορά οφείλεται γενικότερα το εύρος των ζητούμενων τιμών, ακόμη και για ακίνητα με απόλυτα συγκρίσιμα χαρακτηριστικά.

Τονίζεται βεβαίως ότι οι αξίες γενικότερα στην κτηματαγορά μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου, ή επηρεάζονται από έκτακτα γεγονότα ή συγκυρίες που αφορούν γενικά τη χώρα, ή παρουσιάζουν τοπικό ενδιαφέρον και για το λόγο αυτό μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη και θα πρέπει να επανεξετάζεται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

10. Μεθοδολογία Εκτίμησης

10.1 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας των περιουσιακών στοιχείων γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας όσο και από εξωτερικές πηγές.

Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την **Προσέγγιση της Αγοράς**, την **Προσέγγιση της Προσόδου** και την **Προσέγγιση του Κόστους**. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία.

Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

10.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρησιμότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

- ✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.
- ✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.
- ✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.
- ✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.
- ✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίστηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

10.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)

Η δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA).

Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών

προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Η μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται κατωτέρω.

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - Direct Capitalization

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους - steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (pre-tax net operating income - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{Sale Price}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία. Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά

$$Value = \frac{NOI}{OAR}$$

στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)

Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν ορισδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους. Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

- ✓ Περίοδος προβλέψεων, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
- ✓ Δαπάνες ανακαίνισης, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
- ✓ μισθώματα, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
- ✓ υπολειμματική αξία, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
- ✓ δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
- ✓ επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

10.4 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης

Η επόμενη μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλει στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:

Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου

Μείον Κατασκευαστικό Κόστος

Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

10.5 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η τρίτη προσέγγιση της αξίας, η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις αρχές της Προσέγγισης του Κόστους:

Κόστος Αναπαραγωγής Νέου (RCN) Το Κόστος Αναπαραγωγής Νέου, είναι το εκτιμώμενο ποσό που απαιτείται για την κατασκευή ή αναπαραγωγή αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου σε παρούσες αξίες, χρησιμοποιώντας ακριβώς τα ίδια κατασκευαστικά υλικά, σχεδιασμό, πρότυπα, διαμόρφωση και ποιότητα κατασκευής. Η θεώρηση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου δεν είναι όμοια με αυτή του “Κόστους Αντικατάστασης Νέου”. Ως **Κόστος Αντικατάστασης Νέου** ορίζεται, το κόστος αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, σε τρέχουσες τιμές, με ένα σύγχρονο, για την κατασκευή του οποίου έχει γίνει χρήση σύγχρονης τεχνολογίας, υλικών, μεθόδων και προτύπων σχεδιασμού και διαμόρφωσης. Μετά την διαμόρφωση και τον προσδιορισμό του κόστους κατά τα ανωτέρω, με την χρήση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομεινύεται το Κόστος Αντικατάστασης ή Αναπαραγωγής Νέου, έτσι ώστε η προκύπτουσα αξία να αντανakλά την απώλεια/απόσβεση αξίας που έχει υποστεί το περιουσιακό στοιχείο, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις διάφορες αποσβέσεις και απαξιώσεις που εφαρμόζονται:

- **Φυσική Απαξίωση (Physical Depreciation)** είναι η απώλεια της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την κανονική φθορά και την έκθεση του περιουσιακού στοιχείου σε φυσικά φαινόμενα.
- **Λειτουργική Απαξίωση (Functional Obsolescence)** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού και διαμόρφωσης, αλλαγής και χρήσης διαφορετικών υλικών και τεχνολογίας, που καταλήγει σε ανεπάρκεια παραγωγής χρηματοορών, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα.
- **Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση (Economic or External Obsolescence)** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις που δεν έχουν σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, αλλά με την αγορά στην οποία αυτό δραστηριοποιείται. Αυτές οι επιδράσεις περιλαμβάνουν απαιτήσεις για βέλτιστες υπηρεσίες, απομακρυσμένες πηγές προμήθειας υλικών και εργατικού δυναμικού που δημιουργούν συνθήκες υψηλού κόστους, υψηλό κόστος υπηρεσιών ή μετακίνησης και μεταφοράς, επιδράσεις που οφείλονται σε αλλαγές στην νομοθεσία, στην μεταβολή της υφής του ανταγωνισμού κλπ. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους θεωρούμε τα κατωτέρω:

Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου

Μείον Φυσική Απαξίωση

Μείον Λειτουργική Απαξίωση

Μείον Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση

Εύλογη Αξία

10.6 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

11. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

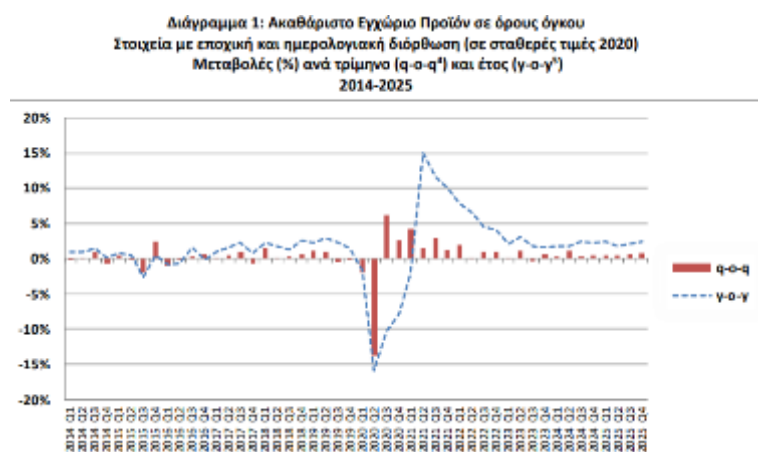
Για την πληρέστερη κατανόηση ορισμένων βασικών παραδοχών της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω μερικές πληροφορίες αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

Διάφορες παράμετροι, όπως η κατάσταση της οικονομίας, οι συγκυρίες στην αγορά ακινήτων, οι γεωπολιτικές αλλαγές επηρεάζουν σε έναν βαθμό τον επιχειρηματικό κίνδυνο της αγοράς. Στο επίπεδο των ακινήτων οι παράμετροι που επηρεάζουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο συμπεριλαμβάνουν την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την μισθωτική περίοδο, και τους όρους μίσθωσης. Την μείωση του κινδύνου ακολουθεί η πτώση των αποδόσεων με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας.

Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Σύμφωνα με την έκθεση που παρουσίασε το IOBE για το 1ο τρίμηνο του 2026 διαπιστώνουμε ότι η ελληνική οικονομία συνεχίζει να καταγράφει θετική πορεία, με ρυθμούς μεγέθυνσης υψηλότερους από τους μέσους όρους της ευρωζώνης. Η περίοδος σταθερότητας που διανύουμε, στηρίζεται στην αξιοπιστία του δημοσιονομικού ισοζυγίου και την συστηματική εξομάλυνση του κόστους χρηματοδότησης. Επίσης, στην βελτίωση των όρων απασχόλησης και την σταδιακή μείωση της ανεργίας στα επίπεδα πριν από την κρίση. Η κατανάλωση καταδεικνύει ανθεκτικότητα, ενώ για τις επενδύσεις υπάρχει συγκρατημένη αισιοδοξία εφόσον παραμένει η επίδραση του ταμείου ανάκαμψης.

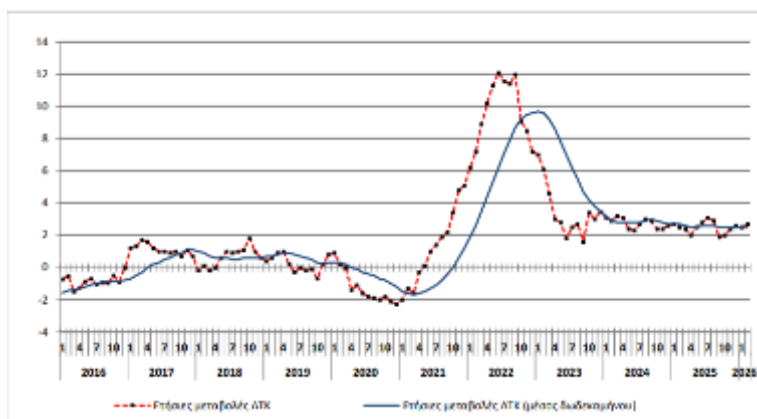
Με βάση τα διαθέσιμα εποχικά διορθωμένα στοιχεία, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου, κατά το 4ο τρίμηνο 2025 παρουσίασε αύξηση κατά 0,8%, σε σχέση με το 3ο τρίμηνο 2025, ενώ σε σύγκριση με το 4ο τρίμηνο 2024 παρουσίασε αύξηση κατά 2,4%.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 06.03.2026

Από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Φεβρουαρίου 2026 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Φεβρουαρίου 2025 προέκυψε αύξηση 2,7% έναντι αύξησης 2,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2025 με το 2024. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2026, σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2026 παρουσίασε αύξηση 0,1%, έναντι μείωσης 0,1%, που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2025 - Φεβρουαρίου 2026, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025, παρουσίασε αύξηση 2,5%, έναντι αύξησης 2,7% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025 με το δωδεκάμηνο Μαρτίου 2023 - Φεβρουαρίου 2024.

Γράφημα 1. Ετήσιες και μέσες ετήσιες μεταβολές (%) ΔΤΚ



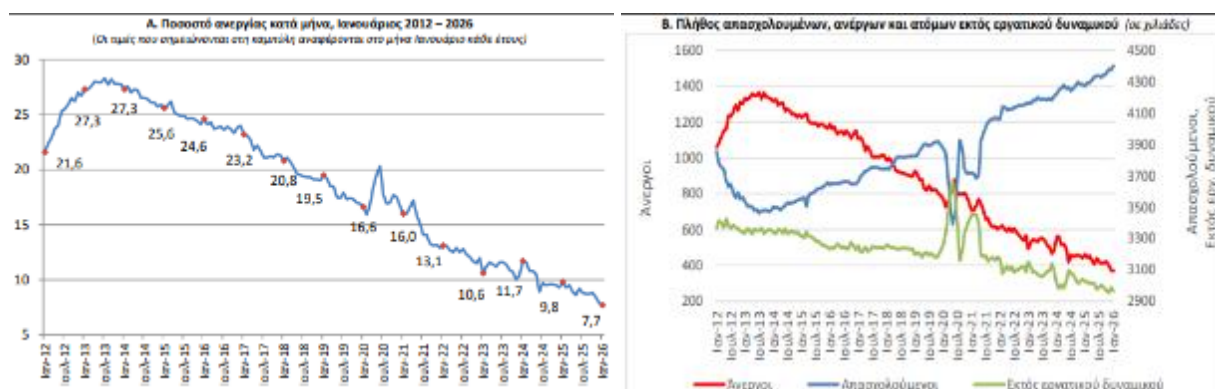
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 10.03.2026

Σύμφωνα με το Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων που δημοσιεύει η Alpha Bank (27.01.2026), η άνοδος της απασχόλησης, οι τουριστικές επιδόσεις και οι αυξήσεις στις ονομαστικές αποδοχές συγκαταλέγονται στους βασικούς παράγοντες που συντηρούν την ισχυρή ζήτηση. Επιπλέον, η αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα, εν μέρει λόγω της απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης, καθώς και η περαιτέρω ενίσχυση της τραπεζικής χρηματοδότησης, ενισχύουν επιπλέον τη δυναμική της ζήτησης.

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, προστίθενται σε μία αλυσίδα σοβαρών διαταραχών από την πλευρά της προσφοράς, που ασκούν πίεση στις εφοδιαστικές αλυσίδες και κυρίως στο κόστος μεταφοράς. Σε συνδυασμό με τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές ενέργειας ενδέχεται να οδηγήσουν σε αναζωπύρωση του πληθωρισμού. Το εύρος των οικονομικών επιπτώσεων του πολέμου στη Μέση Ανατολή, θα εξαρτηθεί από κρίσιμες παραμέτρους, όπως η διάρκεια των συγκρούσεων, ο βαθμός διαταραχής στις ενεργειακές ροές, καθώς και η γεωγραφική έκταση των στρατιωτικών επιχειρήσεων που θα καθορίσει αν περισσότερες χώρες θα εμπλακούν άμεσα ή έμμεσα.

Σύμφωνα με το δελτίο τύπου της ΕΛΣΤΑΤ που αφορά την ερευνά εργατικού δυναμικού Το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Ιανουάριο του 2026 ανήλθε σε 7,7% έναντι του αναθεωρημένου προς τα πάνω 9,8% τον Ιανουάριο του 2025, και του αναθεωρημένου προς τα πάνω 7,9% τον Δεκέμβριο του 2025.

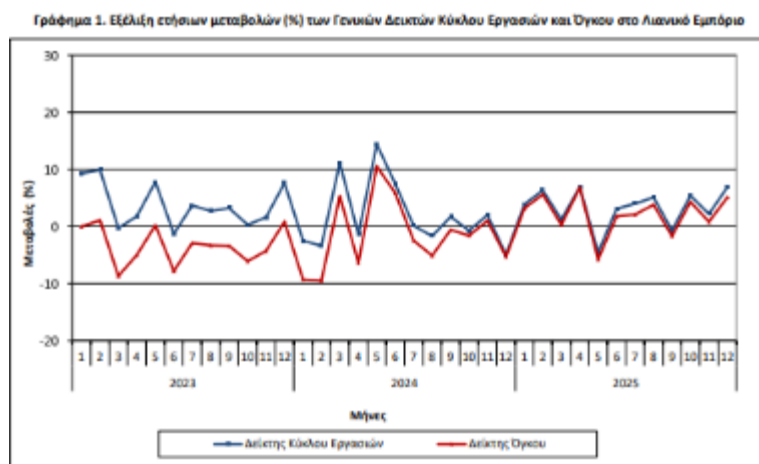
Γράφημα 1: Εξέλιξη μεγεθών απασχόλησης και ανεργίας



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 03.03.2026

Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας συνεχίζουν να βελτιώνονται, με το εποχικά διορθωμένο ποσοστό της ανεργίας να υποχωρεί, προσεγγίζοντας τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα και την απασχόληση να αυξάνεται. Η χώρα μας αυτή τη στιγμή έχει τη χαμηλότερη ανεργία της τελευταίας 17ετίας. Επιπλέον, η «υποτονικότητα» της αγοράς εργασίας, η οποία αντανάκλα τον βαθμό υποχρησιμοποίησης του ανθρώπινου κεφαλαίου, καταγράφει, την τελευταία τριετία, τη μεγαλύτερη βελτίωση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωζώνης, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με την πλειονότητα αυτών.

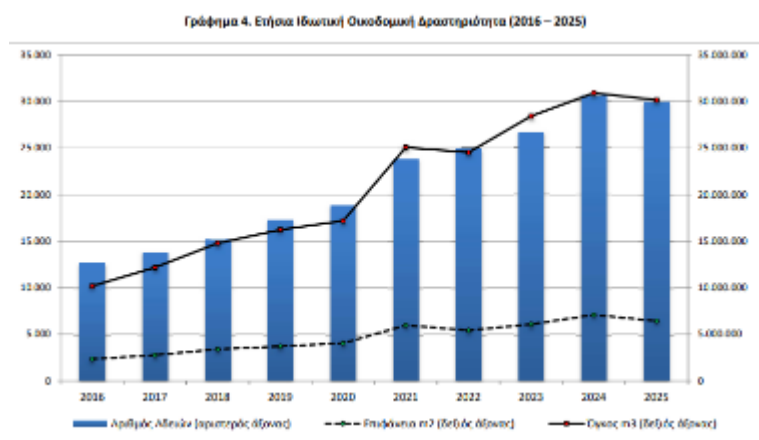
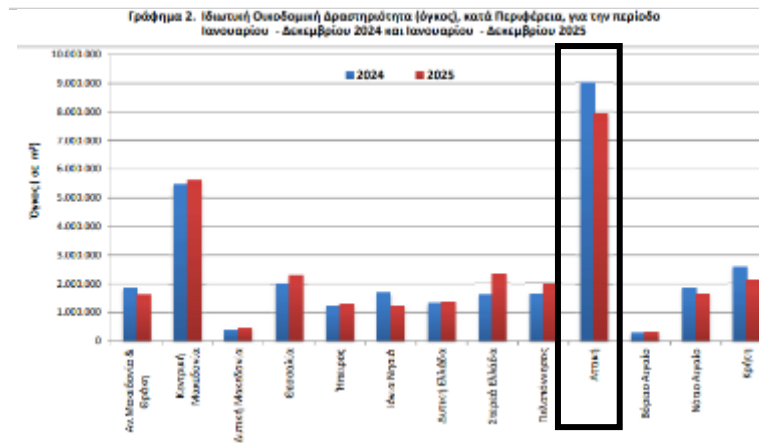
Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Δεκεμβρίου 2024, παρουσίασε αύξηση 6,9% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2025 αύξηση 10,3%. Ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών, κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2025 παρουσίασε αύξηση 1,3%.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 27.02.2026

Το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.955 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 695.105m² επιφάνειας, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 0,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 2,0% στην επιφάνεια σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2024.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Ιανουάριο 2025 έως τον Δεκέμβριο 2025, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 30.199 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 6.574.883m² επιφάνειας. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2024 παρατηρήθηκε μείωση κατά 2,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 9,7% στην επιφάνεια



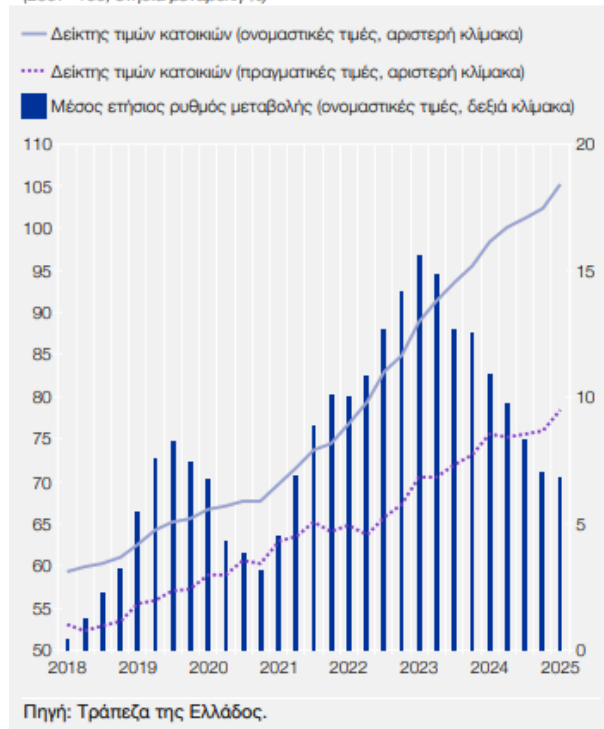
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 28.01.2026

Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την έκθεση Νομισματικής Πολιτικής - Ενδιάμεση Έκθεση, της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων διατηρεί τη θετική πορεία της. Παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά τους πρώτους μήνες του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία. Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής αβέβαιη. Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται μεταξύ άλλων με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του συστήματος κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και του ΣτΕ αναφορικά με την οριοθέτηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξυμένο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς.

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2018-α' τρίμηνο 2025)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



Στην αγορά κατοικίας κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Για το 2024, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9% έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Κατά παλαιότητα ακινήτου, τόσο στη διάρκεια του 2024 όσο και το α' τρίμηνο του 2025, καταγράφηκαν υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως και 5 ετών, έναντι των παλαιών (νέα: 10,2% και 8,0% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, παλαιά: 8,1% και 6,0%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το 2024 όσο και για το α' τρίμηνο του 2025 ήταν εντονότερη στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος σε σχέση με το μέσο όρο αύξησης για το σύνολο της χώρας (η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη ήταν 11,4% το 2024 και 10,0% το α' τρίμηνο του 2025, ενώ στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 10,7% και 8,0%). Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το α' τρίμηνο του 2025 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας καθώς και οι επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων αλλά και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων, δηλ. της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ξεπέρασαν τα αντίστοιχα ιστορικά υψηλά επίπεδά τους. Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, διατηρήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα. Το εκτιμώμενο ποσοστό κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών στον Βόρειο άξονα της Αθήνας (Λεωφ. Κηφισίας) ανέρχεται σε 4,7%, ενώ στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) σε 5,2%. Για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,7% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 4,4% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Το 2024, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 4,9% και των μισθωμάτων γραφείων όλων των κατηγοριών σε 1,9%. Αντίστοιχα, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 8,8% και των μισθωμάτων καταστημάτων όλων των κατηγοριών σε 6,4%. Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, το 2024 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν μέση ετήσια αύξηση 6,9% στην Αθήνα, 6,1% στη Θεσσαλονίκη και 2,0% στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Οι αξιοσημείωτοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στην αγορά γραφείων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις υψηλότερες τιμές των νεόδμητων βιοκλιματικών γραφείων που εισέρχονται στην αγορά, τα οποία προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον τόσο επενδυτών όσο και επιχειρήσεων χρηστών, που στρέφονται όλο και περισσότερο στη στρατηγική της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG).

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,4% και 6,6%, οριακά χαμηλότερες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,0% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,4%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%, καταγράφοντας σταθερά πτωτική τάση κατά τα τελευταία τρία έτη.

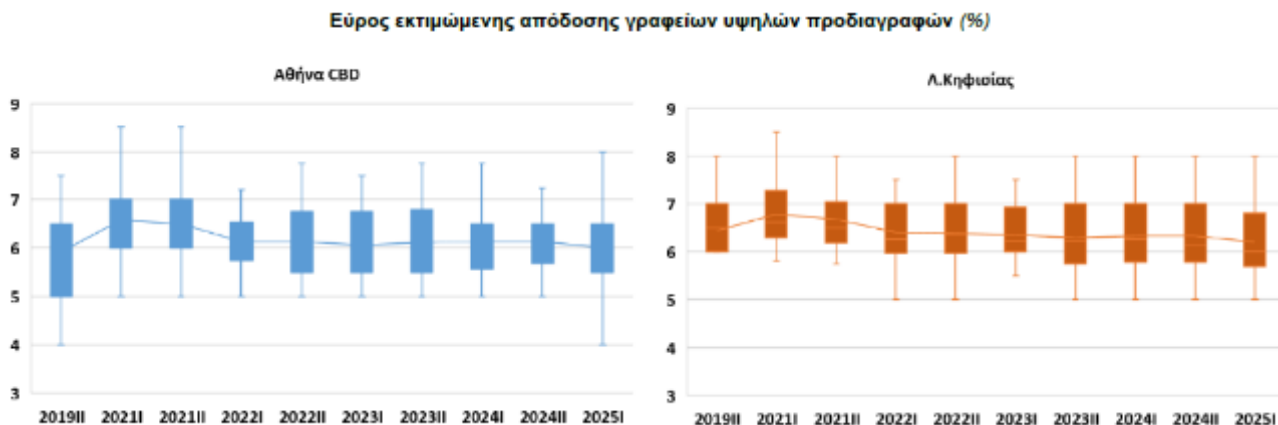
Πίνακας 2. ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
Table 2. OFFICE RENT INDEX

Περίοδος	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης	(% Μεταβολή / Change		Δείκτης	(% Μεταβολή / Change		Δείκτης	(% Μεταβολή / Change		Δείκτης	(% Μεταβολή / Change	
	Index	Προηγούμ.	Προηγούμ.	Index	Προηγούμ.	Προηγούμ.	Index	Προηγούμ.	Προηγούμ.	Index	Προηγούμ.	Προηγούμ.
		περιόδου	έτους		περιόδου	έτους		περιόδου	έτους		περιόδου	έτους
Period	2010=100	Previous period	Previous year	2010=100	Previous period	Previous year	2010=100	Previous period	Previous year	2010=100	Previous period	Previous year
2006	...	...	...	110,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	111,2	1,1	1,1	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	110,3	-0,8	-0,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	104,9	-4,9	-4,9	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-4,7	-4,7	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	95,7	-4,3	-4,3	94,5	-5,5	-5,5	95,3	-4,7	-4,7	97,1	-2,9	-2,9
2012	86,4	-9,7	-9,7	86,5	-8,5	-8,5	91,3	-4,2	-4,2	85,4	-12,1	-12,1
2013	80,0	-7,5	-7,5	80,2	-7,3	-7,3	84,5	-7,4	-7,4	78,8	-7,7	-7,7
2014	72,3	-9,6	-9,6	74,7	-6,9	-6,9	77,8	-8,0	-8,0	68,6	-13,0	-13,0
2015	71,3	-1,5	-1,5	73,0	-2,3	-2,3	77,0	-1,0	-1,0	68,2	-0,6	-0,6
2016	71,1	-0,3	-0,3	71,9	-1,5	-1,5	77,5	0,6	0,6	68,8	0,9	0,9
2017	72,1	1,5	1,5	72,7	1,0	1,0	78,0	0,7	0,7	70,3	2,2	2,2
2018	73,4	1,9	1,9	73,7	1,4	1,4	78,3	0,4	0,4	72,1	2,7	2,7
2019	75,1	2,3	2,3	75,8	2,8	2,8	80,9	3,4	3,4	73,2	1,5	1,5
2020	74,5	-0,8	-0,8	74,2	-2,1	-2,1	82,2	1,6	1,6	73,3	0,1	0,1
2021	77,5	3,9	3,9	76,2	2,8	2,8	86,5	5,2	5,2	77,0	5,0	5,0
2022	79,8	3,0	3,0	80,0	4,9	4,9	92,3	6,6	6,6	77,1	0,2	0,2
2023	84,7	6,1	6,1	84,7	5,9	5,9	99,2	7,6	7,6	81,7	6,0	6,0
2024*	86,0	1,6	1,6	88,6	4,7	4,7	99,4	0,1	0,1	80,4	-1,6	-1,6

Πίνακας 1. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
Table 1. OFFICE PRICE INDEX

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change	
		Προηγούμε. περιόδου Previous period	Προηγούμε. έτους Previous year		Προηγούμε. περιόδου Previous period	Προηγούμε. έτους Previous year		Προηγούμε. περιόδου Previous period	Προηγούμε. έτους Previous year		Προηγούμε. περιόδου Previous period	Προηγούμε. έτους Previous year
2006	...	...	...	104,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	108,3	4,2	4,2	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	112,4	3,8	3,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	110,9	-1,3	-1,3	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-9,8	-9,8	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	92,9	-7,1	-7,1	94,5	-5,5	-5,5	92,7	-7,3	-7,3	91,0	-9,0	-9,0
2012	81,8	-11,9	-11,9	85,1	-10,0	-10,0	81,4	-12,2	-12,2	78,3	-14,0	-14,0
2013	73,7	-9,9	-9,9	75,8	-10,9	-10,9	73,3	-9,9	-9,9	71,5	-8,7	-8,7
2014	71,1	-3,5	-3,5	73,4	-3,2	-3,2	69,1	-5,7	-5,7	69,1	-3,4	-3,4
2015	71,0	-0,1	-0,1	73,1	-0,4	-0,4	65,5	-5,1	-5,1	69,9	1,2	1,2
2016	71,2	0,2	0,2	72,8	-0,4	-0,4	66,0	0,8	0,8	70,5	0,8	0,8
2017	72,5	1,8	1,8	74,0	1,7	1,7	66,6	0,9	0,9	71,9	2,1	2,1
2018	77,2	6,5	6,5	79,6	7,6	7,6	70,3	5,4	5,4	76,0	5,6	5,6
2019	80,3	3,9	3,9	83,6	5,0	5,0	72,2	2,8	2,8	78,2	2,9	2,9
2020	81,3	1,2	1,2	85,6	2,4	2,4	72,0	-0,3	-0,3	78,3	0,1	0,1
2021	82,6	1,7	1,7	89,4	4,4	4,4	72,5	0,6	0,6	77,1	-1,5	-1,5
2022	85,6	3,6	3,6	94,6	5,9	5,9	76,7	5,9	5,9	77,3	0,2	0,2
2023	90,6	5,9	5,9	100,0	5,7	5,7	78,2	1,9	1,9	82,6	7,0	7,0
2024*	95,2	5,0	5,0	107,3	7,2	7,2	83,1	6,3	6,3	84,2	1,9	1,9

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία βραχυπρόθεσμα, καθώς η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπλητταν την εξωτερική ζήτηση. Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Η αγορά γραφειακών χώρων στην περιοχή των Ελληνορώσων χαρακτηρίζεται ως δευτερεύουσα αλλά λειτουργική μικροαγορά γραφείων, η οποία επωφελείται από την εγγύτητα στους άξονες Κατεχάκη και Μεσογείων, τη σύνδεση με τον σταθμό μετρό Κατεχάκη και τη γειτνίαση με καθιερωμένες επαγγελματικές ζώνες όπως οι Αμπελόκηποι, η Πανόρμου και το Νέο Ψυχικό.

Η ζήτηση αφορά κυρίως μικρού και μεσαίου μεγέθους χώρους, κατάλληλους για ιατρεία, τεχνικά γραφεία, συμβουλευτικές εταιρείες και λοιπές επαγγελματικές χρήσεις, ενώ η προσφορά αποτελείται σε σημαντικό βαθμό από παλαιότερα αυτοτελή γραφεία ή επαγγελματικές χρήσεις σε κτίρια μικτής χρήσης. Σε σύγκριση με τις prime αγορές της Λ. Κηφισίας και του κέντρου Αθήνας, τα επίπεδα μισθωμάτων και αξιών παραμένουν χαμηλότερα, ωστόσο η περιοχή παρουσιάζει ικανοποιητική εμπορευσιμότητα λόγω προσβασιμότητας και αστικού περιβάλλοντος.

12. Εκτίμηση Ιδιοκτησιών

12.1 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Άντερσεν & Μιχαήλ Μωραΐτη αρ. 93, Δήμος Αθηναίων.

Προσκομισθέντα Στοιχεία

Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. Η υπ' αριθμ. 4210/02.06.2008 σύμβαση συγχώνευσης εταιρειών του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη - Χριστόφορου Κόλλια
2. Η υπ' αριθμ. 4224/06.06.2008 πράξη συμπλήρωσης και διόρθωσης συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη - Χριστόφορου Κόλλια
3. Η υπ' αριθμ 1384/16.06.1989 οικοδομική άδεια ανέγερσης τετραώροφης οικοδομής με υπόγειο του Δήμου Αθηναίων
4. Τα μη ημερομηνία 04/1989 αντίγραφα των εγκεκριμένων σχεδίων (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις, όψεις και τομές) της μηχανικού Φρ. Τσαρούχα εκ της υπ' αριθμ. 1384/16.06.1989 οικοδομικής άδειας
5. Βεβαίωση Περαιώσης της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α Δήλωσης: 3223600, Α/Α Πρωτοκόλλου: 1365328, Ηλεκτρονικός κωδικός: 01CB34A93A0223EF, Ημ/νία Δημιουργίας: 25/01/2016, Ημ/νία Υπαγωγής: 06/10/2016 και Ημ/νία Τελευταίας Ενημέρωσης: 24/03/2017
6. Κατόψεις αποτύπωσης (As Built) ισογείου και πρώτου (Α') ορόφου (ανυπόγραφες)
7. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826479-1
8. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826483-1
9. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826485-1
10. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826489-1
11. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826245-1
12. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826261-1
13. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826267-1
14. Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826472-1
15. Αποσπάσματα Περιγραφικής Βάσης (Κτηματολογικά Φύλλα) του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών
16. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) για την ιδιοκτησία (Β) με αρ. 58300/21.05.2014 του μηχανικού Ευάγ. Δενδρινού
17. Ιδιωτικά συμφωνητικά επαγγελματικής μίσθωσης και Πίνακα διαμορφώσεως μισθωμάτων.

Συνοπτική παρουσίαση της ευρύτερης περιοχής

Ο Δήμος Αθηναίων είναι ο μεγαλύτερος δήμος της Ελλάδας, έδρα της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών και της Περιφέρειας Αττικής στο Λεκανοπέδιο Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ. και ο μόνιμος πληθυσμός του ανέρχεται σε 637.798 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021 από την ΕΛ.ΣΤΑΤ., ενώ αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Ο δήμος περιλαμβάνει το κλεινόν Άστυ, γνωστό ως ιστορικό κέντρο, με έξι περιφερειακές δημοτικές ενότητες και χωροθετείται στην καρδιά της ομώνυμης μητροπολιτικής περιοχής.

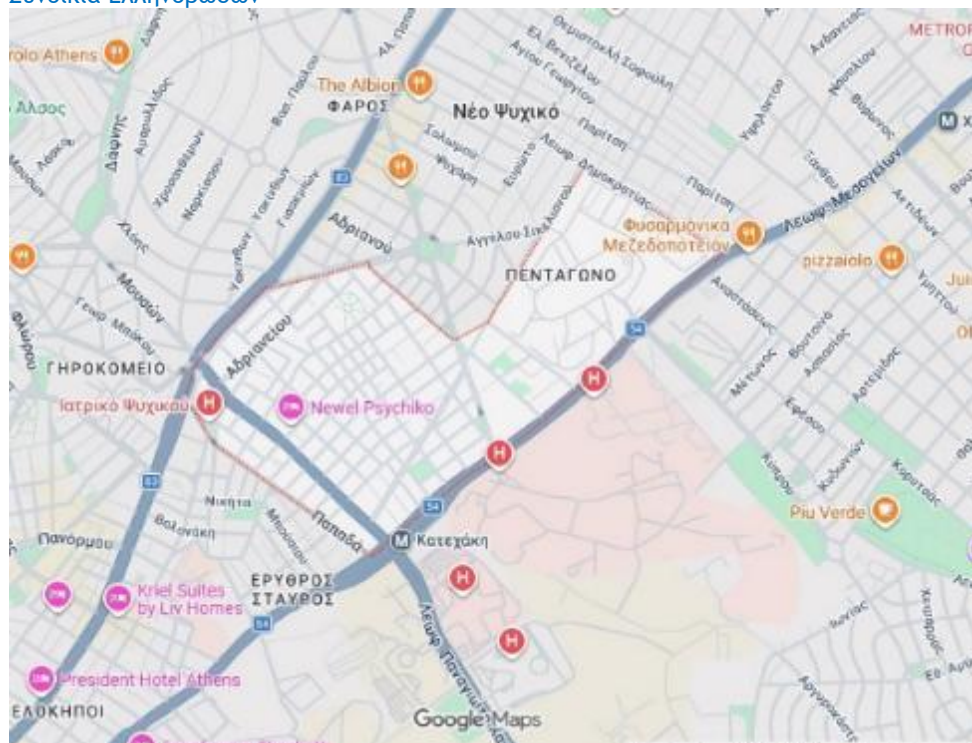
Ο Δήμος περιλαμβάνει επτά δημοτικές κοινότητες, πρώην δημοτικά διαμερίσματα:

1. Περιλαμβάνει το κέντρο των Αθηνών με το λεγόμενο εμπορικό τρίγωνο (Σύνταγμα - Ομόνοια - Μοναστηράκι, Πλάκα, Κολωνάκι - Λυκαβηττός, Εξάρχεια, Κουκάκι, Ιλίσια, Μακρυγιάννη).
2. Περιλαμβάνει τις Ν.Α. συνοικίες (Παγκράτι - Ανάκτορα, Ζάππειο - Μετς, Κυνοσάργους, Γούβα, Νέος Κόσμος).
3. Περιλαμβάνει τις Ν.Δ. συνοικίες (Αστεροσκοπείο, Πετράλωνα, Θησείο, Ρουφ, Βοτανικός, Ελαιώνας (Αθήνα)).
4. Περιλαμβάνει τις Δ. συνοικίες (Κολωνός, Ακαδημία Πλάτωνος, Κολοκυνθού, Προφ. Δανιήλ, Σεπόλια).
5. Περιλαμβάνει τις Β.Δ. συνοικίες από τα Κάτω Πατήσια μέχρι τον Προμπονά (Άγιος Ελευθέριος, Πατήσια, Ριζούπολη, Προμπονά).
6. Περιλαμβάνει τις βόρειες κεντρικές συνοικίες (Πλατεία Αμερικής, Αττική (συνοικία), Κυψέλη).
7. Περιλαμβάνει τις Β.Α. συνοικίες (Νέα Φιλοθέη, Αμπελόκηποι, Ελληνορώων, Γουδή, Κουντουριώτικα, Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Πολύγωνο, Γκύζη).



Η συνοικία των Ελληνορώων βρίσκεται στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα της Αθήνας, μεταξύ των Λεωφόρων Μεσογείων, Κατεχάκη, Κηφισίας και του Νέου Ψυχικού. Επί της ουσίας ξεκινάει από τη βόρεια πλευρά της λεωφόρου Κατεχάκη και φθάνει μέχρι και τα όρια του Νέου ψυχικού. Συνορεύει με τις συνοικίες Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Αμπελόκηποι και το Νέο Ψυχικό. Κύριες οδικές αρτηρίες της συνοικίας είναι η οδός Καραθεοδωρή και η οδός Αδριανείου, που πήρε το όνομα της από το Αδριάνειο υδραγωγείο που βρισκόταν στην περιοχή. Η πλατεία Πηνελόπης Δέλτα (αναφέρεται και ως πλατεία Ελληνορώων) αποτελεί κέντρο της κοινωνικής ζωής της συνοικίας.

Συνοικία Ελληνορώων



Πηγή : Google Maps

Η πρόσβαση είναι εξαιρετική μέσω του Μετρό Αθηνών από τη Γραμμή 3 με τις στάσεις Κατεχάκη και Εθνική Άμυνα και από πολλές γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ καθώς πυκνό δίκτυο αστικών λεωφορείων του ΟΑΣΑ συνδέει την περιοχή απευθείας με το κέντρο της Αθήνας και τα βόρεια προάστια. Η περιοχή βρίσκεται σε κομβικό σημείο με άμεση έξοδο στις Λεωφόρους Μεσογείων, Κατεχάκη και Κηφισίας.

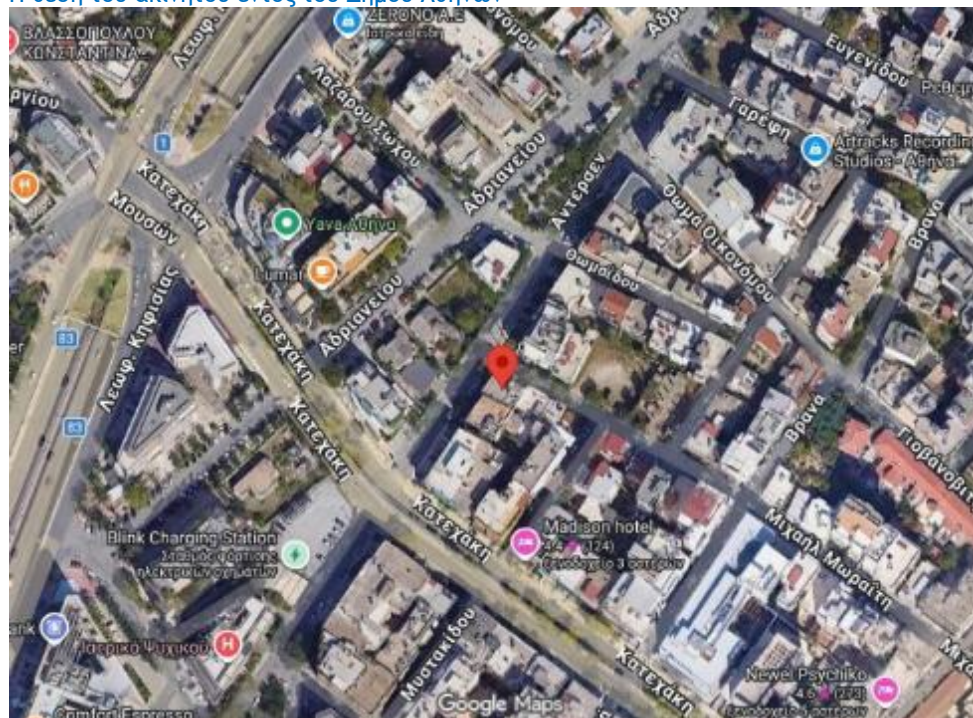
Διαθέτει πυκνό αστικό ιστό. Αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης της Αθήνας. Κυριαρχούν πολυώροφες πολυκατοικίες που χτίστηκαν κυρίως κατά τις δεκαετίες του 1970 και 1980,

αντικαθιστώντας παλαιότερα προσφυγικά ισόγεια ή μονοκατοικίες. Σε αρκετά σημεία υπάρχουν ακόμη μικρές μονοκατοικίες με κήπους που μαρτυρούν τον παλιό χαρακτήρα της συνοικίας, ενώ λόγω της γειτνίασης με νοσοκομεία και πρεσβείες παρατηρείται ταχεία ανακαίνιση παλαιότερων διαμερισμάτων.

Συνοπτική παρουσίαση της εγγύς περιοχής

Οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες βρίσκονται επί της συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της Συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Το Ο.Τ. στο οποίο εντάσσεται, περικλείεται από τις οδούς: Άντερσεν, Μωραΐτου, Μυστακίδου και Κατεχάκη.

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηνών



Πηγή : Google Maps

Η εγγύς περιοχή του ακινήτου αποτελεί περιοχή που χαρακτηρίζεται από πολυώροφες οικοδομές διαφόρων ηλικιών με κατοικίες ή γραφειακούς χώρους στους ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο. Πρόκειται για περιοχή πλησίον της διασταύρωσης της οδού Κατεχάκη με την λεωφόρο Κηφισίας.

Η πρόσβαση στην περιοχή, αλλά και στο εκτιμώμενο ακίνητο είναι εύκολη καθώς υπάρχει τακτική δημόσια αστική συγκοινωνία. Η υποδομή του οδικού δικτύου θεωρείται επαρκής, ενώ οι τοποθεσίες διαθέτουν δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτρισμού, τηλεφωνική σύνδεση).

Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου.

Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας των οριζοντίων ιδιοκτησιών με στοιχεία:

- (α) οριζόντια ιδιοκτησία (Ι) - κατάστημα του ισόγειου ορόφου
- (Β) οριζόντια ιδιοκτησία (Α) - γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου
- (γ) οριζόντια ιδιοκτησία (Β) - γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου
- (δ) οριζόντια ιδιοκτησία (Γ) - γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου
- (ε) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ1) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου
- (στ) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ2) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου
- (ζ) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ3) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου
- (η) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ4) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου, και
- (θ) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ5) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου

οικοδομής κτισμένης επί οικοπέδου επιφανείας 209,00 τ.μ. που βρίσκεται επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της Συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για οικόπεδο εκτάσεως 209,00 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, το οποίο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Διαθέτει ΚΑΕΚ 05 009 40 09 008/0 /0.

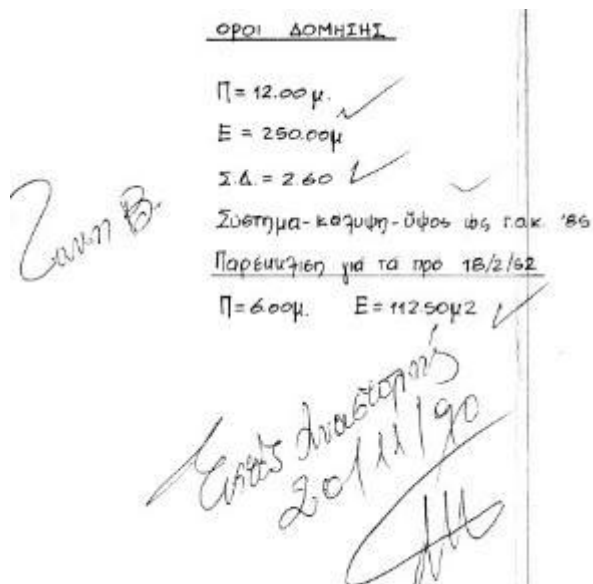
Συνορεύει γύρωθεν:

- Βορειοανατολικά επί προσώπου μήκους 17,80 μ. με την οδό Μωραΐτου.
- Νοτιοδυτικά με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου επί πλευράς μήκους 18,35 μ.,
- Νοτιοανατολικά οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου επί πλευράς μήκους 11,35 μ. και
- Βορειοδυτικά επί προσώπου μήκους 11,80 μ. με την οδό Άντερσεν.

Πολυεδομικό Καθεστώς

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολυεδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολυεδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη.

Στο Ο.Τ. του εκτιμώμενου ακινήτου ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι $\Sigma\Delta=2,60$ όπως όπως ερευνήθηκε στο πρόγραμμα eaxies και όπως αναγράφεται στο με ημερομηνία 04/1989 αντίγραφο του εγκεκριμένου τοπογραφικού διαγράμματος της μηχανικού Φρ. Τσαρούχα που προσκομίστηκε.



Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: Περιοχής Γενικής Κατοικίας

Περιγραφή Κτίσματος

Επί του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί, βάσει της υπ' αριθμ 1384/16.06.1989 οικοδομικής άδειας, επαγγελματικό κτήριο . Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία για τις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- Οριζόντια ιδιοκτησία (I) - κατάστημα του ισογείου ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και w.c., έχει επιφάνεια 118,76 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 325/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 67,93 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με είσοδο της οικοδομής, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Το κατάστημα έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 σύμφωνα με την Βεβαίωση Περαιώσης της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α Δήλωσης: 3223600, Α/Α Πρωτοκόλλου: 1365328, Ηλεκτρονικός κωδικός: 01CB34A93A0223EF, Ημ/νία Δημιουργίας: 25/01/2016, Ημ/νία Υπαγωγής: 06/10/2016 και Ημ/νία Τελευταίας Ενημέρωσης: 24/03/2017 που προσκομίστηκε και σύμφωνα με την

οποία τακτοποιείται πατάρι επιφανείας 104,00 τ.μ. μεταξύ του ισογείου και της πλάκας δαπέδου του Α' ορόφου που έχει κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της οικ. άδειας.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826479-1 που προσκομίστηκε το Κατάστημα (Ι) του ισογείου διαθέτει ισόγειο χώρο επιφανείας 118,76 τ.μ. και πατάρι επιφανείας 104,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/6

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Α) - γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου που καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο (πλην των κοινόχρηστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων, έναν βοηθητικό χώρο και w.c., έχει επιφάνεια 120,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 210/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 43,89 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826483-1 που προσκομίστηκε το Γραφείο (Α) του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο όροφο διαθέτει επιφάνεια 120,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/7

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Β) - γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου που καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο (πλην των κοινόχρηστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων, έναν βοηθητικό χώρο και w.c., έχει επιφάνεια 120,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 220/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 45,98 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826485-1 που προσκομίστηκε το Γραφείο (Β) του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο όροφο διαθέτει επιφάνεια 120,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/8

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Γ) - γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου που καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο (πλην των κοινόχρηστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων και w.c., έχει επιφάνεια 120,91 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 240/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 50,16 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826489-1 που προσκομίστηκε το Γραφείο (Γ) του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο όροφο διαθέτει επιφάνεια 120,91 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/9

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ1) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια 12,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 0,209 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με τον υπό στοιχεία (Ρ2) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων).

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826245-1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P1) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/1

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P2) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια 12,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 0,209 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά λεβητοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου και κλιμακοστάσιο, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με τον υπό στοιχεία (P1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων).

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826261-1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P2) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/2

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P3) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια 12,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 0,209 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με το μηχανοστάσιο καδι το φρεάτιο του ανελκυστήρα, Νοτιοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων) και Δυτικά με τον υπό στοιχεία (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό οκτησίας 1432596-30826267-1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P3) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/3

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P4) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια 12,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 0,209 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Ανατολικά με τον υπό στοιχεία (P3) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Δυτικά με τον υπό στοιχεία (P5) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826472-1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P4) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/4

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P5) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια 12,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 0,209 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά με τον υπό στοιχεία (P4) χώρο στάθμευσής αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Νοτιοδυτικά με ράμπα αυτοκινήτων και Βορειοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-30826476-1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P5) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/5

ΚΑΡΡΕ Α.Ε.Τ.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, θέση «Διαβολόρεμμα», Συνοικία Ελληνορώσων, Δήμος Αθηνών, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	209,00	118,76	325
		Πατάρι			104,00	
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120,00	210
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120,00	220
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120,91	240
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12,00	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12,00	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12,00	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12,00	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12,00	1
Σύνολο Επιφάνειας				209,00	643,67	1000

Το επαγγελματικό κτήριο στο οποίο εντάσσονται οι υπό εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες διαθέτει φέροντα οργανισμό από ωπλισμένο σκυρόδεμα με στοιχεία πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή και ξηρά δόμηση (γυψοσανίδες). Η κεντρική είσοδος του κτηρίου βρίσκεται επί της οδού Μιχάλη Μωραΐτη, ενώ η πρόσβαση στην στάθμη του υπογείου χώρου στάθμευσης πραγματοποιείται μέσω ράμπας από την οδό Άντερσεν. Η πρόσβαση στις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες πραγματοποιείται μέσω του κεντρικού κλιμακοστασίου, ενώ η οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου διαθέτει και ανεξάρτητη είσοδο από την οδό Άντερσεν. Το κεντρικό κλιμακοστάσιο είναι υπενδεδυμένο με μάρμαρο και διαθέτει έναν ανελκυστήρα. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Το κτίριο στεγάζει γραφειακούς χώρους, η εσωτερική διαμερισμάτωση των οποίων γίνεται με ξηρά δόμηση και ο φωτισμός των χώρων πραγματοποιείται με κασέτες οροφής. Οι γραφειακοί χώροι διαθέτουν ανιχνευτές καπνού και φορητούς πυροσβεστήρες, Η θέρμανση και ψύξη των επιμέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών - γραφείων γίνεται με κλιματιστικές μονάδες. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι επιμέρους γραφειακοί χώροι βρίσκονται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης

Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου

Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε για τους χώρους επαγγελματικής χρήσης την Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method). Καθότι οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες αναφέρονται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα μισθώσεων συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την ανωτέρω προσέγγιση ως την πλέον κατάλληλη μέθοδο για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας.

Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων υπολογίζεται η μισθωτική αξία (τιμή μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο) που προκύπτει από πρόσφατες συναλλαγές ή ζητούμενες τιμές ακινήτων συγκρίσιμων ως προς το μέγεθος, τη θέση / τοποθεσία, τη ζητούμενη τιμή και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους.

Βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των μισθωμάτων των κενών χώρων και των μισθωμένων χώρων για όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία αυτών, στη λήξη της περιόδου. Το άθροισμα των επιμέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη της εξεταζόμενης περιόδου, εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία αποτελεί την Εύλογη Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών.

Για το θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος, για τους λογαριασμούς 10 και 11, χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) για τον προσδιορισμό της Αξίας Γης και, στη συνέχεια, αφαιρείται αυτή η αξία από την Εύλογη Αξία του ακινήτου και προκύπτει η Αξία Κτίσματος.

Προσέγγιση της Προσόδου ή Μεθόδου Εισοδήματος & των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς

Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση επαγγελματικών χώρων (γραφείων), στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές μίσθωσης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες μίσθωσης επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

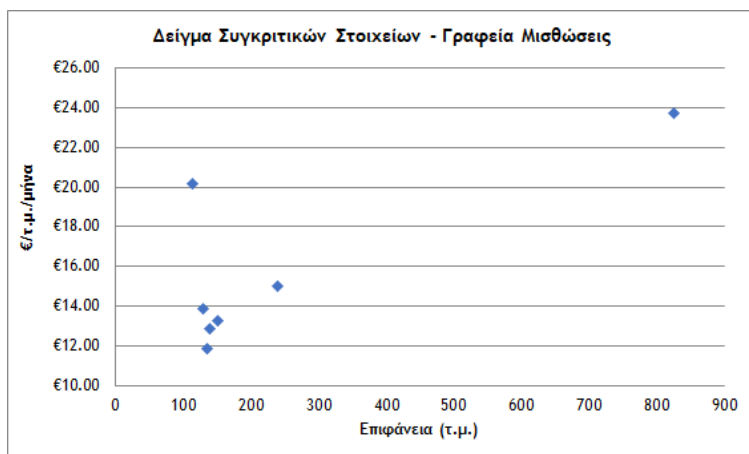
Τιμές Μίσθωσης Γραφείων

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €8,55/τ.μ. έως €20,18/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €12,66/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €12,86/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Ελληνορώσων	Επί της οδού Αδριανείου διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος 2ου ορόφου επιφάνειας 825,13 τ.μ., κουζίνα, 6 w.c., κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, αυτόνομος κλιματισμός VRV, έκτος κατασκευής 1979, έτος ανακαίνισης 2020, πέντε (5) θέσεις στάθμευσης υπογείου με ηλεκτρικούς φορτιστές, σε σύγχρονο επαγγελματικό κτήριο κτηρίου υπό αξιολόγηση για την απόκτηση πιστοποίησης LEED (Λειτουργία και Συντήρηση), ενεργειακή κλάση Γ, 24ωρη φύλαξη, τιμή 19.570 € [Cushman & Wakefield]	€19,570	825	€23.72
2	Ελληνορώσων	Κατεχάκη διατίθεται προς μίσθωση γραφείο ημιόροφος - 1ος (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 240 τ.μ., έχει κατασκευαστεί το 1970, ανακαινίστηκε το 2024, 2 wc, κουφώματα αλουμινίου, ενεργειακό πιστοποιητικό: Z, δάπεδα είναι πλακάκια, θέα αστικό τοπίο, διαμπερές, επί λεωφόρου, κατάλληλο για τταιρικά γραφεία, σε εμπορικό δρόμο, τιμή 3.600 € [ASPIS REAL ESTATE 2111994640 - Κωδικός Συστήματος 16743958]	€3,600	240	€15.00
3	Ελληνορώσων	Γεωρ. Βλάχου 46, διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο ισόγειο γραφείο 152 τ.μ. με ιδιωτική αυλή, έτος κατασκευής 1975. πλήρως ανακαινισμένο το 2008, ενεργειακή κλάση Δ, ανεξάρτητη είσοδος, 5 ευρύχωροι χώροι - γραφεία, δομημένη καλωδίωση & ψευδοροφές, αυτόνομη θέρμανση (Ρεύμα) με 3 a/c και 1 Fan Coil, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, φωτεινό & διαμπερές, τιμή 1.300 € [Newdeal +302103390500 - Κωδικός Ακινήτου ΜΟΚ03590]	€1,300	152	€8.55
4	Αμπελόκηποι - Πεντάγωνο	Επί της Λεωφ. Κηφισίας διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο, διαμπερές γραφείο 151 τ.μ., βρίσκεται στον 2ο όροφο (χωρίς ασανσέρ), προσόψεως, κατασκευασμένο το 1970, διαθέτει 6 ευρύχωρους χώρους, 1 πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και 2 WC, εξοπλισμένο με σύγχρονα κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας και σύστημα κλιματισμού, προσφέροντας ενεργειακή κλάση E, τιμή 2.000 € [ONE Real Estate 2105024024-Κωδικός: 1535985]	€2,000	151	€13.25

5	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 140 τ.μ., 1ου ορόφου, έτος κατασκευής 1970, υπό πλήρη ανακαίνιση 2024 και άμεση παράδοση, ενεργειακή κλάση Δ, 2 WC, δάπεδα: πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου, διαμπερές, πλησίον μετρό, τιμή 1.800 € [PROPERTY POLARIS +302106437584 - Κωδικός αγγελίας:e-agents1860647]	€1,800	140	€12.86
6	Ελληνορώσων	Επί της Λεωφόρου Κηφισίας διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο γραφείο στον 2 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 135.00 τ.μ., διαμπερές, που αποτελείται από 5 χώρους, κουζίνα, μπάνιο και WC, κατασκευασμένο το 1964 με ενεργειακή κλάση E και ανακαινισμένο το 2026, θέρμανση - κλιματισμός, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινα πατώματα στο σαλόνι, laminate στα γραφεία και πλακάκια στην κουζίνα και στο μπάνιο, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρας, αποθήκη 4 τ.μ., διπλά τζάμια, 500μ. από το σταθμό του μετρό Πανόρμου, τιμή 1.600 € [Χαροκόπος Real Estate +302106711061 - Κωδικός αγγελίας:11483]	€1,600	135	€11.85
7	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 134 τ.μ., έχει κατασκευαστεί το 1980, αποτελείται από 5 χώρους και 2 wc, κλιματισμός, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Γ, τα δάπεδα είναι laminate, διατηρείται σε πολύ κατάσταση, διαμπερές, ασανσέρ, δομημένη καλωδίωση, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, τιμή 1.300 € [ASPIS REAL ESTATE ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ - ΨΥΧΙΚΟ 2111994640 - Κωδικός Ακινήτου 2363458]	€1,300	134	€9.70
8	Ελληνορώσων	Διατίθεται πολυτελές γραφείο 130 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 2008, ενεργειακή κλάση B, γωνιακό, σε καταπληκτική κατάσταση, ενιαίος χώρος, 2 WC και 1 κουζίνα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, αυτόνομη θέρμανση με ρεύμα, κλιματισμός, ασανσέρ, ψευδοροφή, πόρτα ασφαλείας, θυροτηλεόραση, συναγερμό, 1 θέση στάθμευσης στην πυλωτή, τιμή 1.800 €. [Real Estate Level Up Agents 2111990960 - Κωδικός Ακινήτου 2354517]	€1,800	130	€13.85
9	Πεντάγωνο - Ελληνορώσων.	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο ισογείου επιφάνειας 115 τ.μ., κατασκευής 1975, έτος ανακαίνισης 2008. ενεργειακή κλάση E, αποτελείται από 4 χώρους, 2 μπάνια και κουζίνα, όλα σε ένα επίπεδο, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, ράμπα εκφόρτωσης, καλωδίωση, ψευδοροφή, δάπεδα από πλακάκι, μήκος Βιτρίνας 8 μ., γωνιακό, κατάλληλο για γραφείο και ιατρείο, τιμή 1.000 €. [ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑ +306959450275 - Κωδικός Συστήματος 18420685]	€1,000	115	€8.70
10	Αμπελόκηποι	Αμπελόκηποι, διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 114 τ.μ., κατασκευής του έτους 1980, ανακαινισμένο, ενεργειακή κλάση B, διαθέτει 4 χώρους, 2 wc, 1 κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, πόρτα ασφαλείας, σε κεντρικό σημείο, τιμή 2.300 € [PBS REAL ESTATE +302111826879 - Κωδικός Ακινήτου 2326317]	€2,300	114	€20.18

Δείκτες	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	114.00	8.55
Μέγιστο	240.00	20.18
Μέσος	145.67	12.66
Διάμεσος	135.00	12.86



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητας παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος καταστημάτων και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

- Ζητούμενη Τιμή: -7,50%
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: $\pm 1,00\%$ ανά 50 τ.μ.
- Συντελεστές Αναγωγής Ορόφου: $\pm 2,50\%$ ανά όροφο, επιπλέον αναγωγή $\pm 10\%$ μεταξύ ισογείου & 1^{ου} ορόφου
- Παλαιότητα: $\pm 0,50\%$ ανά έτος
- Περιοχή: $\pm 0\%$ έως $\pm 25\%$
- Θέα: $\pm 0\%$ έως $\pm 15\%$
- Θέση: $\pm 5\%$ γωνιακό, $\pm 3\%$ διαμπερές, $\pm 10\%$ ακαλύπτου
- Παρακολουθήματα / Προσαυξήματα: Θέσεις Στάθμευσης $\pm 5\%$ / Αποθήκη $\pm 0.50\%$
- Ποιότητα κατασκευής: $\pm 0\%$ έως $\pm 20\%$
- Βαθμός Ανακαίνισης: $\pm 0\%$ έως $\pm 35\%$
- Ενεργειακή Κλάση: $\pm 1\%$ ανά Ενεργειακή Κλάση

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Γραφείων														
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Όροφος	Τεχνικά Χαρ/ικά	Έτος Κατασκευής	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης								
1	Ελληνορώων	Επί της οδού Αδριανείου διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος 2ου ορόφου επιφανείας 825,13 τ.μ., κουζίνα, 6 w.c., κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, αυτόνομος κλιματισμός VRV, έκτος κατασκευής 1979, έτος ανακαίνισης 2020, πέντε (5) δέσεις στάθμευσης υπογείου με ηλεκτρικούς φορτιστές, σε σύγχρονο επαγγελματικό κτήριο κτηρίου υπό αξιολόγηση για την απόκτηση πιστοποίησης LEED (Λειτουργία και Συντήρηση), ενεργειακή κλάση Γ, 24ωρη φύλαξη, τιμή 19.570 € [Cushman & Wakefield]	€19,570	825	€23.72	-7,50%	-10,00%	14,10%	0,00%	-23,50%	5,84%	€18,24	20,00%	€3,65
2	Ελληνορώων	Κατεχάκη διατίθεται προς μίσθωση γραφείο ημιόροφος - 1ος (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 240 τ.μ., έχει κατασκευαστεί το 1970, ανακαινίστηκε το 2024, 2 wc, κουφώματα αλουμινίου, ενεργειακό πιστοποιητικό: Z, δάπεδα είναι πλακάκια, θέα αστικό τοπίο, διαμπερές, επί λεωφόρου, κατάλληλο για τταιρικά γραφεία, σε εμπορικό δρόμο, τιμή 3.600 € [ASPIS REAL ESTATE 2111994640 - Κωδικός Συστήματος 16743958]	€3,600	240	€15.00	-7,50%	-8,00%	2,40%	2,50%	14,00%	9,99%	€16,80	20,00%	€3,36
5	Ελληνορώων	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 140 τ.μ., 1ου ορόφου, έτος κατασκευείς 1970, υπό πλήρη ανακαίνιση 2024 και άμεση παράδοση, ενεργειακή κλάση Δ, 2 WC, δάπεδα: πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου, διαμπερές, πλησίον μετρό, τιμή 1.800 € [PROPERTY POLARIS +302106437584 - Κωδικός αγγελίας:e-agents1860647]	€1,800	140	€12.86	-7,50%	12,00%	0,40%	2,50%	-8,00%	9,99%	€13,87	20,00%	€2,77
6	Ελληνορώων	Επί της Λεωφόρου Κηφισίας διατίθεται προς μίσωση ανακαινισμένο γραφείο στον 2 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 135.00 τ.μ., διαμπερές, που αποτελείται από 5 χώρους, κουζίνα, μπάνιο και WC, κατασκευασμένο το 1964 με ενεργειακή κλάση E και ανακαινισμένο το 2026, θέρμανση - κλιματισμός, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινα πατώματα στο σαλόνι, laminate στα γραφεία και πλακάκια στην κουζίνα και στο μπάνιο, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρας, αποθήκη 4 τ.μ., διπλά τζάμια, 500μ. από το σταθμό του μετρό Πανόρμου, τιμή 1.600 € [Χαροκόπος Real Estate +302106711061 - Κωδικός αγγελίας:11483]	€1,600	135	€11.85	-7,50%	-3,00%	0,30%	0,00%	13,00%	12,66%	€13,58	20,00%	€2,72
10	Αμπελόκηποι	Αμπελόκηποι, διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 114 τ.μ., κατασκευής του έτους 1980, ανακαινισμένο, ενεργειακή κλάση B, διαθέτει 4 χώρους, 2 wc, 1 κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, πόρτα ασφαλείας, σε κεντρικό σημείο, τιμή 2.300 € [PBS REAL ESTATE +302111826879 - Κωδικός Ακινήτου 2326317]	€2,300	114	€20.18	-7,50%	-3,00%	-0,12%	2,50%	-10,00%	5,36%	€17,57	20,00%	€3,51
													100%	€16,01

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα γραφειακών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των € 16,01/τ.μ. για τον γραφειακό χώρο του δευτέρου (Β) ορόφου.

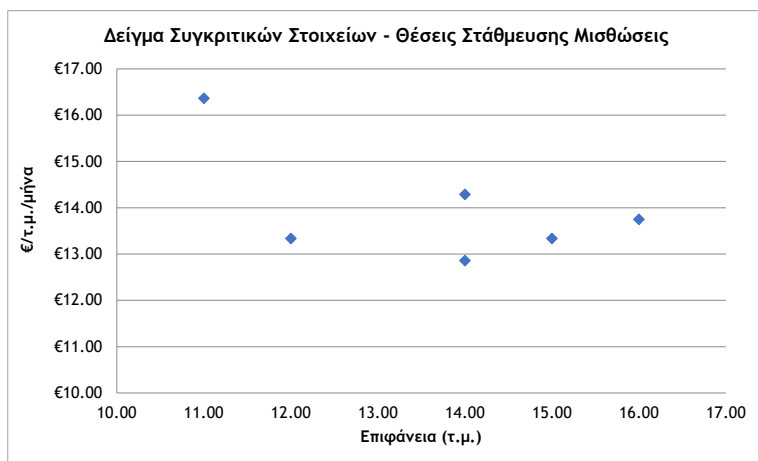
Λαμβάνοντας υπόψη τους συντελεστές αναγωγής λόγω ορόφου και επιφανείας καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των € 15,61/τ.μ. (-2,50% λόγω ορόφου) για τον γραφειακό χώρο του πρώτου (Α) ορόφου και € 16,41/τ.μ. (+2,50% λόγω ορόφου) για τον γραφειακό χώρο του τρίτου (Γ) ορόφου. Αναφορικά με τον γραφείο χώρο του ισογείου καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των € 16,86/τ.μ. (+7,50% λόγω ορόφου και -2,06% λόγω επιφανείας).

Τιμές Μίσθωσης Θέσεων Στάθμευσης

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης θέσεων στάθμευσης στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €8,75/τ.μ. έως €14,29/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €12,72/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €13,33/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Φάρος Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2008, στο Νέο Ψυχικό, σε ασφαλή και προσβάσιμη τοποθεσία, με διαθέσιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για φόρτιση, τιμή 180,00 € [Gastons Real Estate Athens +302168086979 - Κωδικός Συστήματος 17551732]	€180	14.00	€12.86
2	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 16,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 2ο υπόγειο, κατασκευής 2003, στο Νέο Ψυχικό, σε αξιόλογη πολυκατοικία.μρ χώρο για ασφαλή στάθμευση οχήματος και μηχανής ή jet ski, τιμή 220,00 € [Ιδιώτης +306977599096 - Κωδικός Συστήματος 20145806]	€220	16.00	€13.75
3	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς μίσθωση υπόγειο parking επιφανείας 16 τ.μ., επι της οδού Αμεδαίου Χαν, δίπλα στη Λ. Κατεχάκη, τιμή 140 €/μηνά [Ιδιώτης]	€140	16.00	€8.75
4	Αμπελόκηποι (Λουίζης Ριανκούρ)	Λουίζης Ριανκούρ, διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2011, ηλεκτρική γκαραζόπορτα, ασφαλής και στεγασμένη, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306932256122 - Κωδικός Ακινήτου 20261345]	€200	14.00	€14.29
5	Πύργος Αθηνών	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 15,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, ισογείου, κατασκευής 2005, αυτόνομη, με πόρτα που τη διαχωρίζει από τους υπόλοιπους χώρους, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306945222131 - Κωδικός Συστήματος 19309703]	€200	15.00	€13.33
6	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς μίσθωση υπόγειο parking επιφανείας 12,00 τ.μ., 1 θέσης στάθμευσης, τιμή 160 €/μηνά [Ιδιώτης]	€160	12.00	€13.33
7	Αμπελόκηποι (Εφετείο Αθηνών)	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 10,12 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2005, πλησίον Εφετείου Αθηνών. Είσοδος με ασανσέρ σε απόλυτα προστατευμένο χώρο, τιμή 150,00 € [Ιδιώτης +306956141840 - Κωδικός Ακινήτου 20290564]	€180	11.00	€16.36

Δείκτες	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	11.00	8.75
Μέγιστο	16.00	14.29
Μέσος	14.50	12.72
Διάμεσος	14.50	13.33



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητας παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος καταστημάτων και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

- Ζητούμενη Τιμή: -7,50%
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: $\pm 1,00\%$ ανά 1,50 τ.μ.
- Συντελεστές Αναγωγής Ορόφου: $\pm 5,00\%$ ανά όροφο
- Παλαιότητα: $\pm 0,25\%$ ανά έτος
- Περιοχή: $\pm 0\%$ έως $\pm 25\%$
- Θέση: $\pm 5\%$ γωνιακό, $\pm 3\%$ διαμπερές, $\pm 10\%$ ακαλύπτου
- Παροχές: $\pm 5\%$ Ηλεκτρική Φόρτιση
- Ποιότητα κατασκευής: $\pm 0\%$ έως $\pm 20\%$
- Βαθμός Ανακαίνισης: $\pm 0\%$ έως $\pm 35\%$

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης														
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Όροφος	Τεχνικά Χαρ/ικά	Έτος Κατασκευής	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης								
1	Φάρος Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2008, στο Νέο Ψυχικό, σε ασφαλή και προσβάσιμη τοποθεσία, με διαθέσιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για φόρτιση, τιμή 180,00 € [Gastons Real Estate Athens +302168086979 - Κωδικός Συστήματος 17551732]	€180	14	€12.86	-7,50%	0,00%	-1,33%	0,00%	-5,00%	-4,35%	€10,66	20,00%	€2,13
2	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 16,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 2ο υπόγειο, κατασκευής 2003, στο Νέο Ψυχικό, σε αξιόλογη πολυκατοικία.μρ χώρο για ασφαλή στάθμευση οχήματος και μηχανής ή jet ski, τιμή 220,00 € [Ιδιώτης +306977599096 - Κωδικός Συστήματος 20145806]	€220	16	€13.75	-7,50%	0,00%	-2,67%	5,00%	0,00%	-3,05%	€12,60	20,00%	€2,52
4	Αμπελόκηποι (Λουίζης Ριανκούρ)	Λουίζης Ριανκούρ, διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2011, ηλεκτρική γκαραζόπορτα, ασφαλής και στεγασμένη, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306932256122 - Κωδικός Ακινήτου 20261345]	€200	14	€14.29	-7,50%	-5,00%	-1,33%	0,00%	0,00%	-5,13%	€11,75	20,00%	€2,35
5	Πύργος Αθηνών	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 15,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, ισογείου, κατασκευής 2005, αυτόνομη, με πόρτα που τη διαχωρίζει από τους υπόλοιπους χώρους, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306945222131 - Κωδικός Συστήματος 19309703]	€200	15	€13.33	-7,50%	-5,00%	-2,00%	-5,00%	0,00%	-3,57%	€10,52	20,00%	€2,10
7	Αμπελόκηποι (Εφετείο Αθηνών)	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 10,12 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2005, πλησίον Εφετείου Αθηνών. Είσοδος με ασανσέρ σε απόλυτα προστατευμένο χώρο, τιμή 150,00 € [Ιδιώτης +306956141840 - Κωδικός Ακινήτου 20290564]	€180	11	€16.36	-7,50%	-5,00%	0,67%	0,00%	0,00%	-3,57%	€13,96	20,00%	€2,79
													100%	€11,90

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των 11,90 €/τ.μ., ήτοι ~ € 143/θέση για τις θέσεις στάθμευσης του υπογείου.

Μισθωτικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία, οι χώροι του ακινήτου μισθώνονται σε τρίτο. Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση της Προσόδου και συγκεκριμένα η Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF). Κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν από τον Πελάτη, από τα οποία προέκυψαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές, ο χρόνος λήξης των μισθωτικών συμβάσεων, η ημερομηνία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ενώ πραγματοποιήθηκαν συγκεκριμένες παραδοχές οι οποίες αναλύονται στην συνέχεια της παρούσας έκθεσης. Συγκεκριμένα, τα ουσιαστικά στοιχεία των μισθωτηρίων παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Ισόγειο (με Πατάρι) & Α΄ Όροφος	
Μισθωτής: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής	
Επιφάνεια Ισογείου	118,76 τ.μ.
Επιφάνεια Παταριού	104,00 τ.μ.
Επιφάνεια Α΄ Ορόφου	120,00 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/07/2026 - 30/06/2027):	€ 2.227
Έναρξη Μίσθωσης:	27/01/2016
Λήξη Μίσθωσης:	30/06/2028
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ.

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Β΄ Όροφος	
Μισθωτής: ΓΕΝΟΔΙΑΓΝΩΣΗ Ιδιωτικό Διαγνωστικό Εργαστήριο ΙΚΕ	
Επιφάνεια Β΄ Ορόφου	120,00 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/01/2026 - 31/12/2026):	€ 1.650
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/01/2027 - 31/12/2027):	€ 1.750
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/01/2028 - 31/12/2028):	€ 1.925
Έναρξη Μίσθωσης:	01/01/2025
Λήξη Μίσθωσης:	30/12/2028

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Γ΄ Όροφος	
Μισθωτής: ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΡΟΪΔΗΣ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΛΙΑΚΟΥ- ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ- ΙΑΤΡΙΚΗ Ο.Ε.	
Επιφάνεια Γ΄ Ορόφου	120,91 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/01/2026 - 31/12/2026):	€ 1.650
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/01/2027 - 31/12/2027):	€ 1.800
Έναρξη Μίσθωσης:	01/01/2025
Λήξη Μίσθωσης:	30/12/2027

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Ταράτσα	
Μισθωτής: OLIAROS HOLDINGS LIMITED	
Επιφάνεια Ταράτσας	130,00 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (01/03/2026 - 28/02/2027):	€ 281
Έναρξη Μίσθωσης:	01/03/2023
Λήξη Μίσθωσης:	28/02/2039
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ. + 1%

Ως εκ τούτου, υπολογίσαμε το αγοραίο μίσθωμα εκάστης ιδιοκτησίας. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίστηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για κάθε ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού

επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε προσδιορίστηκε στο 9,00% για τους γραφειακούς χώρους, 10% για τις θέσεις στάθμευσης και 11,50% για τον χώρο της ταράτσας, βάσει χρηματοοικονομικού μοντέλου υπολογισμού και θεωρείται αντικειμενικό για παρόμοιους χώρους στην αγορά,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόστηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίστηκε στο 7,00% για τους γραφειακούς χώρους, 8,00% για τις θέσεις στάθμευσης και 8,00% για τον χώρο της ταράτσας,
- Η αναπροσαρμογή βασίστηκε στους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τις κατωτέρω προβλέψεις αναφορικά με τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο:

Προβλέψεις

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2025	2.10%	2.50%
2026	1.80%	3.60%
2027	1.70%	2.10%
2028	1.60%	2.50%
2029	1.60%	2.10%
2030	1.60%	2.10%
2031	1.60%	2.10%
2032+	1.60%	2.00%

- Οι δαπάνες συντήρησης επιπλέον ενός αποθεματικού - Capital Expenditure - CapEx, υπολογίστηκαν στο 1,00%,
- Η απώλεια πληρότητας, υπολογίστηκαν στο 3,00%,
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης υπολογίστηκαν στο 2,50%,

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόστηκε για τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες:

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Γραφεία	Πάρκινγκ	Ιστός - Ταράτσα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (June 2026)	3.49%	3.49%	3.49%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	7.00%	8.00%	8.00%
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0.00%	0.00%	0.00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0.00%	0.00%	0.00%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	7.00%	8.00%	8.00%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	2.50%	2.50%	3.00%
Πρόσθετο Ρίσκο	0.00%	0.00%	1.00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0.50%	0.50%	0.50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	9.00%	10.00%	11.50%

Τα χρηματοοικονομικά μοντέλα - discounted cash flow model, που προσδιορίζει την Εύλογη Αξία έκαστης οριζόντιας ιδιοκτησίας και του χώρου του δώματος παρουσιάζονται κατωτέρω:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Ισόγειο & Πατάρι		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγένη Μηνιαίο Μίσθωμα	1.447,33	01/07/2025 30/06/2026	€ 17.368	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 17.766	€ 45.069	€ 17.766	-€ 178	-€ 533	€ 17.055	0,92	1,00	€ 15.647
Ετήσιο Μίσθωμα (01/07/2026 - 30/06/2027):	€ 17.368	01/07/2026 30/06/2027	€ 17.802	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 18.130	€ 46.646	€ 18.130	-€ 181	-€ 544	€ 17.405	0,84	1,00	€ 14.649
Έναρξη Μίσθωσης:	27/1/2016	01/07/2027 30/06/2028	€ 18.160	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 45.559	€ 48.050	€ 48.050	-€ 480	-€ 1.441	€ 46.128	0,77	1,00	€ 35.619
Λήξη Μίσθωσης:	30/6/2028			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 49.496	€ 49.496	-€ 495	-€ 1.485	€ 47.516	0,71	1,00	€ 33.662
Αναπροσαρμογή:	ΔΤΚ			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 50.985	€ 50.985	-€ 510	-€ 1.530	€ 48.946	0,65	1,00	€ 31.811
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 52.519	€ 52.519	-€ 525	-€ 1.576	€ 50.418	0,60	1,00	€ 30.063
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 54.100	€ 54.100	-€ 541	-€ 1.623	€ 51.936	0,55	1,00	€ 28.411
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 55.723	€ 55.723	-€ 557	-€ 1.672	€ 53.494	0,50	1,00	€ 26.847
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 57.394	€ 57.394	-€ 574	-€ 1.722	€ 55.098	0,46	1,00	€ 25.369
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 59.116	€ 59.116	-€ 591	-€ 1.773	€ 56.751	0,42	1,00	€ 23.972
				01/6/2036+	11,00		€ 60.890	€ 60.890	-€ 609	-€ 1.827	€ 58.454	0,39	14,29	€ 323.612
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών													2,50%	-€ 8.090
													Σύνολο	€ 581.571
													Εύλογη Αξία (€)	€ 581.571

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Α' Όροφος		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγένη Μηνιαίο Μίσθωμα	779,67	01/07/2025 30/06/2026	€ 9.356	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 9.570	€ 22.482	€ 9.570	-€ 96	-€ 287	€ 9.188	0,92	1,00	€ 8.429
Ετήσιο Μίσθωμα (01/07/2026 - 30/06/2027):	€ 9.356	01/07/2026 30/06/2027	€ 9.590	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 9.767	€ 23.269	€ 9.767	-€ 98	-€ 293	€ 9.376	0,84	1,00	€ 7.892
Έναρξη Μίσθωσης:	27/1/2016	01/07/2027 30/06/2028	€ 9.783	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 22.787	€ 23.969	€ 23.969	-€ 240	-€ 719	€ 23.010	0,77	1,00	€ 17.768
Λήξη Μίσθωσης:	30/6/2028			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 24.690	€ 24.690	-€ 247	-€ 741	€ 23.703	0,71	1,00	€ 16.792
Αναπροσαρμογή:	ΔΤΚ			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 25.433	€ 25.433	-€ 254	-€ 763	€ 24.416	0,65	1,00	€ 15.869
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 26.199	€ 26.199	-€ 262	-€ 786	€ 25.151	0,60	1,00	€ 14.996
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 26.987	€ 26.987	-€ 270	-€ 810	€ 25.907	0,55	1,00	€ 14.172
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 27.796	€ 27.796	-€ 278	-€ 834	€ 26.685	0,50	1,00	€ 13.392
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 28.630	€ 28.630	-€ 286	-€ 859	€ 27.485	0,46	1,00	€ 12.655
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 29.489	€ 29.489	-€ 295	-€ 885	€ 28.310	0,42	1,00	€ 11.958
				01/6/2036+	11,00		€ 30.374	€ 30.374	-€ 304	-€ 911	€ 29.159	0,39	14,29	€ 161.430
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών													2,50%	-€ 4.036
													Σύνολο	€ 291.317
													Εύλογη Αξία (€)	€ 291.317

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Β' Όροφος		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγεμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκπνέον Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλής	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγεμένο Μηνιαίο Μίσθωμα	1.650,00	01/01/2026 - 31/12/2027	€ 19.800	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 20.300	€ 23.059	€ 20.300	-€ 203	-€ 609	€ 19.488	0,92	1,00	€ 17.879
Ετήσιο Μίσθωμα (01/01/2026 - 31/12/2026):	€ 19.800	01/01/2027 - 31/12/2027	€ 21.000	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 21.875	€ 23.866	€ 21.875	-€ 219	-€ 656	€ 21.000	0,84	1,00	€ 17.675
Έναρξη Μίσθωσης:	01/0/2026	01/01/2028 - 31/12/2028	€ 23.100	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 23.718	€ 24.584	€ 23.718	-€ 237	-€ 712	€ 22.769	0,77	1,00	€ 17.582
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2028			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 25.323	€ 25.323	-€ 253	-€ 760	€ 24.310	0,71	1,00	€ 17.222
Αναπροσαρμογή:	Βλ. κανόνα			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 26.085	€ 26.085	-€ 261	-€ 783	€ 25.042	0,65	1,00	€ 16.276
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 26.870	€ 26.870	-€ 269	-€ 806	€ 25.796	0,60	1,00	€ 15.381
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 27.679	€ 27.679	-€ 277	-€ 830	€ 26.572	0,55	1,00	€ 14.536
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 28.509	€ 28.509	-€ 285	-€ 855	€ 27.369	0,50	1,00	€ 13.736
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 29.364	€ 29.364	-€ 294	-€ 881	€ 28.190	0,46	1,00	€ 12.979
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 30.245	€ 30.245	-€ 302	-€ 907	€ 29.036	0,42	1,00	€ 12.265
				01/6/2036+	11,00		€ 31.153	€ 31.153	-€ 312	-€ 935	€ 29.907	0,39	14,29	€ 165.569
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών												2,50%		-€ 4.139
Σύνολο														€ 316.960
Εύλογη Αξία (€)														€ 316.960

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Γ' Όροφος		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγεμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκπνέον Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλής	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγεμένο Μηνιαίο Μίσθωμα	1.650,00	01/01/2026 - 31/12/2027	€ 19.800	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 20.550	€ 23.810	€ 20.550	-€ 206	-€ 617	€ 19.728	0,92	1,00	€ 18.099
Ετήσιο Μίσθωμα (01/01/2026 - 31/12/2026):	€ 19.800	01/01/2027 - 31/12/2027	€ 21.600	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 22.868	€ 24.643	€ 22.868	-€ 229	-€ 686	€ 21.953	0,84	1,00	€ 18.478
Έναρξη Μίσθωσης:	01/0/2026			01/06/2028 - 31/5/2029	3,00		€ 25.385	€ 25.385	-€ 254	-€ 762	€ 24.369	0,77	1,00	€ 18.818
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2027			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 26.149	€ 26.149	-€ 261	-€ 784	€ 25.103	0,71	1,00	€ 17.783
Αναπροσαρμογή:	Βλ. κανόνα			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 26.935	€ 26.935	-€ 269	-€ 808	€ 25.858	0,65	1,00	€ 16.806
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 27.746	€ 27.746	-€ 277	-€ 832	€ 26.636	0,60	1,00	€ 15.882
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 28.581	€ 28.581	-€ 286	-€ 857	€ 27.438	0,55	1,00	€ 15.009
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 29.438	€ 29.438	-€ 294	-€ 883	€ 28.261	0,50	1,00	€ 14.183
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 30.321	€ 30.321	-€ 303	-€ 910	€ 29.108	0,46	1,00	€ 13.402
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 31.231	€ 31.231	-€ 312	-€ 937	€ 29.982	0,42	1,00	€ 12.665
				01/6/2036+	11,00		€ 32.168	€ 32.168	-€ 322	-€ 965	€ 30.881	0,39	14,29	€ 170.964
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών												2,50%		-€ 4.274
Σύνολο														€ 327.815
Εύλογη Αξία (€)														€ 327.815

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Θέση Στάθμευσης		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Ανηγμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	12,00	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Αγοραίο Μίσθωμα Κενών Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα:	€ 1.713			01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 1.713	€ 1.713	-€ 17	-€ 51	€ 1.645	0,91	1,00	€ 1.495
Έναρξη Μίσθωσης:	κενό			01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 1.773	€ 1.773	-€ 18	-€ 53	€ 1.702	0,83	1,00	€ 1.407
Λήξη Μίσθωσης:	κενό			01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 1.827	€ 1.827	-€ 18	-€ 55	€ 1.754	0,75	1,00	€ 1.318
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ. +1%			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00	€ 1.882	€ 1.882	-€ 19	-€ 56	€ 1.806	0,68	1,00	€ 1.234
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00	€ 1.938	€ 1.938	-€ 19	-€ 58	€ 1.861	0,62	1,00	€ 1.155
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00	€ 1.997	€ 1.997	-€ 20	-€ 60	€ 1.917	0,56	1,00	€ 1.082
				01/06/2032 - 31/5/2033	7,00	€ 2.057	€ 2.057	-€ 21	-€ 62	€ 1.974	0,51	1,00	€ 1.013
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00	€ 2.118	€ 2.118	-€ 21	-€ 64	€ 2.034	0,47	1,00	€ 949
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00	€ 2.182	€ 2.182	-€ 22	-€ 65	€ 2.095	0,42	1,00	€ 888
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00	€ 2.247	€ 2.247	-€ 22	-€ 67	€ 2.158	0,39	1,00	€ 832
				01/6/2036+	11,00	€ 2.315	€ 2.315	-€ 23	-€ 69	€ 2.222	0,35	12,50	€ 9.736
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών											2,50%		-€ 243
												Σύνολο	€ 20.866
												Εύλογη Αξία (€)	€ 20.866

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Ταράτσα		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Μισθωμένη Επιφάνεια	130,00	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Μίσθωμα Δώματος	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα:	€ 3.372	01/03/2026 - 28/02/2027	€ 3.372	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 3.402	€ 3.402	-€ 34	-€ 102	€ 3.265	0,90	1,00	€ 2.929
Έναρξη Μίσθωσης:	κενό	01/03/2027 - 28/02/2028	€ 3.490	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 3.516	€ 3.516	-€ 35	-€ 105	€ 3.376	0,80	1,00	€ 2.715
Λήξη Μίσθωσης:	κενό	01/03/2028 - 28/02/2029	€ 3.595	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 3.622	€ 3.622	-€ 36	-€ 109	€ 3.477	0,72	1,00	€ 2.508
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ.	01/03/2029 - 28/02/2030	€ 3.703	01/06/2029 - 31/5/2030	4,00	€ 3.731	€ 3.731	-€ 37	-€ 112	€ 3.582	0,65	1,00	€ 2.317
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%	01/03/2030 - 28/02/2031	€ 3.815	01/06/2030 - 31/5/2031	5,00	€ 3.843	€ 3.843	-€ 38	-€ 115	€ 3.690	0,58	1,00	€ 2.141
Απώλεια Πληρότητας	3,00%	01/03/2031 - 28/02/2032	€ 3.929	01/06/2031 - 31/5/2032	6,00	€ 3.959	€ 3.959	-€ 40	-€ 119	€ 3.801	0,52	1,00	€ 1.978
		01/03/2032 - 28/02/2033	€ 4.048	01/06/2032 - 31/5/2033	7,00	€ 4.078	€ 4.078	-€ 41	-€ 122	€ 3.915	0,47	1,00	€ 1.827
		01/03/2033 - 28/02/2034	€ 4.169	01/06/2033 - 31/5/2034	8,00	€ 4.200	€ 4.200	-€ 42	-€ 126	€ 4.032	0,42	1,00	€ 1.688
		01/03/2034 - 28/02/2035	€ 4.294	01/06/2034 - 31/5/2035	9,00	€ 4.326	€ 4.326	-€ 43	-€ 130	€ 4.153	0,38	1,00	€ 1.559
		01/03/2035 - 28/02/2036	€ 4.423	01/06/2035 - 31/5/2036	10,00	€ 4.456	€ 4.456	-€ 45	-€ 134	€ 4.278	0,34	1,00	€ 1.440
		01/03/2036 - 28/02/2037	€ 4.556	01/6/2036+	11,00	€ 4.590	€ 4.590	-€ 46	-€ 138	€ 4.406	0,30	12,50	€ 16.632
		01/03/2037 - 28/02/2038	€ 4.692										
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών											2,50%		-€ 416
												Σύνολο	€ 37.320
												Εύλογη Αξία (€)	€ 37.320

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται ανωτέρω και επιμερίζοντας της Εύλογη Αξία της μισθωμένης ταράτσας στις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου, η παρούσα αξία των υπό διερεύνηση οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό των €1.660.000.

ΚΑΡΡΕ Α.Ε.Τ.Ε.							Μέθοδος των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών		Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Εύλογη Αξία (€)	
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, θέση «Διαβολόρεμμα», Συνοικία Ελληνορώσων, Δήμος Αθηνών, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	209.00	118.76	325.00	2,734.15	593,700.45 €	594,000.00 €
		Πατάρι			104.00				
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120.00	210.00	2,556.46	299,154.25 €	299,000.00 €
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120.00	220.00	2,775.67	325,170.70 €	325,000.00 €
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120.91	240.00	2,857.28	336,771.75 €	337,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12.00	1.00	1,788.96	20,903.44 €	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12.00	1.00	1,788.96	20,903.44 €	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12.00	1.00	1,788.96	20,903.44 €	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12.00	1.00	1,788.96	20,903.44 €	21,000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		12.00	1.00	1,788.96	20,903.44 €	21,000.00 €
	Σύνολο Επιφάνειας			209.00	643.67	1000.00		1,659,314.34 €	1,660,000.00 €

Διαχωρισμός Εύλογης Αξίας

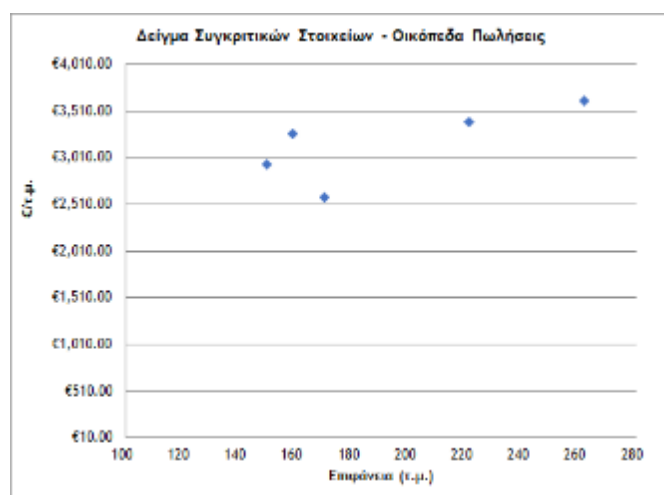
Για το θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος, για τους λογαριασμούς 10 και 11, χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) για τον προσδιορισμό της Αξίας Γης και, στη συνέχεια, αφαιρείται αυτή η αξία από την Εύλογη Αξία του ακινήτου και προκύπτει η Αξία Κτίσματος.

Τιμές Πώλησης Οικοπέδων

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης οικοπέδων στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €2.588,24/τ.μ. έως €3.625,95/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €3.162,33/τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €3.270,44/τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Οικοπέδων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Ελληνορώων	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφανείας 262,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, πρόσοψη 16,00 μ., απέναντι από πλατεία, στα όρια με Νέο Ψυχικό, σε απόσταση 550 μ. από το Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 950.000 € [PROSPERTY +302106812500 - Κωδικός Ακινήτου 16307850]	€950,000	262	€3,625.95
2	Ελληνορώων	Οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφανείας 221.00 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 2.60 και συντελεστή κάλυψης: 0.70 Διαθέτει κτίσμα, πρόσοψη 17 μέτρα Τιμή: 750.000 € [SmartDeals 2106080500 - Κωδικός Ακινήτου 2367163]	€750,000	221	€3,393.67
3	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφανείας 159,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, σε εξαιρετική τοποθεσία, δίπλα στο Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 520.000 € [INVESTA Real Estate +302411104111 - Κωδικός Ακινήτου 19826789]	€520,000	159	€3,270.44
4	Ελληνορώων	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο επιφανείας 150,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,80, πρόσοψη 15,00 μ., πρόσβαση από πεζόδρομο, τιμή 440.000 € [PUBLIC SOUTH REAL ESTATE +302111046400 - Κωδικός Ακινήτου 10591879]	€440,000	150	€2,933.33

Δείκτες	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	150	€2,588.24
Μέγιστο	262	€3,625.95
Μέσος	192	€3,162.33
Διάμεσος	170	€3,270.44



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα

παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κενών οικοπέδων και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

- Ζητούμενη Τιμή: -10%
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: $\pm 1,00\%$ ανά 50 τ.μ.
- Περιοχή: $\pm 0\%$ έως $\pm 25\%$
- Θέση: $\pm 5\%$ γωνιακό, $\pm 3\%$ διαμπερές, $\pm 10\%$ ακαλύπτου
- Μήκος Πρόσοψης: $\pm 5\%$

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης												
α/α	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 262,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, πρόσοψη 16,00 μ., απέναντι απο πλατεία, στα όρια με Νέο Ψυχικό, σε απόσταση 550 μ. από το Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 950.000 € [PROSPERTY +302106812500 - Κωδικός Ακινήτου 16307850]	€950,000	262	€3,625.95	-10,00%	1,06%	0,00%	5,00%	€3.462,85	25%	€865,71
2	Ελληνορώσων	Οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 221.00 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 2.60 και συντελεστή κάλυψης: 0.70 Διαθέτει κτίσμα, πρόσοψη 17 μέτρα Τιμή: 750.000 € [SmartDeals 2106080500 - Κωδικός Ακινήτου 2367163]	€750,000	221	€3,393.67	-10,00%	0,24%	5,00%	5,00%	€3.375,45	25%	€843,86
3	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 159,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, σε εξαιρετική τοποθεσία, δίπλα στο Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 520.000 € [INVESTA Real Estate +302411104111 - Κωδικός Ακινήτου 19826789]	€520,000	159	€3,270.44	-10,00%	-1,00%	5,00%	5,00%	€3.212,64	25%	€803,16
5	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 170,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, πρόσοψη 15,00 μ., χρήση γης Γενική Κατοικία, τιμή 440.000 € [ASPIS REAL ESTATE ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ-ΨΥΧΙΚΟ 2111994640 - Κωδικός Ακινήτου 16757079]	€440,000	170	€2,588.24	-10,00%	-0,08%	10,00%	10,00%	€2.816,39	25%	€704,10
											100%	€3.216,83

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και κενών οικοπέδων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των ~ 3.217 €/τ.μ. το οικόπεδο του υπό εκτίμηση ακινήτου θεωρούμενου κενού.

Ως εκ τούτου ο θεωρητικός διαχωρισμός της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει ως εξής:

Κατάστημα (I)	Αξία Γης	218.503,30 €
	Αξία Κτίσματος	375.197,16 €
	Εύλογη Αξία	593.700,45 €

Γραφείο (Α)	Αξία Γης	141.186,75 €
	Αξία Κτίσματος	157.967,50 €
	Εύλογη Αξία	299.154,25 €

Γραφείο (Β)	Αξία Γης	147.909,92 €
	Αξία Κτίσματος	177.260,77 €
	Εύλογη Αξία	325.170,70 €

Γραφείο (Γ)	Αξία Γης	161.356,28 €
	Αξία Κτίσματος	175.415,47 €
	Εύλογη Αξία	336.771,75 €

Χώρος Στάθμ. (P1)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P2)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P3)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P4)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P5)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο συνολικός θεωρητικός διαχωρισμός της Εύλογης Αξίας σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει ως εξής:

Επαγγελματικό Κτήριο	Αξία Γης	672.317,83 €
	Αξία Κτίσματος	986.996,51 €
	Εύλογη Αξία	1.659.314,34 €

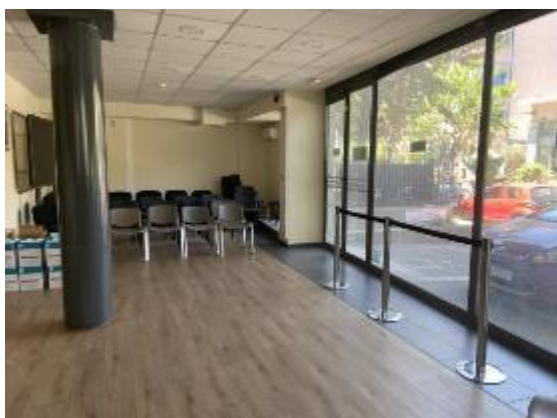
Φωτογραφίες Ιδιοκτησίας (Άντερσεν 4Γ και Μωραΐτου 93, Δήμος Αθηνών)



Εξωτερική Φωτογραφία Οικοδομής



Εξωτερική Φωτογραφία Οικοδομής



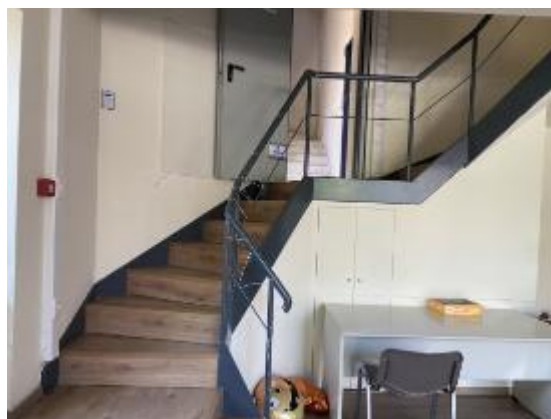
Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Α)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Α)



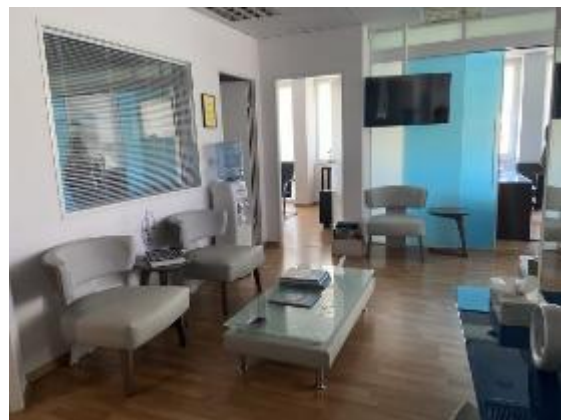
Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Β)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Β)



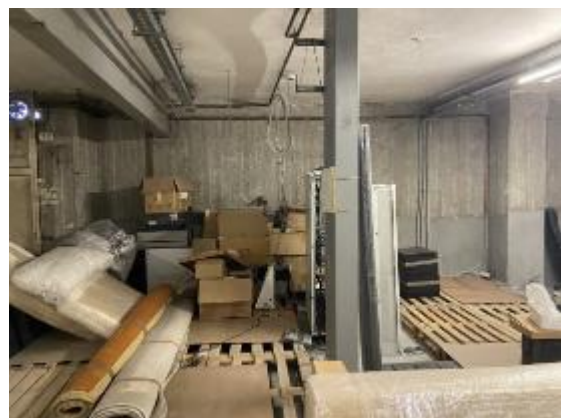
Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Γ)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Γ)



Φωτογραφία Υπογείου



Φωτογραφία Υπογείου



Φωτογραφία Δώματος



Φωτογραφία Δώματος

Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

Οι κατωτέρω Όροι, Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Έκθεσης Αποτίμησης.

Πληρότητα Συμφωνίας

Γίνεται αντιληπτό και συμφωνείται ότι οι Όροι εμπεριέχουν την πλήρη συναίνεση των μερών και ότι όλα τα άρθρα, διαπραγματεύσεις, και απεικονίσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται ακυρώνονται. Οι Όροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβληθούν, τροποποιηθούν, ή διαφοροποιηθούν παρά μόνο εγγράφως και από τα δύο μέρη.

Σκοπός

Η έκθεσή μας είναι έγκυρη όταν επιδειχθεί στο σύνολό της και επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό που προορίζεται και αναγράφεται σ' αυτήν. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελούν είτε αποσπασματικά, είτε στο σύνολό τους δίκαιη γνώμатеυση «fairness opinion».

Εμπιστευτικότητα

Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή εκτός από την περίπτωση που χρηματοδοτείται με κεφάλαιο ή δανεισμό από τρίτα μέρη για επενδύσεις, είτε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε για συμμετοχή σε συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά σχήματα, τα οποία οι Εντολείς σκέφτονται να ιδρύσουν σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, όπως Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς, ή που αναπτύχθηκαν κατά την διάρκεια της παρούσας ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα που έχει θεσπίσει ο Εκτιμητής. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο Εκτιμητής συμφωνεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των Εντολέων. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρήσαμε ως αληθή και ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα και δεν προβήκαμε στην επαλήθευσή τους.

Αποζημίωση

Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή όλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεων του ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

Πρόσθετες Εργασίες

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες, ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιώματα, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οιαδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης.

Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να

βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

Απρόβλεπτες Καταστάσεις

Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων, διαγραμμάτων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης, ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

Παρατηρήσεις σχετικά με την παρούσα κατάσταση αβεβαιότητας της αγοράς

Όπου υπάρχει αβεβαιότητα στην αγορά και θα μπορούσε να επηρεάσει εμπράγματα την άποψή μας σχετικά με αγοραίες και μισθωτικές αξίες ακινήτων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε τυχόν τέτοιες υπόνοιες και να παρουσιάσουμε ενδεικτικά τους λόγους που θεωρούμε ότι υπάρχει αβεβαιότητα καθώς και το μέγεθος όπου αυτοί επηρεάζουν τα αποτελέσματα της εκτίμησής μας. Από τον Σεπτέμβριο του 2008 έχουμε βιώσει γεγονότα όπως η πτώση ορισμένων από τους μεγαλύτερους παγκόσμιους τραπεζικούς οργανισμούς, ο αποτελεσματικός 'εγκλεισμός' σε εθνικό επίπεδο άλλων και σημαντικές μειώσεις σε επιτόκια. Η παγκόσμια κρίση μαζί με την πτώση στην αγορά δανεισμού και των διεθνών οικονομιών, έχουν προκαλέσει ασυνήθιστα υψηλά επίπεδα αβεβαιότητας και αστάθειας σε πολλές ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων. Σε ορισμένες χώρες, αγοραπωλησίες πλέον γίνονται σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα και γενικότερα, η αγορά είναι πιο δυσκίνητη με μειωμένες πωλήσεις ιδιαίτερα σε μεμονωμένα ακίνητα. Στην Ελλάδα, καθώς και σε ορισμένες άλλες ευρωπαϊκές αγορές έχει παρατηρηθεί μια σημαντική μείωση σε συγκριτικά στοιχεία όπου να υποστηρίζουν τις μελέτες εκτίμησής μας, συνεπώς εφαρμόσαμε ένα μεγαλύτερο βαθμό κρίσεως. Υποστηρίζεται ότι οι εκτιμητές έχουν το δικαίωμα να καταλήγουν σε ένα εύρος τιμών, το οποίο είναι συνήθως μεγαλύτερο τις περιόδους όπου υπάρχει αβεβαιότητα στην αγορά και ένα μεγαλύτερο ποσοστό κρίσης πρέπει να εφαρμοστεί.

Πρόσθετες Υποθέσεις

Υποθέτουμε ότι τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες και δικαιώματα, κατέχονται αξιόπιστα και στην βάση της χρηστής και ανταγωνιστικής διοίκησης. Οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τρίτα μέρη θεωρήθηκαν ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα και λήφθηκαν ως αληθή. Δεν αναλαμβάνουμε οιαδήποτε ευθύνη και δεν εγγυόμαστε για την ακρίβειά τους. Υποθέτουμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά πληρότητας, συναινέσεις, ή νομικά και διοικητικά έγγραφα από οποιοδήποτε τοπικό, υπερτοπικό, ή εθνικό κυβερνητικό σώμα, ιδιωτική υπηρεσία ή οργανισμό, έχουν ή μπορούν να αποκτηθούν ή/και να ανανεωθούν για κάθε χρήση που η αποτίμηση έχει βασισθεί. Η αποτίμηση και ο προσδιορισμός των αξιών για τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν βασισθεί στις κατωτέρω υποθέσεις:

1. Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων γηπέδων και κτηρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβείς, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητά τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, πολεοδομικής ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.

7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

Αποποίηση Ευθυνών

Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση, έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες που προσδιορίστηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Οι αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν έχουν ως σκοπό να πληροφορήσουν τον Πελάτη και να του παρέχουν τα κατάλληλα εργαλεία ώστε να κατανοήσει με σαφήνεια τις υφιστάμενες αγοραίες αξίες των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι προβλέψεις που έγιναν βασίστηκαν σε διάφορες παραδοχές και προσδιοριστικούς παράγοντες, τους οποίους δεν μπορούμε να εγγυηθούμε και να διαβεβαιώσουμε. Οι εν λόγω παραδοχές μπορούν να διαφοροποιηθούν, σύμφωνα με την μεταβλητότητα της αγοράς και τις τάσεις που παρατηρούνται σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα.

Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα και να εξετάσει την τεχνική επάρκεια, την νομική ωριμότητα και την περιβαλλοντική κατάσταση των ιδιοκτησιών και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.

Η εκπόνηση των προτάσεων και των υποδείξεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι προκαταρκτικές και εκφράζουν εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές χωρίς κοστολογικές επιμετρήσεις για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε τρίτο χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του Εκτιμητή.



Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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, 24/08/2026
Αριθ. Πρωτ.: 4182521

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004129201000**.

Την **24/08/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6149909**, η από 03/08/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΑΡΠΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΠΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε» που εδρεύει νόμιμα επί της οδού Μωραΐτη αρ. 93, Δήμος Αθηναίων, Αττικής, με Α.Φ.Μ. 099938773 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 4129201000, με εισφορά του κλάδου «Εκμετάλλευσης Ακινήτων» σε εταιρεία που θα συσταθεί, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του Ν. 5162/2024, καθώς και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016.

Σήμερα, την 13^η Αυγούστου 2026 στα γραφεία της έδρας της Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΑΡΠΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΠΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε» που εδρεύει νόμιμα επί της οδού Μωραΐτη αρ. 93, Δήμος Αθηναίων, Αττικής το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια υλοποίησης της από 4^{ης} Ιουνίου 2026 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως της και της από 06/07/2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου περί έναρξης της διαδικασίας μερικής διάσπασης της Εταιρείας (εφεξής «Η Διάσπαση») με την εισφορά του κλάδου «Εκμετάλλευσης Ακινήτων», εφεξής καλούμενος «Ο Κλάδος Ακινήτων» ή απλά «Ο Κλάδος», σε νέα ανώνυμη εταιρεία με βάση τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του Ν. 5162/2024 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, συντάσσει το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης το οποίο και θα υποβληθεί προς έγκριση από τους μετόχους της μερικώς διασπώμενης Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 66 του Ν. 4601/2019 και αφού προηγηθεί η εκ της νομοθεσίας προγενέστερη υποβολή του στο ΓΕΜΗ και η προβλεπόμενη παρέλευση του ελαχίστου χρόνου υποχρεωτικής δημοσιότητας.

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

Κατόπιν συστηματικής προετοιμασίας και αξιολόγησης της οργανωτικής διάρθρωσης και της επιχειρηματικής εξέλιξης της «ΚΑΡΠΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» διαπιστώθηκε ότι ο κλάδος της εκμετάλλευσης ακινήτων, ο οποίος αναπτύχθηκε σταδιακά κατά τα τελευταία έτη παράλληλα με τις λοιπές δραστηριότητες της, έχει αποκτήσει διακριτά λειτουργικά, οικονομικά και οργανωτικά χαρακτηριστικά, τα οποία επιτρέπουν πλέον την αυτοτελή οργάνωση και λειτουργία της ως ιδιαίτερου επιχειρηματικού κλάδου. Η διαπίστωση αυτή επιβεβαιώνεται από το γεγονός ότι ο εν λόγω Κλάδος Εκμετάλλευσης Ακινήτων δεν συνίσταται απλώς στην κυριότητα ενός μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου, αλλά αποτελεί οργανωμένη επιχειρηματική ενότητα, η οποία περιλαμβάνει το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας, τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης, τις σχετικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, καθώς και κάθε έννομη σχέση και περιουσιακό στοιχείο που εξυπηρετεί την λειτουργία και την εκμετάλλευσή του. Συνεπώς, η ύπαρξη οργανωμένης διαχείρισης, ενεργών μισθωτικών σχέσεων και διακριτής διαχείρισης του Κλάδου επιβεβαιώνει τον αυτοτελή επιχειρηματικό χαρακτήρα του. Στο πλαίσιο αυτό, και μετά την αξιολόγηση των επιχειρηματικών δεδομένων και της οργανωτικής διάρθρωσης της Εταιρείας, κρίθηκε ότι η μερική διάσπαση με απόσχιση του Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων αποτελεί την πλέον πρόσφορη εταιρική διαδικασία για την αυτοτελή οργάνωση και περαιτέρω ανάπτυξη της συγκεκριμένης επιχειρηματικής δραστηριότητας δια της την αποτελεσματικότερης διαχείρισης του επενδυτικού ακινήτου, της δημιουργίας των κατάλληλων προϋποθέσεων για την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων και την ανάπτυξη επιχειρηματικών συνεργασιών, συμβάλλοντας ταυτόχρονα στη σαφέστερη οργανωτική διάκριση της συγκεκριμένης δραστηριότητας από τις λοιπές επιχειρηματικές δραστηριότητες της και διατηρώντας ταυτόχρονα αμετάβλητη τη νομική και επιχειρηματική συνέχεια της. Η μερική διάσπαση δεν συνεπάγεται μεταβολή της μετοχικής σύνθεσης ούτε της επιχειρηματικής συνέχειας της «ΚΑΡΠΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία εξακολουθεί να υφίσταται ως νομικό πρόσωπο και θα συνεχίζει απρόσκοπτα την άσκηση των λοιπών δραστηριοτήτων της. Αντικείμενο της διάσπασης αποτελεί αποκλειστικά η εισφορά του

Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων ως οργανωμένης επιχειρηματικής ενότητας στην Επωφελούμενη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

1. Στοιχεία Διασπώμενης και Επωφελούμενης

(α) Μερικώς Διασπώμενη Εταιρεία: Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.», η οποία έχει έδρα στον Δήμο Αθηναίων, οδός Μωραΐτη αριθ. 93 και Άντερσεν 4Γ στην Αθήνα Αττικής, έχει Αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 4129201000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο της κύριο Σταμούλη Στράτο του Θεοδώρου με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Α03447509/07.05.2026 του Τ.Δ.Ε.Ε. ΦΙΛΟΘΕΗΣ-ΨΥΧΙΚΟΥ/ΗΡ, δυνάμει της από 06/07/2026 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της, (εφεξής η «Διασπώμενη»).

(β) Επωφελούμενη Εταιρεία: Η ανώνυμη εταιρεία, η σύσταση της οποίας θα γίνει ταυτόχρονα με τη συμβολαιογραφική πράξη μερικής διάσπασης, με την επωνυμία «ΑΝΤΕΡΣΕΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΑΝΤΕΡΣΕΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.», η οποία θα εδρεύει στον Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Μωραΐτη αριθ.93, (εφεξής, «Η Επωφελούμενη» ή «ΑΝΤΕΡΣΕΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»).

2. Διαδικασία Μερικής Διάσπασης – Κλάδος – Εφαρμοστές Διατάξεις

2.1. Η Μερική Διάσπαση θα πραγματοποιηθεί με σύσταση νέας εταιρείας (της «Επωφελούμενης»), με τη μεταβίβαση σε αυτήν του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου Ακινήτων, έναντι απόδοσης στους μετόχους της Διασπώμενης μετοχών της Επωφελούμενης κατ' αναλογία (prorata) της συμμετοχής τους στη Διασπώμενη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ.3, 58-74 και 83 - 87 του Ν.4601/2019 Περί Εταιρικών Μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 Περί Αναμόρφωσης του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 Περί Φορολογίας Εισοδήματος, των άρθρων 47 έως 59 του Ν. 5162/2024 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016.

2.2. Ο κλάδος που διασπάται και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη είναι ο κλάδος Εκμετάλλευσης Ακινήτων (εφεξής, «Ο Κλάδος»), ο οποίος αποτυπώνεται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.05.2026, καθώς και στην από 03/08/2026 Έκθεση Διαπίστωσης της Λογιστικής Αξίας της Καθαρής Θέσης της Επωφελούμενης Εταιρείας που συντάχθηκε από τους Ορκωτούς-Ελεγκτές κκ. Αντώνιο Α. Προκοπίδη και Αθανάσιο Α. Προκοπίδη (με Α.Μ. ΣΟΕΛ 14511 και 66281 αντιστοίχως), σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, (όπως ορίζονται κατωτέρω).

2.3. Για τον σκοπό της Μερικής Διάσπασης συντάχθηκε Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της Διασπώμενης με ημερομηνία 31.05.2026, βάσει της από 4^{ης} Ιουνίου 2026 Αποφάσεως της Εκτάκτου Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της Διασπώμενης Εταιρείας και της από 6^{ης} Ιουλίου 2026 σχετικής και εις εκτέλεσιν αυτής αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία περιλαμβάνεται στην Έκθεση Εκτίμησης που εκπονήθηκε από την ελεγκτική εταιρία με την επωνυμία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. (www.pkf.gr)» με Α.Μ ΣΟΕΛ 132 και ΑΜ ΕΛΤΕ 13, και ειδικότερα από τους Ορκωτούς Ελεγκτές-Λογιστές κκ. Αντώνιο Α. Προκοπίδη και Αθανάσιο Α. Προκοπίδη (με Α.Μ. ΣΟΕΛ 14511 και 66281) αντιστοίχως και η οποία επισυνάπτεται αυτούσια στο παρόν ως **Παράρτημα Ι** και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του. Η εν λόγω Έκθεση Εκτίμησης βασίσθηκε μεταξύ άλλων στην αποτίμηση της αξίας ακίνητης περιουσίας του Κλάδου που πραγματοποιήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Θεόδωρο Κωνσταντακόπουλο, η πλήρης έκθεση του οποίου περιλαμβάνεται ως παράρτημα στην ως άνω αναφερόμενη Έκθεση Εκτίμησης.

2.4. Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου της Διασπώμενης, όπως αυτά εμφανίζονται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της Έκθεσης Εκτίμησης του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και

όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέχρι την νόμιμη ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης, σύμφωνα με τα κατωτέρω, θα μεταφερθούν ως στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού της Επωφελούμενης.

2.5 Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης θα καταχωρηθεί στο ΓΕΜΗ, θα δημοσιευθεί στο διαδικτυακό τόπο του ΓΕΜΗ και στην ιστοσελίδα της Διασπώμενης έναν μήνα τουλάχιστον πριν από την ημερομηνία της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που θα το εγκρίνει, ενώ οι μέτοχοι της Διασπώμενης θα έχουν το δικαίωμα κατά την ίδια χρονική περίοδο, σύμφωνα με το άρθρο 63 του Ν. 4601/2019, να λάβουν γνώση στην έδρα της Διασπώμενης του σχεδίου σύμβασης μερικής διάσπασης, των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των ετήσιων εκθέσεων διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης των τριών (3) τελευταίων ετών.

2.6 Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Διασπώμενης που εγκρίνει την Μερική Διάσπαση και το καταστατικό της νέας εταιρείας (της «Επωφελούμενης») κατά το άρθρο 74 παρ. 3 του Ν. 4601/2019, μαζί με την σύμβαση μερικής διάσπασης η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θα υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 68 του Ν. 4601/2019.

2.7 Η Διάσπαση και η σύσταση της Επωφελούμενης ολοκληρώνονται κατά το χρόνο καταχώρισης της συμβολαιογραφικής πράξης διάσπασης της Διασπώμενης και του καταστατικού ίδρυσης της Επωφελούμενης στο ΓΕΜΗ, μαζί με την σχετική εγκριτική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, όπως απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 74 παρ. 4 του Ν. 4601/2019, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68, 69 παρ. 1 και 2 και 70 παρ. 1 του Ν. 4601/2019, καθώς και των άρθρων 102-104 του Ν. 4635/2019 και των σχετικών ερμηνευτικών εγκυκλίων. **(Ημερομηνία Ολοκλήρωσης)**

3. Οικονομικά Στοιχεία – Μετοχικό Κεφάλαιο – Σχέση Ανταλλαγής

3.1 Το μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσόν των Ευρώ τριακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων διακοσίων (€383.200,00) διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια τριακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες (2.395.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του Ευρώ (€0,16) εκάστη.

3.2 Η μετοχική σύνθεση της Διασπώμενης Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

(α) Η Μαρία συζ. Σταμούλη Στράτου το γένος Αριστείδη Βλάχου και Αθηνάς Βλάχου (θυγατρός Δημητρίου Μπέλια), συνταξιούχος, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού, οδός Ζαλοκώστα αρ.8, Τ.Κ. 15452, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Α03463602/08.05.2026 του Τ.Δ.Ε.Ε. ΦΙΛΟΘΕΗΣ-ΨΥΧΙΚΟΥ/ΗΡ με Α.Φ.Μ.: 045948515, κατέχει δύο εκατομμύρια διακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες εξαικοσιες εβδομήντα πέντε (2.296.675) κοινές ονομαστικές μετοχές της Διασπώμενης, εκάστη ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστών του Ευρώ (€0,16), ήτοι ποσοστό 95,89% των κοινών ονομαστικών μετοχών αυτής,

(β) Ο Σταμούλης Στράτος του Θεοδώρου και της Χριστίνας (το γένος Χριστοφόρου Κατσάμπα), συνταξιούχος, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού, οδός Ζαλοκώστα αρ.8, Τ.Κ. 15452, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Α03447509/07.05.2026 του Τ.Δ.Ε.Ε. ΦΙΛΟΘΕΗΣ-ΨΥΧΙΚΟΥ/ΗΡ, με Α.Φ.Μ.: 012404231, κατέχει πενήντα πέντε χιλιάδες ογδόντα πέντε (55.085) κοινές ονομαστικές μετοχές της Διασπώμενης εκάστη ονομαστικής αξίας ίσης προς δεκαέξι εκατοστά του ενός Ευρώ (€0,16), ήτοι ποσοστό 2,30% των κοινών ονομαστικών μετοχών αυτής, και

(γ) Η Χριστίνα Στράτου του Σταμούλη και της Μαρίας, κάτοικος Ηνωμένου Βασιλείου, Flat 24, Parkside, Knightsbridge, Λονδίνο SW1X 7JW, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας X606637/27.05.2005 του Τ.Α Ψυχικού, με Α.Φ.Μ.: 070335721, κατέχει σαράντα τρεις χιλιάδες διακόσιες σαράντα (43.240) κοινές ονομαστικές μετοχές της Διασπώμενης, εκάστη ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστών του ενός Ευρώ (€0,16), ήτοι ποσοστό 1,81% των κοινών ονομαστικών μετοχών αυτής.

3.3 Τα ίδια κεφάλαια της Επωφελούμενης θα σχηματιστούν λαμβάνοντας ως βάση την αξία του Κλάδου όπως αυτή προκύπτει από την Έκθεση Εκτίμησης (Παράρτημα Ι), ενώ η Επωφελούμενη υποχρεούται στην

έκδοση ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών προς τους μετόχους της Διασπώμενης Εταιρείας, κατά απόλυτη αναλογία (prorata) του ποσοστού συμμετοχής των Μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης Εταιρείας. Σύμφωνα με την Έκθεση Εκτίμησης, η «εύλογη αξία» του εισφερόμενου ενεργητικού στην Επωφελούμενη ανέρχεται σε €1.661.769,72. Αφετέρου, το σύνολον των εισφερόμενων υποχρεώσεων στην Επωφελούμενη ανέρχεται σε €1.426.609,86 ενώ επίσης μεταφέρεται σε αυτήν από τον λογαριασμό «Αποτελέσματα (Ζημίες) εις Νέον» της Διασπώμενης, το ποσόν των €267.126,96 που κατά την Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί συσσωρευμένες λογιστικές ζημίες εκ προηγούμενων χρήσεων που αφορούν στην δραστηριότητα του Κλάδου. Κατά συνέπεια, ο σχηματισμός του Μετοχικού Κεφαλαίου της Επωφελούμενης προκύπτει δια του λογιστικού συμφηρισμού μεταξύ τους των τριών προαναφερθέντων κονδυλίων. Το ούτω προκύπτον ποσόν ανέρχεται σε €235.159,86 το οποίο και αποτελεί την βάση για τον σχηματισμό του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης. Σε αυτό προστίθεται ποσόν ίσο προς €4.840,14 το οποίοι οι Μέτοχοι θα εισφέρουν στην Επωφελούμενη κατά την δια συμβολαιογραφικής πράξεως σύστασή της. Το ποσόν αυτό θα λάβει την μορφή ταμειακής ρευστότητας (μετρητά) που θα εισφερθεί από τους Μετόχους κατά απόλυτη αναλογία προς την συμμετοχή τους στην Διασπώμενη. Επομένως, το ονομαστικό μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης διαμορφώνεται τελικώς στο ποσόν των €240.000,00 (Ευρώ Διακοσίων Σαράντα Χιλιάδων), δηλαδή €235.159,86 προερχόμενο από την εισφορά στην Επωφελούμενη των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Διασπώμενης που αναφέρονται αναλυτικώς στην Έκθεση Εκτίμησης, πλέον την προαναφερθείσα ταμειακή ρευστότητα (μετρητά) των €4.840,14 που θα εισφέρουν οι Μέτοχοι. Το Μετοχικό Κεφάλαιο θα διαιρείται σε τριάντα χιλιάδες (30.000) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκάστη ονομαστικής αξίας Ευρώ οκτώ (€8,00). Στο **Παράρτημα II** του παρόντος Σχεδίου Διάσπασης, περιλαμβάνεται επεξηγηματικός πίνακας για τον σχηματισμό του Μετοχικού Κεφαλαίου της Επωφελούμενης («ΑΝΤΕΡΣΕΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»)

3.4 Η σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Διασπώμενης προς τις μετοχές της Επωφελούμενης που θα λάβουν οι μέτοχοι της Διασπώμενης, η οποία θεωρείται δίκαιη και εύλογη, ορίζεται σε 1 : 50, ήτοι για κάθε μια (1) μετοχή που κατέχει ένας μετοχός της Διασπώμενης και αντιστοιχεί στο κατανεμηθέν μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης, θα λάβει αντίστοιχα πενήντα (50) νέες μετοχές που θα εκδώσει η Επωφελούμενη με την ολοκλήρωση της Διάσπασης.

Ειδικότερα:

(α) η **Μαρία συζ. Σταμούλη Στράτου** το γένος Αριστείδη και Αθηνάς Βλάχου, συνταξιούχος, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού, οδός Ζαλοκώστα αρ.8, Τ.Κ. 15452, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Α03463602/08.05.2026 του Τ.Δ.Ε.Ε. ΦΙΛΟΘΕΗΣ-ΨΥΧΙΚΟΥ/ΗΡ με Α.Φ.Μ.: 045948515, θα λάβει **είκοσι οκτώ χιλιάδες επτακόσιες εξήντα επτά (8.767)** κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκάστη ονομαστικής αξίας οκτώ Ευρώ (€8,00), που θα εκδώσει η Επωφελούμενη και που αντιστοιχούν σε ποσοστό ίσο με το 95,89% των κοινών ονομαστικών μετοχών της, ενώ θα καταβάλει επίσης σε μετρητά **το ποσόν των €4.641,21.**

(β) ο **Σταμούλης Στράτος** του Θεοδώρου και της Χριστίνας, συνταξιούχος, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού, οδός Ζαλοκώστα αρ.8, Τ.Κ. 15452, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Α03447509/07.05.2026 του Τ.Δ.Ε.Ε. ΦΙΛΟΘΕΗΣ-ΨΥΧΙΚΟΥ/ΗΡ θα λάβει **εξακόσιες ενενήντα (690)** κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκάστη ονομαστικής αξίας οκτώ Ευρώ (€8,00) που θα εκδώσει η Επωφελούμενη και που αντιστοιχούν σε ποσοστό ίσο με το 2,30% των κοινών ονομαστικών μετοχών της, ενώ θα καταβάλει επίσης σε μετρητά **το ποσόν των €180,32.**

(γ) η **Χριστίνα Στράτου** του Σταμούλη και της Μαρίας, κάτοικος Ηνωμένου Βασιλείου, Flat 24, Parkside, Knightsbridge, Λονδίνο SW1X 7JW, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας X606637/27.05.2005 του Τ.Α. Ψυχικού, με Α.Φ.Μ.: 070335721, θα λάβει **πεντακόσιες σαράντα τρεις (543)** κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκάστη ονομαστικής αξίας οκτώ Ευρώ (€8,00) που θα εκδώσει η Επωφελούμενη και που

αντιστοιχούν σε ποσοστό ίσο με το 1,81% των κοινών ονομαστικών μετοχών της, ενώ θα καταβάλει επίσης σε μετρητά **το ποσόν των €87,61.**

3.5 Οι συμμετοχές στην Επωφελούμενη, ήτοι οι μετοχές εκδόσεως της Επωφελούμενης, διανέμονται στους μετόχους σε απόλυτη αναλογία προς τα δικαιώματα τους στο κεφάλαιο της Διασπώμενης (prorata), σε συμφωνία και με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013. Επομένως, σύμφωνα με το άρθρο 74 παρ. 5 του Ν. 4601/2019, δεν θα εφαρμοστούν στο πλαίσιο της παρούσας Μερικής Διάσπασης, οι διατάξεις της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 59, του άρθρου 61, του άρθρου 62, καθώς και των περιπτώσεων γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019.

4. Πράξεις της Διασπώμενης Εταιρείας μετά την ημερομηνία Μετασχηματισμού, δηλαδή της 31.05.2026.

Προβλέπεται ότι, κατ' άρθρο 59 παρ. 2 περ. ε' του Ν. 4601/2019, από την 1η Ιουνίου 2026, ήτοι την επόμενη ημέρα της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού, βάσει της οποίας γίνεται η Μερική Διάσπαση και μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης και την νομική σύσταση της Επωφελούμενης δια συμβολαιογραφικής πράξεως και καταχωρήσεως της στο ΓΕΜΗ, όλες οι πράξεις, οι πράξεις διαχείρισης και οι συναλλαγές που θα διενεργούνται από τη Διασπώμενη Εταιρεία και θα αφορούν στον εισφερόμενο Κλάδο, θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται στο όνομα και για λογαριασμό της σκοπούμενης Επωφελούμενης Εταιρείας, στα βιβλία της οποίας και θα μεταφερθούν.

5. Δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης

Η ημερομηνία από την οποία οι μέτοχοι της Διασπώμενης, οι οποίοι θα καταστούν μέτοχοι της Επωφελούμενης συνεπεία της Μερικής Διάσπασης, θα έχουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη θα είναι η Ημερομηνία Ολοκλήρωσης.

6. Αποτελέσματα Διάσπασης

Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τόσο μεταξύ της Διασπώμενης και Επωφελούμενης, όσο και έναντι τρίτων, σύμφωνα με το άρθρο 70 παρ. 2, 3 και 4 του Ν. 4601/2019, τα εξής αποτελέσματα:

(α) Η Επωφελούμενη υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας του Κλάδου και μόνον σε αυτήν.

(β) Οι μέτοχοι της Διασπώμενης γίνονται μέτοχοι της Επωφελούμενης με την ίδια κατανομή εταιρικών συμμετοχών όπως και στη Διασπώμενη, όπως προβλέπεται στις Ενότητες 3.3 και 3.4 του παρόντος.

(γ) Ειδικότερα, η Διασπώμενη μεταβιβάζει αυτοδίκαια το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου στην Επωφελούμενη με βάση την περιουσιακή κατάσταση η οποία αποτυπώνεται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού και όπως αυτή θα διαμορφωθεί μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου που θα μεταβιβαστούν από την Διασπώμενη στην Επωφελούμενη είναι αυτά που εμφανίζονται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού και όπως ειδικότερα περιγράφονται στην Έκθεση Εκτίμησης, ενώ θα περιγραφούν λεπτομερώς στην συμβολαιογραφική πράξη για την Μερική Διάσπαση. Επίσης, η Διασπώμενη θα μεταβιβάζει στην Επωφελούμενη κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο, κινητό και ακίνητο, και εάν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά ούτε περιγράφεται με πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια στο παρόν σχέδιο σύμβασης, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, τις πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις Αρχές, εγκρίσεις, παραχωρήσεις και διοικητικές πράξεις, καθώς και τα δικαιώματα ή τις έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία υπό την ρητή προϋπόθεση ότι αφορούν αποκλειστικά και μόνον τον Κλάδο και τα οποία στο σύνολό τους, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, περιέχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Επωφελούμενη. Ενδεικτικώς και ουχί περιοριστικώς, στις ούτω μεταβιβαζόμενες δικαιοπραξίες περιλαμβάνονται αυτούσια όλα τα ενεργά κατά την ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Διάσπασης μισθωτήρια συμβόλαια που αφορούν στην μεταβιβαζόμενη

ακίνητη περιουσία καθώς και όλες οι δανειακές υποχρεώσεις προς την Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ (νυν Intrum ΑΕ) και προς την εν Κύπρω (Δεινοκράτους 9, ΤΚ 1070 Λευκωσία) εδρεύουσα επιχείρηση με την επωνυμία «OLIAROS HOLDINGS LIMITED» με αριθμό εγγραφής HE216733 στο μητρώο του Εφόρου Εταιρειών Κύπρου. Αντίστοιχα, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, η Επωφελούμενη υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με τον νόμο, σε όλα τα δικαιώματα, υποχρεώσεις, διοικητικές άδειες ή εγκρίσεις και έννομες σχέσεις που αφορούν αποκλειστικά και μόνον στον Κλάδο, με την επιφύλαξη των ιδιαίτερων διατυπώσεων που τυχόν απαιτούνται για την μεταβίβαση κάθε στοιχείου βάσει του οποίου σχηματίζεται και συγκροτείται συνολικώς η μεταβιβαζόμενη ακίνητη περιουσία, της μεταβίβασης αυτής εξομοιωμένης με καθολική διαδοχή, οι δε τυχόν εκκρεμείς δίκες που αφορούν αποκλειστικώς και μόνον στον Κλάδο, θα συνεχιστούν από την Επωφελούμενη, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της μερικής διάσπασης και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε δήλωση ή διατύπωση για την επανάληψη ή την συνέχισή τους.

(δ) Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από το από 30/05/2008 κοινό ομολογιακό δάνειο, αρχικού συνολικού ποσού ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων χιλιάδων ευρώ (1.400.000,00€) που κατά την ημερομηνία καταρτίσεως της Λογιστικής Καταστάσεως Μετασχηματισμού, την 31.05.2026 είχε περιορισθεί κατά κεφάλαιον σε €948.541 και κατά δεδουλευμένους αλλά μη καταλογισθέντες τόκους ύψους €96.016,79 όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στην Έκθεση Ετίμησης, μεταφέρονται στην Επωφελούμενη εταιρεία («ΑΝΤΕΡΣΕΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε»), η οποία υπεισέρχεται ως καθολική διάδοχος στο σχετικό τμήμα της περιουσίας, σύμφωνα με το παρόν σχέδιο και τις διατάξεις του ν. 4601/2019, με την επιφύλαξη των δικαιωμάτων των ομολογιούχων και των όρων του προγράμματος του ομολογιακού δανείου.

7. Ιδιαίτερα Πλεονεκτήματα και Ειδικά Δικαιώματα ή Προνόμια

Δεν παρέχονται.

8. Διατυπώσεις παράδοσης των μετοχών που θα εκδοθούν λόγω της Διάσπασης

Μετά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, η Επωφελούμενη θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου οι τωρινοί μέτοχοι της Διασπώμενης να εγγραφούν στο βιβλίο μετόχων της Επωφελούμενης. Η Επωφελούμενη θα μεριμνήσει επιπλέον για την έκδοση και παράδοση των μετοχικών τίτλων σε αυτούς.

9. Φορολογικό καθεστώς:

Η Διάσπαση θα διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και από τις διατάξεις του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016. Με την επιφύλαξη της τήρησης των υποχρεώσεων που προβλέπονται στις διατάξεις των άρθρων του Ν. 4172/2013, δυνάμει των οποίων πραγματοποιείται η παρούσα Διάσπαση, η εισφορά και η μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού ή άλλων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, και κάθε εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος, η σχέση συμμετοχής των μετόχων στο κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας, κάθε άλλη συμφωνία ή πράξη που απαιτείται, καθώς και η μεταγραφή των σχετικών πράξεων, απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή οιοδήποτε άλλου τέλους υπέρ του Δημοσίου ως και εισφοράς ή δικαιώματος υπέρ οιοδήποτε τρίτου.

11. Τελικές Διατάξεις.

11.1 Οι εταιρείες (Διασπώμενη και Επωφελούμενη) θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων του νόμου και του παρόντος και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, θα προβούν δε σε κάθε αναγκαία ενέργεια, γνωστοποίηση, διατύπωση ή ειδικό τύπο τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων.

11.2 Δεν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετόχων στη Διασπώμενη των οποίων η έγκριση να είναι απαραίτητη για την Μερική Διάσπαση.

11.3 Το παρόν σχέδιο τελεί υπό την αίρεση της έγκρισής του, μαζί με το καταστατικό της Επωφελούμενης, από τη Γενική Συνέλευση της Διασπώμενης κατά το άρθρο 74 παρ. 3 και 4 του Ν. 4601/2019, τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης κατά το ίδιο άρθρο και την καταχώριση στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με το άρθρα 68, 69 παρ. 1 και 2 και 70 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

11.4 Η Διασπώμενη δηλώνει, υπόσχεται και εγγυάται ότι: (α) η περιουσία του Κλάδου ως συνόλου εννοούμενης (ενεργητικού και παθητικού) είναι αυτή που αναγράφεται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού, στην οποία αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Επωφελούμενη περιουσιακά στοιχεία και (β) τα εισφερόμενα ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτής και είναι απαλλαγμένα παντός εν γένει πραγματικού και νομικού ελαττώματος, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης και υπογράφεται από τον νόμιμα εξουσιοδοτημένο Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης Εταιρείας.

Αθήνα, 13 Αυγούστου 2026

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

& Διευθύνων Σύμβουλος



Σταμούλης Θ. Στράτος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ



Αθήνα
Λεωφ. Κηφισίας 124
115 26 Αθήνα

+30 210 7480600
athens@pkf.gr
www.pkf.gr

Αρ. Γ.Ε.Μ.Η 001893601000

a a
a a



Αθήνα, Ιούλιος 2026

Αθήνα • Θεσσαλονίκη • Ηράκλειο Κρήτης • Ιωάννινα • Τρίκαλα

Η **PKF ΕΥΡΩΔΕΙΚΤΙΚΗ 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.

a

a

Προς τη Διοίκηση της εταιρείας:

a

Μωραΐτη 93 & Άντερσεν 4γ 93,
Τ.Κ. 115 25, ΑΘΗΝΑ

a

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε από την διοίκηση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία ^a , τον Διακριτικό Τίτλο και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 004129201000 (στο εξής η ή « » ή), σε εκτέλεση της από 4 Ιουνίου 2026 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και αφορά στην κατάρτιση έκθεσης αποτίμησης για την διαπίστωση της εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", κατά την 31η Μαΐου 2026, στο πλαίσιο διάσπασης με απόσχιση και εισφορά του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (στο εξής η « » ή), με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73 & 83-87 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών διατάξεων περί διάσπασης του μέρους Δ' του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-59).

Ειδικότερα, στην συνεδρίαση της 04/06/2026 της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, αποφασίστηκε η διάσπαση της εταιρείας "ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" με απόσχιση και εισφορά του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73 & 83-87 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών διατάξεων περί διάσπασης του μέρους Δ' του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-59). Επίσης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας όρισε ως ισολογισμό μετασχηματισμού αυτόν της 31/05/2026.

Σε εκτέλεση της απόφασης αυτής, πραγματοποιήσαμε την εκτίμηση για την εξακρίβωση της Εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της, τα οποία εντάχθηκαν στον υπό απόσχιση κλάδο, προκειμένου να προσδιορισθεί η αξία της εισφερόμενης εταιρικής περιουσίας του εισφερόμενου Κλάδου στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία, στο πλαίσιο της διάσπασης της Εταιρείας. Βάση για την εργασία μας αποτέλεσε η Λογιστική Κατάσταση μετασχηματισμού της Εταιρείας με ημερομηνία 31/05/2026, που συντάχθηκε από την Εταιρεία.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 η έκθεση αποτίμησης συντάσσεται από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», ανέθεσε την διενέργεια αυτής της αποτίμησης στους κάτωθι Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές:

1. Αντώνιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 14511, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.: 1714
2. Αθανάσιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 66281, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.: 3214

Αντικείμενο της παρούσας είναι να εκτιμήσει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προς απόσχιση Κλάδου.

Με βάση τα παραπάνω διενεργήθηκε η απογραφή των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού του Κλάδου της Εταιρείας με ημερομηνία την 31/05/2026 και συντάχθηκε η Λογιστική Κατάσταση, που προέκυψε από την απογραφή αυτή και η οποία μας παραδόθηκε για τους σκοπούς της παρούσας. Η Λογιστική Κατάσταση αυτή περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία (επωφελούμενη).

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.05.2025, κατά την οποία συντάχθηκε από την διοίκηση της διασπώμενης Εταιρείας η Λογιστική Κατάσταση που περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου βάσει των αρχών των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π.).

- Λογιστική Κατάσταση διασπώμενου Κλάδου της Εταιρείας βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π.) της 31/05/2026 καθώς και ιστορικά στοιχεία.
- Στοιχεία της Εταιρείας που τέθηκαν υπόψη μας από την διοίκηση της Εταιρείας καθώς και δημοσιευμένες πληροφορίες που την αφορούν.
- Όροι που περιλαμβάνονται στο σχέδιο σύμβασης διάσπασης.
- Συζητήσεις με την Διοίκηση της Εταιρείας.

a

Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς ως προς την παρούσα έκθεση και εργασία μας:

Η παρούσα Έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της Αποτίμησης και απευθύνεται αποκλειστικά προς την διοίκηση της Εταιρείας

a

και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Δεν έχουμε διενεργήσει κανενός είδους ανεξάρτητο έλεγχο ή διασφάλιση, σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας ενώ επιπρόσθετα έχουμε ζητήσει και έχουμε λάβει τη γραπτή διαβεβαίωση ότι οι πληροφορίες που χορηγήθηκαν είναι ακριβείς και πλήρεις και επομένως αποτελούν μια αξιόπιστη βάση για την διενέργεια της αποτίμησης.

Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου της Λογιστικής Κατάστασης της 31^{ης} Μαΐου 2026 που μας δόθηκε και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές.

Η χρήση της παρούσας έκθεσης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας έκθεσης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα έκθεση.

Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας έκθεσης σε οποιονδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

Η αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στην Λογιστική Κατάσταση της

ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνθήκες δραστηριότητες της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον (going-concern).

Η αποτίμηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης του συμπεράσματός μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς το κάνουμε από τον πελάτη μας.

Η αποτίμηση του αποσχιζόμενου κλάδου των καταστημάτων λιανικής (φυσικών και ηλεκτρονικού) της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με βάση την κοινώς αποδεκτή μέθοδο της «Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (Adjusted Book Value)»

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων υφίστανται αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης. Στο πλαίσιο της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και την εφαρμογή της μεθόδου αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, η καθαρή θέση μιας επιχείρησης αποτιμάται αναπροσαρμόζοντας τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού στον ισολογισμό της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία τους. Η προσέγγιση βασίζεται στο άθροισμα των επιμέρους αγοραίων αξιών των στοιχείων του ενεργητικού μείον την αγοραία αξία των υποχρεώσεων. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (στην παρούσα περίπτωση του διασπώμενου Κλάδου), στις περιπτώσεις όπου η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς.

a

Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση και αφορούν τον αποσχιζόμενο κλάδο εκμετάλλευσης ακινήτων της Εταιρείας.

a

a

Την με την υπ' αριθ. 16589/24.01.2001 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών χορηγήθηκε η άδεια σύστασης της Εταιρείας όπως καταρτίστηκε από με την υπ' αριθμ 8309/28.01.2000 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Ευσταθίου Σταθάκη και κωδικοποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 8609/17.01.2001 με την σημερινή επωνυμία^a

(η αρχική της επωνυμία ήταν «ΚΑΡΡΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), με τα κάτωθι στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. (πρώην).

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου .

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. .

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμ. Πρωτ. 1347/28.02.2002 τροποποίηση του καταστατικού των άρθρων 1,3, και 5 που αφορά την επωνυμία, το σκοπό και κεφάλαιο.

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμ. Πρωτ. 1347/28.02.2002 τροποποίηση του καταστατικού των άρθρων 2 και 3 που αφορά την έδρα και τον σκοπό της εταιρείας.

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμό ΕΜ-1135/2007, τροποποίηση του καταστατικού του άρθρου 5 που αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας.

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η με αριθμό ΕΜ-20909/2007, τροποποίηση του καταστατικού των άρθρων 1 και 3 που αφορά την επωνυμία και το σκοπό της εταιρείας.

Την καταχωρίστηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 22/10/2007 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 5 που αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας.

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 02/05/2008 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 5 που αφορά το κεφάλαιο της εταιρείας.

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 26/06/2008 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 2 που αφορά την έδρα της εταιρείας.

Την καταχωρίστηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 01/04/2009 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 3 που αφορά το σκοπό της εταιρείας.

Την καταχωρίσθηκε στο Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών, η από 29/05/2009 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης, τροποποίησης του καταστατικού του άρθρου 34 που αφορά το εταιρικό έτος της εταιρείας.

Την καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης η με αριθμό 8972 / 27-09-2021 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΗ6Ι469ΗΕΘ-28Ο), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των και του καταστατικού, σύμφωνα με την από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας.

Την καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης η με αριθμό 12203 / 09-12-2021 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΞΦ8469ΗΕΘ-Χ28), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των και η κατάργηση των , προς εναρμόνιση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/18, του καταστατικού της Ανώνυμης Εταιρείας του καταστατικού, σύμφωνα με την από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας.

Την καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης η με αριθμό 482 / 17-01-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΓΡΓ469ΗΕΘ-ΧΥΥ), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του του καταστατικού, σύμφωνα με την από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

Την καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης η με αριθμό 688 / 21-01-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΥΑΧ469ΗΕΘ-Ω58), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του του καταστατικού, σύμφωνα με την από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

Την καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.ΜΗ) , με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης η με αριθμό 3107 / 31-03-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: 92Φ4469ΗΕΘ-78Β), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του του καταστατικού, σύμφωνα με την από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του κωδικοποιημένου καταστατικού της:

1. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων, οδός Μωραΐτη με αριθμό 93 της Περιφερειακής Ενότητας Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.
2. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δύναται να ιδρύονται υποκαταστήματα, πρακτορεία, γραφεία διαχειρίσεως, εργοστάσια ή εργαστήρια μετά ή άνευ συνεργασίας ημεδαπών ή αλλοδαπών

εταιρειών ή επιχειρήσεων, είτε στην έδρα της Εταιρείας είτε σε άλλες πόλεις της Ελλάδας ή του εξωτερικού.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του κωδικοποιημένου καταστατικού της, η διάρκεια της Εταιρείας παρατείνεται μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2050 και η διάρκεια της Εταιρείας μπορεί να παραταθεί με σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Ο σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 3 του κωδικοποιημένου καταστατικού της είναι:

α. Η ανάληψη και η κατασκευή πάσης φύσεως Δημοσίων και Ιδιωτικών Έργων σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, καθώς επίσης και η ανάληψη, ο σχεδιασμός, η αδειοδότηση, η κατασκευή και η συντήρηση πάσης φύσεως Τεχνικών Έργων μη ειδικών κατονομαζομένων, στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή (δομικών, ηλεκτρομηχανολογικών, ενεργειακών, υδραυλικών, αφαλατώσεως ύδατος, ηλεκτρονικών, δικτυακών, τηλεπικοινωνιακών, πληροφορικής, κλπ) για ίδιο λογαριασμό – με ή χωρίς εκμετάλλευση - ή για λογαριασμό τρίτων και η δημιουργία κοινοπραξιών που επιδιώκουν τους ίδιους ή σχετικούς σκοπούς, καθώς και η συμμετοχή σε κοινοπραξίες με αντίστοιχο αντικείμενο.

β. Ο σχεδιασμός, η υλοποίηση, η αδειοδότηση, η εκμετάλλευση και η συντήρηση πάσης φύσεως υποδομών και δικτύων (περιλαμβανομένων των υποδομών παραγωγής, παροχής και μεταφοράς ενέργειας), για την παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικών επικοινωνιών, πληροφορικής και παροχής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες και άλλες συναφείς πηγές.

γ. Η ανέγερση με σκοπό την εκμετάλλευση ή μεταπώληση ή τουριστική εκμετάλλευση ή αξιοποίηση πάσης φύσεως κτιρίων, οικοδομών και ακινήτων για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή.

δ. Η εκμετάλλευση ακινήτων και η μεσολάβηση υπέρ τρίτων για διενέργεια πάσης φύσεως πράξεων εκμετάλλευσης ή μεταβίβασης ή παραχώρησης ή συντήρησης ή τεχνικής υποστήριξης ακινήτων και εν γένει κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή περιλαμβανομένων και οποιονδήποτε ενεργειών για την τυχόν και υπό οποιαδήποτε μορφή, τουριστική εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών είτε για ίδιο λογαριασμό είτε επί αμοιβή για λογαριασμό τρίτων.

ε. Η αγορά και πώληση γηπέδων, καθώς και η αγορά, κατασκευή, πώληση και συντήρηση πάσης φύσεως κτιρίων περιλαμβανομένων των συγκροτημάτων γραφείων, κατοικιών, καταστημάτων, βιομηχανοστασίων, ξενοδοχείων, τουριστικών καταλυμάτων εν γένει, νοσοκομείων και νοσηλευτικών μονάδων εν γένει, στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.

στ. Η παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικών επικοινωνιών και άλλων συναφών προς αυτές, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα Ευρωπαϊκή και Εθνική νομοθεσία.

ζ. Η παροχή σε τρίτους επιχειρηματικών συμβουλών, υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης επιχειρήσεων (Management) και ακινήτων, διοίκησης έργων, η ανάληψη της διοίκησης ή διαχείρισης άλλων επιχειρήσεων ή απλώς μεμονωμένων λειτουργιών (outsourcing) - με ή χωρίς την παροχή προσωπικού σε μόνιμη ή μη βάση - καθώς και η παροχή σε τρίτους πάσης φύσεως υπηρεσιών λογισμικού και πληροφορικής καθώς και άλλων συναφών προς αυτές (π.χ. ηλεκτρονικές υπηρεσίες marketing, υπηρεσίες φιλοξενίας ηλεκτρονικού εξοπλισμού, υπηρεσίες φιλοξενίας ιστοσελίδων, κλπ).

η. Η εμπορία, εισαγωγή και εξαγωγή πάσης φύσεως εμπορευμάτων κυρίως δε:

1. μηχανημάτων, συστημάτων και εξοπλισμού φωτισμού, εξοπλισμού τηλεπικοινωνιών, εξοπλισμού υψηλής ηλεκτρονικής τεχνολογίας και λογισμικού πληροφορικής και ηλεκτρονικών υπολογιστών περιλαμβανομένων των ιατρικών μηχανημάτων υψηλής τεχνολογίας και των παρακολουθημάτων αυτών.

2. ειδών κλωστοϋφαντουργίας, επιπλώσεων και διακοσμήσεων

3. σκαφών αναψυχής μετά των παρακολουθημάτων τους περιλαμβανομένων των μηχανών προώσεως και μηχανημάτων αυτών.

ι. Η αντιπροσώπευση εμπορικών οίκων του εξωτερικού ή του εσωτερικού και η εν γένει διενέργεια επί προμηθεία πάσης εμπορικών πράξεων εντός και εκτός Ελλάδος.

ια. Η κτήση κυρίας άδειας franchising προϊόντων ή υπηρεσιών, όπως επίσης και η δημιουργία δικτύου franchising προϊόντων ή υπηρεσιών, και η διεξαγωγή πάσης άλλης συναφούς προς τον ανωτέρω σκοπό επιχειρήσεως και συμμετοχής της Εταιρείας εις ετέρας λειτουργούσας ή συσταθησομένης παρεμφερείς επιχειρήσεις, καθώς και η παροχή προς αυτές συναφών προς το αντικείμενό τους υπηρεσιών διαχείρισης και διοίκησης,

ιβ. Η παροχή εγγυήσεων υπέρ τρίτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ιγ. Κάθε άλλη δραστηριότητα που κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας είναι επωφελής για την εταιρεία αρκεί να είναι συναφής με τις παραπάνω ειδικώς κατονομαζόμενες δραστηριότητες και να συμβάλλει στην επίτευξη των σκοπών της εταιρείας περιλαμβανομένης και της συμμετοχής της εταιρείας σε άλλες επιχειρήσεις είτε με την εξαγορά μέρους ή και του συνόλου των μετοχών αυτών, είτε με την αγορά εταιρικών μεριδίων, είτε με την αγορά ολοκληρωμένων μονάδων παραγωγής ή παροχής υπηρεσιών.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρείας:

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίσθηκε αρχικά στο ποσό των είκοσι εκατομμυρίων Δραχμών (Δρχ 20.000.000) και κατανέμεται σε είκοσι χιλιάδες (20.000) ονομαστικές μετοχές, όπου εκάστη εξ αυτών έχει ονομαστική αξία χιλίων Δραχμών (Δρχ 1.000).

2. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Δρχ 455.000, ούτως ώστε:

α) το κεφάλαιο να ανέρχεται σε ποσό ευρώ εξήντα χιλιάδες (€ 60.000),

β) μείωση της ονομαστικής αξίας σε ένα ευρώ (€ 1) ανά μετοχή με ταυτόχρονη αύξηση των κοινών ονομαστικών μετοχών σε εξήντα χιλιάδες (60.000),

γ) Αύξηση του κεφαλαίου κατά ποσό Ευρώ ογδόντα οχτώ χιλιάδες (€ 88.000) με την έκδοση ογδόντα οχτώ χιλιάδων (88.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, διαμορφώνοντας συνολικά το κεφάλαιο σε ποσό ευρώ εκατόν σαράντα οχτώ χιλιάδων (€148.000) διαρούμενο σε εκατόν σαράντα οκτώ χιλιάδες κοινές ονομαστικές μετοχές (148.000), ονομαστικής αξίας ενός (€ 1) ευρώ εκάστη.

3. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ διακοσίων δύο χιλιάδων (€ 202.000), με την έκδοση διακοσίων δύο χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (202.000), ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των τριακοσίων πενήντα χιλιάδων (€ 350.000) διαιρούμενο σε τριακόσιες πενήντα χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (350.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

4. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€ 75.000), με την έκδοση εβδομήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (75.000), ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των τετρακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€ 425.000) διαιρούμενο σε τετρακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (425.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

5. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ πενήντα χιλιάδων (€ 50.000), με την έκδοση πενήντα χιλιάδων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των τετρακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€ 475.000) διαιρούμενο σε τετρακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (475.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

6. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ πενήντα χιλιάδων (€ 50.000), με την έκδοση πενήντα χιλιάδων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1) εκάστης με αντίστοιχη επιπλέον καταβολής ποσού Ευρώ (€50.000) με καταβολή επιπλέον ενός Ευρώ (€1) ανά κοινή ονομαστική μετοχή, της υπερβάλλουσας αυτής διαφοράς στον λογαριασμό «Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο» της Καθαρής Θέσεως της εταιρείας, διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€ 525.000) διαιρούμενο σε πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (525.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

7. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ πενήντα χιλιάδων (€ 50.000) δια της κεφαλαιοποιήσεως του «Υπέρ του Άρτιον Αποθεματικού» που είχε σχηματισθεί με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της με έκδοση αντιστοίχως πενήντα χιλιάδων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€1) διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό των πεντακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (€ 575.000) διαιρούμενο σε πεντακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (575.000) , ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1).

8. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ τετρακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων (€ 483.000) δια της μειώσεως της ονομαστικής τιμής εκάστης μετοχής από ποσού Ευρώ ένα (€1) σε δεκαέξι εκατοστά (16/100) του Ευρώ (€ 0,16).

9. Δυνάμει της από απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό Ευρώ διακόσιες

ενενήντα μία διακοσίων χιλιάδων (€ 291.200), με την έκδοση ενός εκατομμυρίου οκτακωσίων είκοσι χιλιάδων (1.820.000) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του ευρώ (€ 0,16) εκάστης με καταβολή επιπλέον εννέα εκατοστά του ευρώ (€ 0,09) ανά κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της υπερβάλλουσας αυτής διαφοράς στον λογαριασμό «Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο» της καθαρής θέσεως της εταιρείας, διαμορφώνοντας το μετοχικό κεφάλαιο στο ποσό Ευρώ των τριακοσίων ογδόντα τριών χιλιάδων διακοσίων (€ 383.200) διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια τριακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδων ονομαστικών μετοχών (2.395.000), ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του ευρώ (€0,16) και ο λογαριασμός της καθαρής θέσεως της Εταιρείας «Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιον» σχηματίζεται στο ποσόν των Ευρώ εκατόν εξήντα τριών χιλιάδων οκτακοσίων (€163.800,00).

Κατόπιν του ανωτέρω, το συνολικό Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ, διαιρούμενο σε 2.395.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δεκαέξι εκατοστά του Ευρώ (0,16 €) εκάστης.

Την Εταιρεία διοικεί το Διοικητικό Συμβούλιο που έχει οριστεί από το ιδρυτικό Καταστατικό της, με θητεία πέντε (5) ετών και το αποτελούν οι:

1. του Θεοδώρου και της Χριστίνας, κάτοικος Ψυχικού, ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2. του Σταμούλη και της Αμαλίας, κάτοικος Πάτρας, ως Αντιπρόεδρος
3. του Σταμούλη και της Μαρίας, κάτοικος Χαλανδρίου, ως Μέλος

Με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο νόμος και το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου η Εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται όπως παρακάτω:

I. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί την εταιρεία στο Δικαστήριο και εξώδικα που ενεργεί συλλογικά

II. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέσει την εκπροσώπηση της Εταιρίας, ολικά ή μερικά, ειδικά για ορισμένες πράξεις με εξαίρεση τις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται από τον νόμο, ή το παρόν καταστατικό, συλλογική ενέργεια στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ή τους Διευθύνοντες Συμβούλους, ή σε ένα ή περισσότερους από τους συμβούλους, ή τους Διευθυντές της εταιρίας, ή σε πρόσωπα εκτός συμβουλίου, υπαλλήλους της εταιρίας, ή όχι, ορίζοντας συγχρόνως και τους αναπληρωτές τους για την περίπτωση απουσίας ή κωλύματος τους και για χρονικό διάστημα που να μη υπερβαίνει την θητεία αυτών ως μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

III. Η Εταιρεία μπορεί να αναλαμβάνει υποχρεώσεις και να δεσμεύεται έναντι παντός τρίτου φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ελληνικό ή αλλοδαπό, το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. κλπ., εφόσον υπογράφει κάτω από την εταιρική επωνυμία ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή ο Διευθύνων ή οι Διευθύνοντες Σύμβουλοι της εταιρίας, ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους, σύμφωνα με τις εξουσιοδοτήσεις που κάθε φορά παρέχει το Διοικητικό Συμβούλιο. Σε κάθε περίπτωση το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέσει και σε άλλα πρόσωπα, είτε εντός, είτε εκτός του Συμβουλίου την υπογραφή εγγράφων με τα οποία η Εταιρεία αναλαμβάνει υποχρεώσεις. Η υπογραφή εγγράφων της τρέχουσας υπηρεσίας κανονίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο με απόφασή του, ανάλογα με τις ανάγκες της Εταιρίας. Τα ονόματα των δικαιουμένων να υπογράφουν επ' ονόματι και για λογαριασμό της εταιρείας, προσώπων, πρέπει να καθίστανται εκάστοτε γνωστά στους με την εταιρείαν συναλασσομένους με ειδικής εγκυκλίου της, που δίνουν πανομοιότυπα δείγματα των υπογραφών τους.

IV. Ο Διευθύνων Σύμβουλος έχει την γενική εσωτερική και εξωτερική διεύθυνση, διαχείριση και διοίκηση των εργασιών της εταιρίας σε όλους τους κλάδους, εκπροσωπεί την εταιρεία έναντι κάθε τρίτου και κάθε Αρχής δικαστικής ή διοικητικής, στην ημεδαπή και την αλλοδαπή και είναι γενικά εξουσιοδοτημένος από το Διοικητικό Συμβούλιο, γενικά ή ειδικά με μια ή μερικότερες πράξεις του, έχει την διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρίας.

a		a		
a				
ΜΑΡΙΑ ΣΤΡΑΤΟΥ.	Ελλάδα	2.296.675	367.468,00 €	95,89%
ΣΤΑΜΟΥΛΗΣ ΣΤΡΑΤΟΣ	Ελλάδα	55.085	8.813,60 €	2,30%
ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΣΤΡΑΤΟΥ	Ελλάδα	43.240	6.918,40 €	1,81%

a

Η Λογιστική Κατάσταση αποτίμησης του διασπώμενου κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Εταιρείας με την επωνυμία ^a και με ημερομηνία αναφοράς την 31/05/2026, καταρτίσθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τις αρχές των Ε.Λ.Π. και έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

Ενσώματα πάγια

Ακίνητα	1.157.027,53	502.286,82	1.659.314,35
Σύνολο	1.157.027,53	502.286,82	1.659.314,35
Άυλα πάγια στοιχεία			

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.455,37	0,00	2.455,37
Σύνολο	2.455,37	0,00	2.455,37

a

Αποτελέσματα εις νέο	-267.126,96	0,00	-267.126,96
Σύνολο	-267.126,96	0,00	-267.126,96

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δάνεια	1.197.087,11	0,00	1.197.087,11
Σύνολο	1.197.087,11	0,00	1.197.087,11

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	27.377,56	0,00	27.377,56
Εμπορικές υποχρεώσεις	103.130,65	0,00	103.130,65
Λοιπές υποχρεώσεις	1.709,40	0,00	1.709,40
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	97.305,14	0,00	97.305,14

Σύνολο

			a	
10.00	Γήπεδα - οικόπεδα			
10.00.00.0002	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΜΩΡΑΙΤΗ ΚΑΙ ΑΝΤΕΡΣΕΝ	1.000.000,00	-327.682,15	672.317,85
11.00	Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων			
11.00.00.0001	ΚΤΙΡΙΟ ΑΙΡΚΟΝ (ΜΩΡΑΙΤΗ 93)	157.027,53	829.968,97	986.996,50

Το υπόλοιπο του λογαριασμού με αναπόσβεστη αφορά στο αναπόσβεστο κόστος του συνόλου των ενσώματων παγίων (ακινήτων) που εντάσσονται στον διασπώμενο Κλάδο. Αφορά το ακίνητο που βρίσκεται επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Ειδικότερα περιλαμβάνει τις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες επαγγελματικού κτιρίου κτισμένου επί οικοπέδου 209 τ.μ.:

- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ι) – κατάσταση του ισογείου ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 325/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Α) – γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 210/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Β) – γραφείο του δευτέρου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 220/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Γ) – γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 240/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ1) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ2) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ3) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ4) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ5) – χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στην ιδιοκτησία της Εταιρείας σύμφωνα με την υπ' αριθμό 4210/2-6-2008 ΣΥΜΒΑΣΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΙΡΚΟΝ ΕΛΛΑΣ Τεχνική Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική εταιρεία Ψύξης και Κλιματισμού» ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη – Χριστοφόρου Κόλλια του Δημοσθένους.

Στην Σύμβαση αναφέρεται:

«Όλες τις παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε οικοδομή κτισμένη σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται στη θέση «Διαβολόρεμμα» των Αθηνών, της περιφέρειας του Δήμου ΑΘΗΝΑΙΩΝ, μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης Αθηνών, στην περιοχή Ελληνορώσσω, στο υπ' αρ. εξήντα τέσσερα (64) Οικοδομικό τετράγωνο και στη γωνία των οδών Άντερσεν και Μωραΐτου, έχει έκταση, σύμφωνα με τους τίτλους κτήσεως μέτρα τετραγωνικά διακόσια εννέα (209,00), εμφανίζεται α) με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Ι- Θ-Η-Ε-Δ-Α στο από 15-8-1952 σχεδιάγραμμα του Μηχανικού Γεωργίου Σπηλιώτη που συνοδεύει την υπ' αριθμόν 4378/31-1-1953 βεβαίωση του Προϊσταμένου του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών και β) με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Απριλίου 1989 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 9371/1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη, όμοιο δε αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο υπ' αρ. 9598/9-11-1989 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και συνορεύεται σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό Βορειοανατολικά σε πλευρά (Α-Δ) και σε πρόσωπο μήκους μέτρων δέκα επτά και ογδόντα εκατοστών (17,80) με την οδό Μωραΐτου πλάτους μέτρων δέκα (10,00), Νοτιοδυτικά σε πλευρά (Β-Γ) μήκους μέτρων δέκα οκτώ και τριάντα πέντε εκατοστών (18,35) με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου, Νοτιοανατολικά σε πλευρά (Γ-Δ) μήκους μέτρων ένδεκα και τριάντα πέντε εκατοστών (11,35) με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου και Βορειοδυτικά σε πλευρά (Α-Β) και σε πρόσωπο μήκους μέτρων ένδεκα και ογδόντα εκατοστών (11,80) με την οδό Άντερσεν πλάτους μέτρων δέκα (10,00).

ΥΠΟΓΕΙΟ: Αυτό εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως υπογείου της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9-11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτό χώρους, δηλαδή το λεβητοστάσιο, το μηχανοστάσιο, το φρεάτιο του ανελκυστήρα, το κλιμακοστάσιο, τον κοινόχρηστο διάδρομο και τον κοινόχρηστο χώρο προσπέλασης των αυτοκινήτων και πέντε (5) αυτοτελείς, ανεξάρτητες και διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες - χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων δηλαδή: α) Τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο ένα (Ρ1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με τον υπό στοιχεία (Ρ2) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), β) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο δύο (Ρ2) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο

μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με λεβητοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου και κλιμακοστάσιο, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με τον υπό στοιχεία (P1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), γ) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο τρία (P3) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με το μηχανοστάσιο και το φρεάτιο του ανελκυστήρα, Νοτιοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων) και Δυτικά με τον υπό στοιχεία (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, δ) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο τέσσερα (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Ανατολικά με τον υπό στοιχεία (P3) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με τον κοινόχρηστο χώρο του υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Δυτικά με τον υπό στοιχεία (P5) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν και ε) τον υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο πέντε (P5) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, ο οποίος έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/000) στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά μηδέν και διακόσια εννέα χιλιοστά (0,209) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο έχει ψήφο μία (1) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Ανατολικά με κλίση ελαφρά Βορειοανατολικά με τον υπό στοιχεία (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Νοτιοδυτικά με ράμπα αυτοκινήτων και Βορειοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέρα από αυτόν με την οδό Άντερσεν.

ΙΣΟΓΕΙΟ: Αυτό εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως ισόγειου της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτό χώρους δηλαδή την κυρία είσοδο της οικοδομής, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και το κλιμακοστάσιο και μία οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή το υπό στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (I) κατάστημα, το οποίο αποτελείται από έναν (1) ενιαίο χώρο και W.C., έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα οκτώ και εβδομήντα έξι εκατοστά (118,76), ύψος μέτρα πέντε και είκοσι εκατοστά (5,20), όγκο ιδιόκτητο και συνολικό μέτρα κυβικά εξακόσια δέκα επτά και πενήντα πέντε εκατοστά (617,55), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο τριακόσια είκοσι πέντε χιλιοστά (325/000) στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά εξήντα επτά και ενενήντα τρία εκατοστά (67,93) εξ' αδιαιρέτου στο οικόπεδο, δεν συμμετέχει στις κοινόχρηστες δαπάνες και στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα, έχει ψήφους τριακόσιες είκοσι πέντε (325) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με είσοδο της οικοδομής, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου. Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

ΠΡΩΤΟΣ (Α) ΠΛΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΣ: Αυτός εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως πρώτου (Α) και δευτέρου (Β) πάνω από ισόγειο (τυπικού) ορόφου της

ανωτέρω πολυκατοικίας της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτόν χώρους δηλαδή το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο ορόφου και το φρεάτιο του ανελκυστήρα και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή την υπό στοιχεία Άλφα κεφαλαίο (Α) ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό (πλην των κοινοχρήστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων, έναν (1) βοηθητικό χώρο και W.C., έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι (120,00), ύψος μέτρα τρία και είκοσι εκατοστά (3,20), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια ογδόντα τέσσερα (384,00) αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα τρία και ενενήντα εκατοστά (83,90), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εξήντα επτά και ενενήντα εκατοστά (467,90), συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και καθαριότητας κατά τριακόσια είκοσι τέσσερα χιλιοστά (324/000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά διακόσια δέκα πέντε χιλιοστά (215/000), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο διακόσια δέκα χιλιοστά (210/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά σαράντα τρία και ογδόντα εννέα εκατοστά (43,89) εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο, έχει ψήφους διακόσιες δέκα (210) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φρεάτιο ανελκυστήρα, με φωταγωγό με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτήν με την οδό Άντερσεν.

ΔΕΥΤΕΡΟΣ (Β) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΣ: Αυτός εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως πρώτου (Α) και Δευτέρου (Β) πάνω από το ισόγειο (τυπικού) ορόφου της ανωτέρω πολυκατοικίας, της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ιδίας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9- 11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτόν χώρους δηλαδή το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο ορόφου και το φρεάτιο του ανελκυστήρα και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή την υπό στοιχεία Βήτα κεφαλαίο (Β) ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό (πλην των κοινοχρήστων), αποτελείται από χώρο γραφείων, ένα (1) βοηθητικό χώρο και W.C., έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι (120,00), ύψος μέτρα τρία και είκοσι εκατοστά (3,20), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια ογδόντα τέσσερα (384,00) αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα τρία και ενενήντα εκατοστά (83,90), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εξήντα επτά και ενενήντα εκατοστά (467,90), συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και καθαριότητας κατά τριακόσια είκοσι τέσσερα χιλιοστά (324/000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά τριακόσια είκοσι τρία χιλιοστά (323/000), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο διακόσια είκοσι χιλιοστά (220/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά σαράντα πέντε και ενενήντα οκτώ εκατοστά (45,98) εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο, έχει ψήφους διακόσιες είκοσι (220) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φρεάτιο ανελκυστήρα, με φωταγωγό με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτήν με την οδό Άντερσεν.

ΤΡΙΤΟΣ (Γ) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟΣ: Αυτός εμφανίζεται στο από Απριλίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου της ανωτέρω πολυκατοικίας, της Αρχιτέκτονος

Μηχανικού Φροσύνης Τσαρούχα και στον από Μαΐου 1989 πίνακα κατανομής ποσοστών της ίδιας Αρχιτέκτονος Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αρ. 9598/9-11-1989 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Κατσαφάρου - Γιακουμάκη και περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους σ' αυτόν χώρους δηλαδή το κλιμακοστάσιο, το πλατύσκαλο ορόφου και το φρεάτιο του ανελκυστήρα και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή την υπό στοιχεία Γάμα κεφαλαίο (Γ) ιδιοκτησία, η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό (πλην των κοινοχρήστων), αποτελείται από χώρο γραφείων και W.C., έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι και ενενήντα ένα εκατοστά (120,91), ύψος μέτρα τρία και σαράντα πέντε εκατοστά (3,45), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τετρακόσια δέκα επτά και δέκα τέσσερα εκατοστά (414,14), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ενενήντα ένα και δέκα τέσσερα (91,14), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά πεντακόσια οκτώ και είκοσι οκτώ εκατοστά (508,28), συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων και καθαριότητας κατά τριακόσια πενήντα δύο χιλιοστά (352/000), στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά τετρακόσια εξήντα δύο χιλιοστά (462/000), έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο διακόσια σαράντα χιλιοστά (240/000), στο οποίο αντιστοιχούν μέτρα τετραγωνικά πενήντα και δέκα έξι εκατοστά (50,16), εξ' αδιαιρέτου στο οικοπέδο, έχει ψήφους διακόσιες σαράντα (240) στις χίλιες (1000) και συνορεύει: Βορειοανατολικά με φωταγωγό, με κλιμακοστάσιο, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα, με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτήν με την οδό Άντερσεν.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ

Στην ανωτέρω εταιρεία με την επωνυμία «ΑΙΡΚΟΝ ΕΛΛΑΣ Τεχνική Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Ψύξης και Κλιματισμού» είχαν περιέλθει οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες ως εξής:

Α) Οι υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο τρία (Ρ3), Ρο κεφαλαίο τέσσερα (Ρ4) και Ρο κεφαλαίο πέντε (Ρ5) χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων από αγορά από τους Δήμητρα σύζυγο Ευσταθίου Σπηλιόπουλου, το γένος Νικολάου και Πελαγίας Σεβδαλή, Κωνσταντίνου Σαρακηγιώτη του Θωμά και της Δήμητρας, Θωμαΐς - Ευγενία θυγατέρα Θωμά και Δήμητρας Σαρακηγιώτη, μαζί με την σύμπραξη της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία « Δ. ΓΕΡΟΛΥΜΑΤΟΣ - Γ. ΚΩΣΤΑΡΑΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει του υπ' αριθ. 2028/9-10-1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3700 και με αύξοντα αριθμό 480.

Β) Το ήμισυ (1/2) εξ' αδιαιρέτου του με τα στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (Ι) καταστήματος του ισόγειου ορόφου από αγορά από τους Δήμητρα σύζυγο Ευσταθίου Σπηλιόπουλου, το γένος Νικολάου και Πελαγίας Σεβδαλή, Κωνσταντίνου Σαρακηγιώτη του Θωμά και της Δήμητρας, Θωμαΐς - Ευγενία θυγατέρα Θωμά και Δήμητρας Σαρακηγιώτη, μαζί με την σύμπραξη της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία « Λ. ΓΕΡΟΛΥΜΑΤΟΣ - Γ. ΚΩΣΤΑΡΑΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει του υπ' αριθ. 2029/9-10-1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3700 και με αύξοντα αριθμό 478.

Γ) Η με τα στοιχεία Άλφα κεφαλαίο (Α) ιδιοκτησία του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφου, η με τα στοιχεία Βήτα κεφαλαίο (Β) ιδιοκτησία του δευτέρου (Β) ορόφου πάνω από το ισόγειο, ο με τα στοιχεία Ρο κεφαλαίο ένα (Ρ1) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου και ο ο με τα στοιχεία Ρο κεφαλαίο δύο (Ρ2) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου από αγορά από τους Δήμητρα σύζυγο Ευσταθίου Σπηλιόπουλου, το γένος Νικολάου και Πελαγίας Σεβδαλή, Κωνσταντίνου Σαρακηγιώτη του

Θωμά και της Δήμητρας, Θωμάς - Ευγενία θυγατέρα Θωμά και Δήμητρας Σαρακηγιώτη, δυνάμει του υπ' αρ. 2031/9-10-1990 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3700 και με αύξοντα αριθμό 479.

Δ) Το ήμισυ (1/2) εξ' αδιαιρέτου του με τα στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (Ι) καταστήματος του ισόγειου ορόφου από αγορά από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΙΡΚΟΝ SERVICE (ΣΕΡΒΙΣ) Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης», δυνάμει του υπ' αρ. 3575/23-12-1996 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4068 και με αύξοντα αριθμό 3.

Ε) Η με τα στοιχεία Γάμα κεφαλαίο (Γ) ιδιοκτησία του τρίτου (Γ) πάνω από ισόγειο ορόφου από αγορά από τους Σταύρο Τσάβαλλο του Δημητρίου και της Μαριάνθης και Ιωάννη Γκάρη του Κωνσταντίνου και της Έλλης, δυνάμει του υπ' αρ. 3576/23-12-1996 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Βασιλείου Σακαρέλλου, νομίμως μεταγραφμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4068 και με αύξοντα αριθμό 4.»

Η Εύλογη Αξία των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών εκτιμήθηκε από τον προσοντούχο εκτιμητή κο Θεόδωρο Κωνσταντακόπουλο MRICS, REV, Δρ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π., MSc Real Estate Investment and Finance Heriot Watt University (Α.Μ. Υπ.Οικ 34).

Οι εύλογες αξίες των οριζοντίων ιδιοκτησιών εκτιμήθηκαν ως ακολούθως:

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο (%)	Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	209,00	118,76	325	593.700,45
		Πατάρι			104,00		
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120,00	210	299.154,25
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120,00	220	325.170,70
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120,91	240	336.771,75
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	20.903,44
	Σύνολο Επιφάνειας			209,00	643,47	1.000	1.659.314,35

Τα ανωτέρω αναλύονται στις συνημμένες καταστάσεις στο Παράρτημα Συνημμένων της παρούσας στο οποίο επίσης παρατίθεται και η Έκθεση Εκτίμησης της Εύλογης Αξίας των ακινήτων της Εταιρείας του κο Θεόδωρου Κωνσταντακόπουλου.

Βάσει της εκτίμησής μας, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Ακίνητα» των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού
η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε .

			a	
38.03	Καταθέσεις όψεως σε ευρώ			
38.03.00.0011	ΤΡ.ΠΕΙΡ.GR 74 01.....439 ΕΞΥΠΗΡΕΤ.ΔΑΝΕΙΩΝ 835 ΚΑΙ 836	1.793,22	0,00	1.793,22
38.03.00.0012	ΤΡ.ΠΕΙΡ.GR 1301.....243 ΕΞΥΠΗΡΕΤ.ΔΑΝΕΙΟΥ Α ΕΝΤΟΚΟΥ *833	25,71	0,00	25,71
38.03.00.0013	ΤΡ.ΠΕΙΡ.GR18 01.....571 ΕΞΥΠΗΡ.ΟΜΟΛΟΓ.ΔΑΝΕΙΟΥ	636,44	0,00	636,44

Ο λογαριασμός «Καταθέσεις όψεως»
όψεως.

αφορά τρείς (3) λογαριασμούς

Τα ανωτέρω υπόλοιπα αυτά δεν συμφωνήθηκαν με το αντίστοιχα τραπεζικά extrait, αλλά εντάσσονται στον Κλάδο και συμπεριλαμβάνονται στους λογαριασμούς μαζί με άλλα ποσά τα οποία δεν εντάσσονται στον διασπώμενο κλάδο.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με βάση την εκτίμηση την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι
του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» των κυκλοφορούντων περιουσιακών
στοιχείων του ενεργητικού η οποία κατά την 31/05/2026
ανερχόταν σε .

a

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα συσσωρευμένα λογιστικά αποτελέσματα (ζημίες) της εταιρείας τα οποία μεταφέρονται στον διασπώμενο κλάδο αφ' ενός μεν γιατί του αναλογούν, αφ' ετέρου δε και για λόγους εξίσωσης της εισφερόμενης λογιστικής καθαρής θέσης προκειμένου αυτή να μην είναι αρνητική.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι του κονδυλίου
«Αποτελέσματα εις νέο» του Παθητικού η οποία κατά την
31/05/2026 ανερχόταν σε

			a	
45.00	Ομολογιακά δάνεια σε ευρώ μη μετατρέψιμα σε μετοχές			
45.00.00.0001	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ (ΚΩΔ.ΔΑΝΕΙΟΥ 0010-2055-00000006209)	28.000,00		28.000,00
45.00.00.0002	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΞΥΠΗΡΕΤ.0010-3251-00000000832 ΤΜΗΜΑ Β	896.541,00		896.541,00
45.00.02.0000	ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΜΗ ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΑ ΣΕ ΜΕΤΟΧΕΣ-ΟΛΙΑΡΟΣ HOLDINGS LTD	110.000,00		110.000,00
45.10	ΤΡΑΠΕΖΕΣ -ΛΟΓ/ΣΜΟΙ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΕ ΕΥΡΩ			
45.10.00.0001	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 00103251-00000000833 - ΚΕΦΑΛ.ΚΙΝ. ΤΜΗΜΑ Α (ΕΝΤΟΚΟ)	22.810,47		22.810,47
45.10.00.0002	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 00103251-00000000835 - ΚΕΦΑΛ.ΚΙΝ. ΤΜΗΜΑ Β2 (ΑΤΟΚΟ)	67.436,10		67.436,10
45.10.00.0003	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 00103251-00000000836 - ΚΕΦΑΛ.ΚΙΝ. ΤΜΗΜΑ Β3 (ΑΤΟΚΟ)	72.299,54		72.299,54

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα τραπεζικά δάνεια που έχουν συναφθεί από την εταιρεία και αποτυπώνεται το μακροπρόθεσμο υπόλοιπο των τραπεζικών δανείων έως και την 31/05/2026.

Τα πέντε εκ των ανωτέρω αφορούν δάνεια ληφθέντα από την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ, τα οποία τώρα έχουν μεταβιβαστεί στην INTRUM. Το τρίτο εκ των ανωτέρω δανείων αφορά Ομολογιακό Δάνειο που έχει ληφθεί από την Κυπριακή εταιρεία ΟΛΙΑΡΟΣ HOLDINGS LTD.

Προς εξασφάλιση των πέντε, ληφθέντων από την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ δανείων, τα οποία τώρα έχουν μεταβιβαστεί στην INTRUM, έχει εγγραφεί 1^η Προσημείωση Υποθήκης ύψους 1.540.000,00 € επί του ακινήτου ευρισκόμενου επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην Αθήνα.

Επί του ιδίου ακινήτου έχει εγγραφεί 1^η Προσημείωση Υποθήκης ύψους 200.000,00 € υπέρ της OLIIAROS HOLDINGS LTD, προς εξασφάλιση του ληφθέντος από αυτήν ομολογιακού δανείου.

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των υπολοίπων και τον υπολογισμό των δεδουλευμένων τόκων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι του κονδυλίου
«Δάνεια» των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού
η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε

.

			a	
52.00	Τράπεζες-λογ/σμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε ευρώ			
52.00.00.0835	ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ ΔΟΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *835 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	6.569,40	0,00	6.569,40
52.00.00.0836	ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ ΔΟΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *836 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	6.808,16	0,00	6.808,16
52.02.00	ΔΟΣΕΙΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *6209 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ			
52.02.00.0000	ΔΟΣΕΙΣ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΡ.ΠΕΙΡ. *6209 ΕΠΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	14.000,00	0,00	14.000,00

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα το βραχυπρόθεσμο τμήμα των προαναφερθέντων μακροπρόθεσμων δανείων κατά την 31/05/2026.

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των υπολοίπων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι του κονδυλίου
«Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού
η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε

			a	
50.00.01.0001	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	102.710,65	0,00	102.710,65
50.01.02.0000	Προμηθευτές εμπορευμάτων εξωτερικού ΕΕ	420,00	0,00	420,00

Ο λογαριασμός «Εμπορικές Υποχρεώσεις» αφορά τα πιστωτικά υπόλοιπα σε προμηθευτές της εταιρείας κατά την 31/05/2026, που έχουν δημιουργηθεί από τις εμπορικές της συναλλαγές και τη

δραστηριότητά της. Αφορά τις πάσης φύσεως υποχρεώσεις της εταιρείας, από αγορές αγαθών και υπηρεσιών με πίστωση ή με προκαταβολές κατά τη συνήθη δραστηριότητά της.

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των ανωτέρω υπολοίπων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Εμπορικές υποχρεώσεις» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε

			a	
33.95.00	ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΣΕ ΕΥΡΩ	1.709,40	0,00	1.709,40

Το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» που περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού κατά την 31/05/2026 αφορά υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές εσωτερικού και αναλύεται ως κάτωθι:

Κ.Α. Λογ/μου	Πιστωτές	Υπόλοιπο 31/05/2026
33.95.00.0107	ΝΙΚ..... ΡΟ.....-ΠΑ..... ΛΙ..... -ΙΔ..... ΙΑ..... -ΙΑ..... ΟΜ..... ΕΤ.....	1.709,40
	Σύνολο Πιστωτών	1.709,40

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε

			a	
56.02	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ		0,00	0,00
56.02.00.0832	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*832	95.988,66	0,00	95.988,66
56.02.00.0833	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*833	239,64	0,00	239,64
56.02.00.0835	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*835	506,88	0,00	506,88
56.02.00.0836	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΔΑΝ.*836	541,83	0,00	541,83
56.02.00.6209	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΤΟΚΟΙ INTRUM ΜΗ ΚΑΤΑΛΟΓΙΣΘΕΝΤΕΣ ΟΔ 6209	28,13	0,00	28,13

Το κονδύλι «Έξοδα χρήσεως δουλευμένα» που περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού κατά την 31/05/2026 αφορά υποχρεώσεις από δεδουλευμένους ως την 31/5/2026 τόκους ληφθέντων δανείων.
Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Έξοδα χρήσεως δουλευμένα» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού η οποία κατά την 31/05/2026 ανερχόταν σε

a

a

a

a

Εκτελέσαμε τις διαδικασίες που προβλέπονται από το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 με σκοπό να εξετάσουμε την εύλογη αξία των Περιουσιακών Στοιχείων (εισφερόμενα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού) που θα εισφερθούν στην υπό σύσταση “Επωφελούμενη” ανώνυμη εταιρεία με σκοπό την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 του Διεθνούς Συμβουλίου Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης (IAASB), το οποίο ισχύει σε Αναθέσεις για την εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση. Συγκεκριμένα, η έκθεσή μας παρουσιάζει τις διαπιστώσεις από την εκτέλεση των διαδικασιών που προβλέπονται από το Ν.4548/2018 και δεν εκφράζει οποιαδήποτε άλλη πιστοποίηση.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η καθαρή θέση του διασπώμενου κλάδου Εκμετάλλευσης ακινήτων της Εταιρείας, αποτιμάται συνοπτικά ως εξής:

a

Δεδομένου ότι η διενεργηθείσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα και τα Διεθνή Πρότυπα Αναθέσεων Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη ελέγχου ή επισκόπησης, πέραν των όσων προβλέπονται για την ικανοποίηση των διατάξεων του Ν.4548/2018.

a

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η Εύλογη Αξία που παρουσιάζεται στην Έκθεση, ορίζεται η 31η Μαΐου 2026.

a

Ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας των στοιχείων ενεργητικού έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω υποθέσεις και παραδοχές:

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας γίνεται με την υπόθεση ότι όσα αναφέρονται στο μητρώο παγίων και στα σχετικά παραστατικά είναι αληθή, τα υλικά στοιχεία του ενεργητικού δεν έχουν υποστεί αξιοσημείωτες φθορές που θα μπορούσαν να επηρεάσουν κατά τρόπο πέραν του φυσιολογικού τη λειτουργία τους.
- Για τα στοιχεία του μητρώου παγίων τα οποία δε μπορούν να μεταβιβαστούν δεν υπολογίστηκαν Αξίες (μεταφορικά έξοδα, διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, τέλη, εισφορές κλπ.)

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 δίνεται ο ορισμός και καθορίζεται ο τρόπος επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας. Σύμφωνα με αυτό:

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λάμβανε μια οντότητα για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε μια οντότητα για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποτίθεται ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση ανταλλάσσεται σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας υποτίθεται ότι η συναλλαγή για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή τη μεταβίβαση της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

α) στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση ή

β) ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Δεν υπέπεσε στην αντίληψή μας οτιδήποτε το οποίο θα μας έκανε να πιστέψουμε ότι τα στοιχεία που μας δόθηκαν και περιλαμβάνοντα στην παρούσα έκθεση είναι αναληθή.

Το συμπέρασμά μας βασίζεται σε επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες την δεδομένη χρονική στιγμή που επικρατούν κατά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης του συμπεράσματος μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός να μας δοθεί σχετική γραπτή εντολή από τους μετόχους και τη Διοίκηση της Εταιρείας που να αναφέρονται αναλυτικά οι λόγοι.

Ούτε αυτή η έκθεση ούτε οποιαδήποτε τμήματα της πρέπει να αντιγραφούν ή να διαδοθούν μέσω διαφήμισης, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων, πωλήσεων, οποιονδήποτε έγγραφων για χρηματιστηριακή διαφήμιση ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο (ή ιδιωτικό) μέσο μαζικής ενημέρωσης χωρίς την εκπνεφρασμένη γραπτή έγκριση της εταιρείας μας.

Οι προτεινόμενες αξίες οι οποίες περιγράφονται στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στην αξία των περιουσιακών στοιχείων μόνο κατά την ημερομηνία διενέργειας της εκτίμησής μας και δεν αναφέρονται σε καμία άλλη χρονική στιγμή. Πιθανές αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς μπορεί να επηρεάσουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και αυτές να διαφέρουν από αυτές που παρουσιάζονται κατά την ανωτέρω ημερομηνία. Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν μπορεί να φέρει καμία ευθύνη για αλλαγές σε συνθήκες της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της ανάλυσης του έργου, μας δόθηκαν γραπτές - προφορικές πληροφορίες και στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή, σχετικά με τη δομή, τη λειτουργία και την οικονομική απόδοση της επιχείρησης. Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. βασίστηκε σε αυτές τις πληροφορίες κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Σημαντικά ιστορικά οικονομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στις αναλύσεις μας, προήλθαν από τα στοιχεία που λάβαμε από την Διοίκηση της Εταιρείας. Η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. βασίστηκε σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης, και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Διασπώμενης Εταιρείας, για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιωδών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών στην Διασπώμενη Εταιρεία εφόσον υπάρχουν.

Η αποτίμηση μια επιχειρηματικής μονάδας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μια απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει λόγω μιας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

Δεν υπάρχουν.

a

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους μετόχους και τη Διοίκηση της Εταιρείας, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018 που αφορά εισφορές σε είδος και αποτίμηση των εισφορών αυτών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται σε διαδικασίες ελέγχου ή επισκόπησης.

Οι διενεργήσαντες την εκτίμηση

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "PKF Ευρωελεγκτική", "PKF Hellas", and "PKF Euroauditing".

a

a

a

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΩΝ							
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	Αξία Γης
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, Δήμος Αθηναίων	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	209,00	118,76	325	218.503,3
		Πατάρι			104,00		
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		120,00	210	141.186,7
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		120,00	220	147.909,9
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		120,91	240	161.356,2
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,3
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,3
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,3
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,3
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		12,00	1	672,3
	Σύνολο Επιφάνειας			209,00	643,47	1.000	672.317,8

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (εντός σχεδίου ή οικισμού) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (εντός & εκτός σχεδίου) - ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (εντός σχεδίου ή οικισμού) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (εντός & εκτός σχεδίου) - ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9																											
Αριθμός ταυτότητας ακινήτου	Διεύθυνση ακινήτου (Νομός - Δήμος -Οδός - Αριθμός - ΤΚ)	Πλήθος προσώπων	Ενδειξη ΑΠΑΑ	Κατηγορία ακινήτου	Είδη οικοκων	Οροφος	Στοιχεία κτίσματος						Στοιχεία οικοπέδου						Ηλεκτροδοτούμε νο ακίνητο (**)	Ειδικη κατηγορία	Χρήση οικοπέδου /	Βάση υπολογισμού				ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
							Επιφάνεια		Έτος κατασκευής	Εκστος δικαιώματος	Ποσοστό Συνιδιοκτησιρ ας %	Γέννησης επικαρτωτή	Επιφάνεια (τμ)	Είδος δικαιώματος	Ποσοστό Συνιδιοκτησιρ ας %	Γέννησης επικαρτωτή	Επιφάνεια κτισμάτων στο	Τιμή Ζώνης				Συνολική Τιμή Εκκίνησης Οικοπέδου	Τιμή Εκκίνησης				
							Κύριοι χώροι (τμ)	Βοηθη- τικοί χώροι (τμ)																			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		
00859549506	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549493	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549522	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549549	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549573	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	0		6		Υ	12,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			1.450,00			3,29	2.436,00		
00859549557	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3		0	118,76		1989		100,00000							ΝΑΙ			2.050,00			448,20	189.312,94		
00859549514	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3			120,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			2.050,00			452,88	172.160,64		
00859549565	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3		2	120,00		1989		100,00000							ΝΑΙ			2.050,00			457,41	179.334,00		
00859549530	ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ), ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΑΝΤΕΡΣΕΝ, 4Γ, 11525	2		3		3	120,91		1989		100,00000							ΝΑΙ		4	2.050,00			460,88	187.921,71		

a

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

**ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΠΟΥ
ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΗΣ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΆΝΤΕΡΣΕΝ &
ΜΙΧΑΗΛ ΜΩΡΑΪΤΗ ΜΕ ΑΡ. 93, ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ, ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΙΟΥΛΙΟΣ 2026

Θέμα: Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Οριζοντίων Ιδιοκτησιών Επαγγελματικού Κτιρίου

Αξιότιμοι κύριοι,

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς το γραφείο μας, ολοκληρώσαμε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μας υποδείξατε. Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, το γραφείο μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας ("**Ε Value**") του κάτωθι ακινήτου, ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΑΡΡΕ ΕΡΓΩΝ Α.Ε.Τ.Ε.» εφεξής καλούμενης, για λόγους συντομίας, «Εταιρεία». Τα υπό διερεύνηση περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται στις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες επαγγελματικού κτιρίου κτισμένου επί οικοπέδου που βρίσκεται επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής:

- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας Ι - κατάστημα του ισόγειου ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 325/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Α) - γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 210/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Β) - γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 220/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Γ) - γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 240/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ1) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ2) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ3) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ4) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου
- Ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Ρ5) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, το αντικείμενο του Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας ("**Ε Value**") των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκαν, με ημερομηνία αναφοράς την **3 η Μαΐου 2026**.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Εύλογη Αξία των περιουσιακών στοιχείων «Ως Έχουν και Ευρίσκονται», κατά την υφιστάμενη κατάστασή τους ("**As Is**" basis), κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ο σκοπός της Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών και τα πορίσματά της θα αξιοποιηθούν από τον Παραλήπτη της Έκθεσης, Ελεγκτική Εταιρεία **ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.** για την εξακρίβωση της αξίας του υπό διάσπαση Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων, της ιδιοκτήτριας εταιρείας στα πλαίσια διάσπασης του Κλάδου αυτού και εισφοράς του σε νέα υπό ίδρυση εταιρεία, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Ε.Υ.Σ.), το RICS (RICS

Valuation Professional Standards, Global Edition) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.S.).

Τα υπό αξιολόγηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν τις οριζόντιες - ανεξάρτητες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες σε καθεστώς πλήρους κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια πάγια. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των "Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων", οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης. Η μελέτη αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόστηκαν, και στα πορίσματα που προσδιορίστηκαν. Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της αξίας, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards) και οι επιταγές του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors").

Το γραφείο μας, δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεσή μας.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η **Εύλογη Αξία** των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά ως κατωτέρω:

ΚΑΡΡΕ Α.Ε.Τ.Ε.							Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, θέση «Διαβολόρεμμα», Συνοικία Ελληνόρωσων, Δήμος Αθηνών, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Κατάστημα (I)	Ισόγειο	Κατάστημα	0	0	0	0 ,00 €
		Πατάρι			0		
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		0	0	0 ,000.00 €
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		0	0	30 ,00 €
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		0	0	30 ,00 €
	Χώρος Στάθμ. (P1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		0	1	2 000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		0	1	2 000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		0	1	2 000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		0	1	2 000.00 €
	Χώρος Στάθμ. (P5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμ.		0	1	2 000.00 €
Σύνολο Επιφάνειας				0	0	0	10 ,00 €

Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες κατέχονται από την Εταιρεία για ιδιόχρηση, για επενδυτικούς σκοπούς ή και για ανάπτυξη. Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, εξειδικευμένα στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας μας:

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση - αυτοψία σε μέρος των ιδιοκτησιών,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από την Εταιρεία,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίστηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των ιδιοκτησιών,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς αφενός για πωλήσεις και μισθώσεις παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις προσδιορισθείσες αξίες.

Οι προσδιορισθείσες αξίες που παρουσιάζονται βασίζονται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, καθώς και ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι. Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οποιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή τους στην βέλτιστη χρήση τους.
- ➔ Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- ➔ Τα επιμετρικά στοιχεία (επιφάνειες ιδιοκτησιών, οικοπέδων, ποσοστά συνιδιοκτησίας κ.ά.) λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία και τους εντεταλμένους της Συμβούλους. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής και αληθής.
- ➔ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίστηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόρων που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- ➔ Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή.
- ➔ Δεν έχει ληφθεί υπ' όψη καμία αποζημίωση για δαπάνες σχετιζόμενες με την πραγματοποίηση δικαιοπραξίας.
- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας δεν περιλαμβάνονται, τα μηχανήματα, τα έπιπλα, ο λοιπός εξοπλισμός και λοιπά πάγια των ιδιοκτησιών.

Επισημαίνουμε ότι, διατηρούμε το δικαίωμα να διαφοροποιήσουμε τα πορίσματά μας στην περίπτωση που οι ανωτέρω παραδοχές διαφοροποιηθούν, καθώς και εάν γίνουμε κοινωνοί πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην αξία των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε και υπόκειται, σε συμφωνία με τις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και τα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται και δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.

Παρακαλούμε όπως μελετήσετε την έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί, ως επίσης τα παραρτήματα και προσαρτήματά της. Είναι μεγάλη μας ευχαρίστηση να σας βοηθήσουμε σε αυτήν την εργασία. Για οποιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις ή κατά την περίπτωση που το γραφείο μας μπορεί να σας παρέχει οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με εκτίμηση

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Γ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Δρ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ 1117584
ΑΓ. ΑΝΝΗΣ 15 ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 15006
ΑΦΜ: 997727101 - ΔΕΥΤΕΡΑ, ΦΑΛΗΡΟΥ

Θεόδωρος Κωνσταντακόπουλος MRICS, REV
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
■
(Α.Μ. Υπ.Οικ 34)

Περιεχόμενα

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ	6
1 Εισαγωγή	8
2 Ανάθεση Έργου	8
3 Σκοπός, Παραλήπτης & Ημερομηνία Εκτίμησης	8
4 Λειτουργία της Εκτίμησης	8
5 Προσδιορισθείσα Αξία	8
6 Ημερομηνία Εκτίμησης	9
7 Νόμισμα που Υιοθετείται	9
8 Αυτοψία στο Ακίνητο	9
9 Εκτιμητική Βεβαιότητα	9
0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	9
0 Εισαγωγή	9
0 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς	0
0 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)	0
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου	11
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές	11
0 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης	2
0 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης	2
0 Εναρμόνιση Αξιών	3
1 Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων	4
Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας	14
Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων	17
2 Εκτίμηση Ιδιοκτησιών	0
2 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Άντερσεν & Μιχαήλ Μωραΐτη αρ. 93, Δήμος Αθηναίων	0
Προσκομισθέντα Στοιχεία	20
Συνοπτική παρουσίαση της ευρύτερης περιοχής	20
Συνοπτική παρουσίαση της εγγύς περιοχής	22
Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου	22
Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης	26
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου	26
Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι	8
Αποποίηση Ευθυνών	0

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

- 1 Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.
- 2 Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.
- 3 Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
- 4 Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.
- 5 Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.
- 6 Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνιας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.
- 7 Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.
- 8 Αντιλαμβανόμεθα ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη για τον σκοπό που ανωτέρω περιγράφετε. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεση της εταιρείας μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν από μόνα τους μια συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια.

Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Κωνσταντακόπουλο Θεόδωρο Δρ. Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π., με μεταπτυχιακές σπουδές MSc in Real Estate Investment and Finance από το Πανεπιστήμιο Herriot Watt του Εδιμβούργου, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuer), Expert Valuer by PeopleCert και Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων εγγεγραμμένο στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 34). Το γραφείο μας, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

<u>Ανεξαρτησία</u>	Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά στην παροχή της παρούσας υπηρεσίας.
<u>Εντιμότητα</u>	Αντιπροσωπεύονται τα νόμιμα και ηθικά συμφέροντα του Εντολέα στον μέγιστο βαθμό με βάση τις δυνατότητες και τα υψηλά πρότυπα της επαγγελματικής συμπεριφοράς.
<u>Επάρκεια</u>	Επιβεβαιώνουμε την επαγγελματική μας επάρκεια για την ανάληψη του παρόντος Έργου.
<u>Κώδικας Δεοντολογίας</u>	Υπάρχει συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς των φορέων από τους οποίους είμαστε πιστοποιημένοι, καθώς και από τον κώδικα δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).
<u>Εμπιστευτικότητα</u>	Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς, ή που θα αναπτυχθούν κατά την διάρκεια της ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.
<u>Αποζημίωση</u>	Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή δόλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεών της ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου από την Εταιρεία, ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης των περιουσιακών στοιχείων, ως αυτά μας υποδείχθηκαν από την Εταιρεία. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση των υπό αξιολόγηση ιδιοκτησιών.

Η μελέτη εκτίμησης και αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόστηκαν και στα πορίσματα που προσδιορίστηκαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - **IVSC** (International Valuation Standards - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS), καθώς και του RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) - RICS Appraisal and Valuation Manual "The Red Book").

2 Ανάθεση Έργου

Το γραφείο μας ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Εύλογη Αξία των ιδιοκτησιών που μας υποδείχθηκαν από τους Εντολείς με τρέχουσα ημερομηνία εκτίμησης.

3 Σκοπός, Παραλήπτης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών και τα πορίσματά της θα αξιοποιηθούν από τον Παραλήπτη της Έκθεσης, Ελεγκτική Εταιρεία **ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.** για την εξακρίβωση της αξίας του υπό διάσπαση Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων, της ιδιοκτήτριας εταιρείας στα πλαίσια διάσπασης του Κλάδου αυτού και εισφοράς του σε νέα υπό ίδρυση εταιρεία, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.V.S.), το RICS (RICS Professional Standards, Global Edition) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.S.).

Οι προσδιορισθείσες αξίες έχουν ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την **3 η Μαΐου 2026** και δεσμεύονται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης των ακινήτων.

4 Λειτουργία της Εκτίμησης

Αντιλαμβανόμεθα ότι η λειτουργία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι για να βοηθήσει την Εταιρεία κατά την λήψη αποφάσεων αναφορικά με τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μας υπηρεσιών δεν συγκροτούν μια αμερόληπτη άποψη ή επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Ως εκ τούτου, η έκθεση εκτίμησης δεν προορίζεται για τραπεζική χρήση ή από κατασκευαστική εταιρεία.

Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών βασίστηκε στην παραδοχή ότι τα περιουσιακά στοιχεία είναι ελεύθερα οιονδήποτε βαρών και δεσμεύσεων και θα συνεχίσουν να υφίσταται για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

5 Προσδιορισθείσα Αξία

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η **Εύλογη Αξία (Fair Value)**, η οποία στην παρούσα ταυτίζεται με την Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS **0 5**) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2025**5**).

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η "Εύλογη Αξία - Fair Value". Η Εύλογη Αξία ορίζεται ως: «η τιμή η οποία θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου ή την πληρωμή για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης» (IVS 104).

6 Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **01.06.2026**, ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης.

7 Νόμισμα που Υιοθετείται

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

8 Αυτοψία στο Ακίνητο

Η εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε την **21.06.2026**, ώστε να διαπιστωθούν τα τεχνικά χαρακτηριστικά των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, αλλά και να διερευνηθεί η εγγύτερη περιοχή.

9 Εκτιμητική Βεβαιότητα

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας για τη χώρα μας η μελέτη εκτίμησης εκπονείται με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται στις σχετικές παραγράφους σύμφωνα με τις εκτιμητικές οδηγίες VPGA 10 του «RICS Valuation - Global Standards 2025».

Ειδικότερα, οι εξελίξεις στην ευρωπαϊκή και παγκόσμια οικονομία, συνεπεία των πολέμων στην περιοχή, θα πρέπει να μας διατηρούν επιφυλακτικούς. Μέχρι σήμερα δεν φαίνεται πάντως να έχει επηρεαστεί η κτηματαγορά στη χώρα και οι τιμές συνεχίζουν να κινούνται κατά κανόνα σταθεροποιητικά και σε κάποιες περιπτώσεις ανοδικά αλλά με ηπιότερους ρυθμούς από ότι τα προηγούμενα χρόνια.

Πιο συγκεκριμένα, η κτηματαγορά στη χώρα μας παρουσιάζει σημαντική αύξηση ενδιαφέροντος, ιδιαίτερα στον τομέα της κατοικίας, με επαρκή συγκριτικά στοιχεία για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου από τον αρμόδιο εκτιμητή, στη συγκεκριμένη περιοχή.

Αντίθετα, επιλεκτική είναι η κινητικότητα στον τομέα των καταστημάτων και των γραφείων, εξαιρουμένων των καταστημάτων που βρίσκονται στα κεντρικά εμπορικά σημεία (high street retail) και των γραφείων με σύγχρονες προδιαγραφές και πιστοποιήσεις. Τα λοιπά γραφεία και καταστήματα δεν έχουν ακόμη ανακάμψει, τουλάχιστον όχι στα περισσότερα σημεία.

Σε κάθε περίπτωση πάντως η εκτίμηση ενός ακινήτου βασίζεται και σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, η οποία έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Σε αυτή ακριβώς την υποκειμενικότητα κάθε εμπλεκόμενου με την κτηματαγορά οφείλεται γενικότερα το εύρος των ζητούμενων τιμών, ακόμη και για ακίνητα με απόλυτα συγκρίσιμα χαρακτηριστικά.

Τονίζεται βεβαίως ότι οι αξίες γενικότερα στην κτηματαγορά μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου, ή επηρεάζονται από έκτακτα γεγονότα ή συγκυρίες που αφορούν γενικά τη χώρα, ή παρουσιάζουν τοπικό ενδιαφέρον και για το λόγο αυτό μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη και θα πρέπει να επανεξετάζεται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

0 Μεθοδολογία Εκτίμησης

0 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας των περιουσιακών στοιχείων γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας όσο και από εξωτερικές πηγές.

Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την **Προσέγγιση της Αγοράς**, την **Προσέγγιση της Προσόδου** και την **Προσέγγιση του Κόστους**. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία.

Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

Α Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρησιμότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

- ✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.
- ✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.
- ✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.
- ✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.
- ✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίστηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

Β Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)

Η δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA).

Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών

προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Η μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται κατωτέρω.

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - ■

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους - steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (pre-tax - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{Sale Price}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία. Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά

$$Value = \frac{NOI}{OAR}$$

στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - ■

Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν οιοσδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους. Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

- ✓ Περίοδος προβλέψεων, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
- ✓ Δαπάνες ανακαίνισης, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
- ✓ μισθώματα, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
- ✓ υπολειμματική αξία, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
- ✓ δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
- ✓ επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

❶ Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης

Η επόμενη μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλει στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:

Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου

Μείον Κατασκευαστικό Κόστος

Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

❷ Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η τρίτη προσέγγιση της αξίας, η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις αρχές της Προσέγγισης του Κόστους:

Κόστος Αναπαραγωγής Νέου (RCN) Το Κόστος Αναπαραγωγής Νέου, είναι το εκτιμώμενο ποσό που απαιτείται για την κατασκευή ή αναπαραγωγή αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου σε παρούσες αξίες, χρησιμοποιώντας ακριβώς τα ίδια κατασκευαστικά υλικά, σχεδιασμό, πρότυπα, διαμόρφωση και ποιότητα κατασκευής. Η θεώρηση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου δεν είναι όμοια με αυτή του “Κόστους Αντικατάστασης Νέου”. Ως **Κόστος Αντικατάστασης Νέου** ορίζεται, το κόστος αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, σε τρέχουσες τιμές, με ένα σύγχρονο, για την κατασκευή του οποίου έχει γίνει χρήση σύγχρονης τεχνολογίας, υλικών, μεθόδων και προτύπων σχεδιασμού και διαμόρφωσης. Μετά την διαμόρφωση και τον προσδιορισμό του κόστους κατά τα ανωτέρω, με την χρήση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομεινύεται το Κόστος Αντικατάστασης ή Αναπαραγωγής Νέου, έτσι ώστε η προκύπτουσα αξία να αντανakλά την απώλεια/απόσβεση αξίας που έχει υποστεί το περιουσιακό στοιχείο, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις διάφορες αποσβέσεις και απαξιώσεις που εφαρμόζονται:

- **Φυσική Απαξίωση (Physical Depreciation)** είναι η απώλεια της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την κανονική φθορά και την έκθεση του περιουσιακού στοιχείου σε φυσικά φαινόμενα.
- **Λειτουργική Απαξίωση (Functional Obsolescence)** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού και διαμόρφωσης, αλλαγής και χρήσης διαφορετικών υλικών και τεχνολογίας, που καταλήγει σε ανεπάρκεια παραγωγής χρηματοορών, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα.
- **Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση (Economic or External Obsolescence)** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις που δεν έχουν σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, αλλά με την αγορά στην οποία αυτό δραστηριοποιείται. Αυτές οι επιδράσεις περιλαμβάνουν απαιτήσεις για βέλτιστες υπηρεσίες, απομακρυσμένες πηγές προμήθειας υλικών και εργατικού δυναμικού που δημιουργούν συνθήκες υψηλού κόστους, υψηλό κόστος υπηρεσιών ή μετακίνησης και μεταφοράς, επιδράσεις που οφείλονται σε αλλαγές στην νομοθεσία, στην μεταβολή της υφής του ανταγωνισμού κλπ. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους θεωρούμε τα κατωτέρω:

Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου

Μείον Φυσική Απαξίωση

Μείον Λειτουργική Απαξίωση

Μείον Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση

Εύλογη Αξία

● Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

1 Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

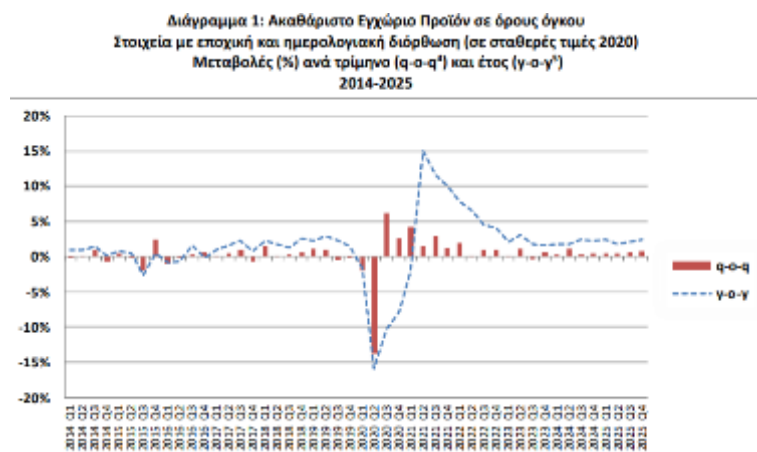
Για την πληρέστερη κατανόηση ορισμένων βασικών παραδοχών της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω μερικές πληροφορίες αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

Διάφορες παράμετροι, όπως η κατάσταση της οικονομίας, οι συγκυρίες στην αγορά ακινήτων, οι γεωπολιτικές αλλαγές επηρεάζουν σε έναν βαθμό τον επιχειρηματικό κίνδυνο της αγοράς. Στο επίπεδο των ακινήτων οι παράμετροι που επηρεάζουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο συμπεριλαμβάνουν την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την μισθωτική περίοδο, και τους όρους μίσθωσης. Την μείωση του κινδύνου ακολουθεί η πτώση των αποδόσεων με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας.

Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Σύμφωνα με την έκθεση που παρουσίασε το IOBE για το 1ο τρίμηνο του 2026 διαπιστώνουμε ότι η ελληνική οικονομία συνεχίζει να καταγράφει θετική πορεία, με ρυθμούς μεγέθυνσης υψηλότερους από τους μέσους όρους της ευρωζώνης. Η περίοδος σταθερότητας που διανύουμε, στηρίζεται στην αξιοπιστία του δημοσιονομικού ισοζυγίου και την συστηματική εξομάλυνση του κόστους χρηματοδότησης. Επίσης, στην βελτίωση των όρων απασχόλησης και την σταδιακή μείωση της ανεργίας στα επίπεδα πριν από την κρίση. Η κατανάλωση καταδεικνύει ανθεκτικότητα, ενώ για τις επενδύσεις υπάρχει συγκρατημένη αισιοδοξία εφόσον παραμένει η επίδραση του ταμείου ανάκαμψης.

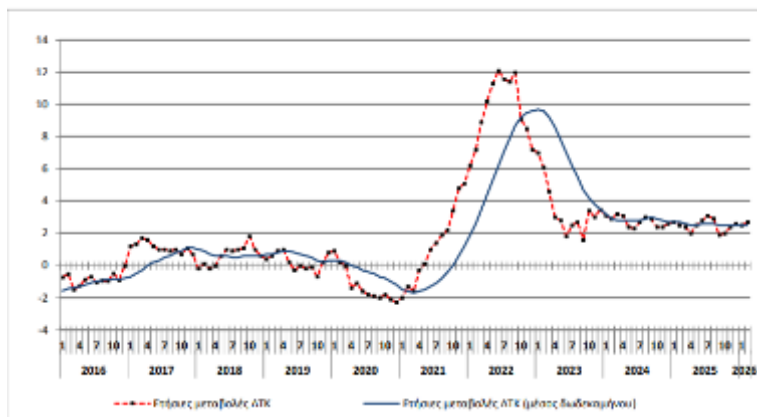
Με βάση τα διαθέσιμα εποχικά διορθωμένα στοιχεία, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου, κατά το 4ο τρίμηνο 2025 παρουσίασε αύξηση κατά 0,8%, σε σχέση με το 3ο τρίμηνο 2025, ενώ σε σύγκριση με το 4ο τρίμηνο 2024 παρουσίασε αύξηση κατά 2,4%.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 06.03.2026

Από τη σύγκριση του Γενικού ΔTK του μηνός Φεβρουαρίου 2026 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Φεβρουαρίου 2025 προέκυψε αύξηση 2,7% έναντι αύξησης 2,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2025 με το 2024. Ο Γενικός ΔTK κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2026, σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2026 παρουσίασε αύξηση 0,1%, έναντι μείωσης 0,1%, που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔTK του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2025 - Φεβρουαρίου 2026, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025, παρουσίασε αύξηση 2,5%, έναντι αύξησης 2,7% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025 με το δωδεκάμηνο Μαρτίου 2023 - Φεβρουαρίου 2024.

Γράφημα 1. Ετήσιες και μέσες ετήσιες μεταβολές (%) ΔΤΚ



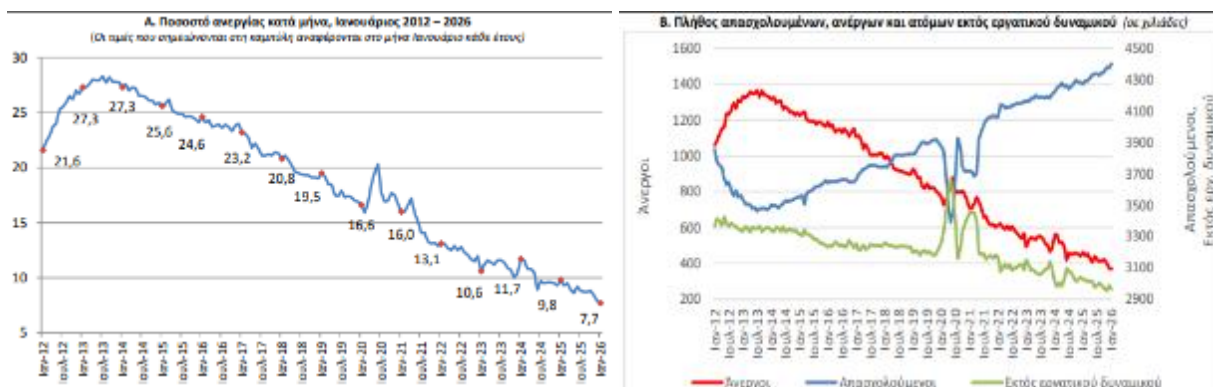
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 10.03.2026

Σύμφωνα με το Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων που δημοσιεύει η Alpha Bank (27.01.2026), η άνοδος της απασχόλησης, οι τουριστικές επιδόσεις και οι αυξήσεις στις ονομαστικές αποδοχές συγκαταλέγονται στους βασικούς παράγοντες που συντηρούν την ισχυρή ζήτηση. Επιπλέον, η αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα, εν μέρει λόγω της απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης, καθώς και η περαιτέρω ενίσχυση της τραπεζικής χρηματοδότησης, ενισχύουν επιπλέον τη δυναμική της ζήτησης.

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, προστίθενται σε μία αλυσίδα σοβαρών διαταραχών από την πλευρά της προσφοράς, που ασκούν πίεση στις εφοδιαστικές αλυσίδες και κυρίως στο κόστος μεταφοράς. Σε συνδυασμό με τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές ενέργειας ενδέχεται να οδηγήσουν σε αναζωπύρωση του πληθωρισμού. Το εύρος των οικονομικών επιπτώσεων του πολέμου στη Μέση Ανατολή, θα εξαρτηθεί από κρίσιμες παραμέτρους, όπως η διάρκεια των συγκρούσεων, ο βαθμός διαταραχής στις ενεργειακές ροές, καθώς και η γεωγραφική έκταση των στρατιωτικών επιχειρήσεων που θα καθορίσει αν περισσότερες χώρες θα εμπλακούν άμεσα ή έμμεσα.

Σύμφωνα με το δελτίο τύπου της ΕΛΣΤΑΤ που αφορά την ερευνά εργατικού δυναμικού Το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Ιανουάριο του 2026 ανήλθε σε 7,7% έναντι του αναθεωρημένου προς τα πάνω 9,8% τον Ιανουάριο του 2025, και του αναθεωρημένου προς τα πάνω 7,9% τον Δεκέμβριο του 2025.

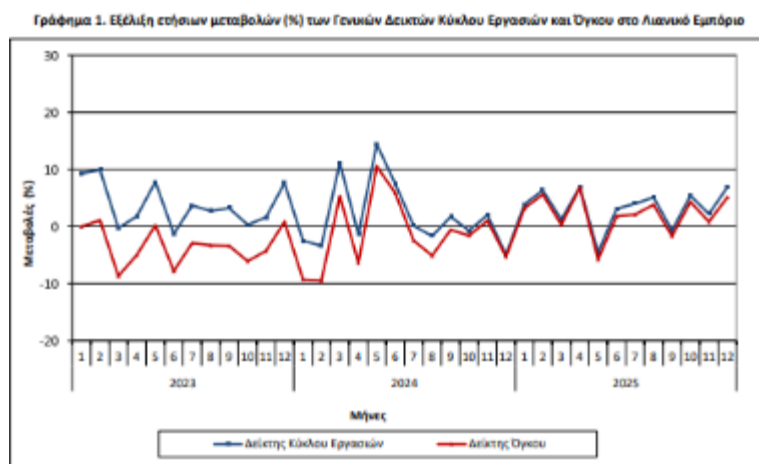
Γράφημα 1: Εξέλιξη μεγεθών απασχόλησης και ανεργίας



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 03.03.2026

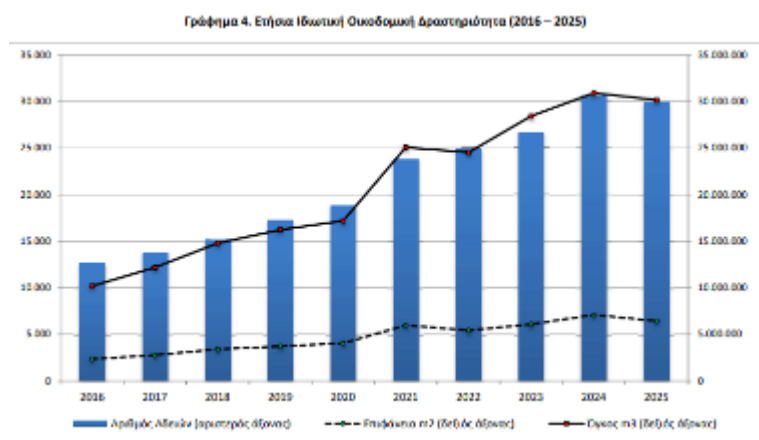
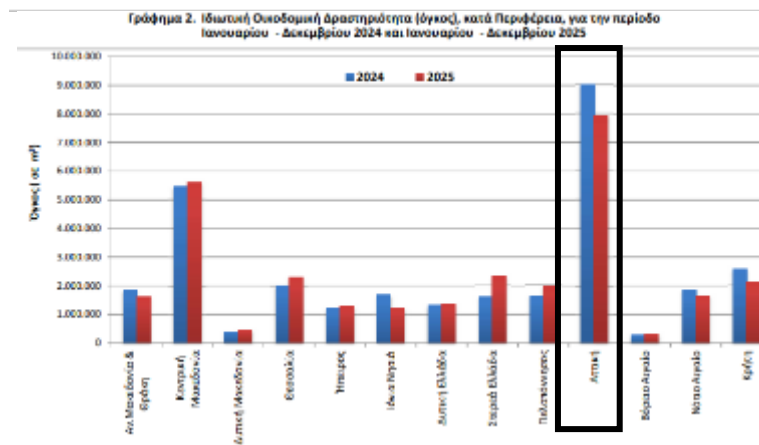
Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας συνεχίζουν να βελτιώνονται, με το εποχικά διορθωμένο ποσοστό της ανεργίας να υποχωρεί, προσεγγίζοντας τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα και την απασχόληση να αυξάνεται. Η χώρα μας αυτή τη στιγμή έχει τη χαμηλότερη ανεργία της τελευταίας 17ετίας. Επιπλέον, η «υποτονικότητα» της αγοράς εργασίας, η οποία αντανάκλα τον βαθμό υποχρησιμοποίησης του ανθρώπινου κεφαλαίου, καταγράφει, την τελευταία τριετία, τη μεγαλύτερη βελτίωση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωζώνης, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με την πλειονότητα αυτών.

Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Δεκεμβρίου 2024, παρουσίασε αύξηση 6,9% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2025 αύξηση 10,3%. Ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών, κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2025 παρουσίασε αύξηση 1,3%.



Το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.955 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 695.105m² επιφάνειας, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 0,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 2,0% στην επιφάνεια σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2024.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Ιανουάριο 2025 έως τον Δεκέμβριο 2025, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 30.199 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 6.574.883m² επιφάνειας. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2024 παρατηρήθηκε μείωση κατά 2,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 9,7% στην επιφάνεια



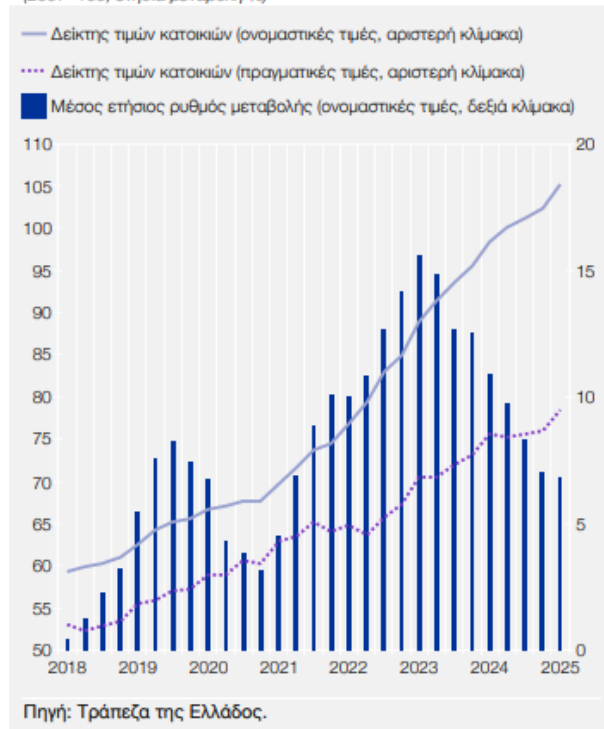
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 28.01.2026

Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την έκθεση Νομισματικής Πολιτικής - Ενδιάμεση Έκθεση, της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων διατηρεί τη θετική πορεία της. Παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά τους πρώτους μήνες του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία. Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής αβέβαιη. Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται μεταξύ άλλων με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του συστήματος κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και του ΣτΕ αναφορικά με την οριοθέτηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξυμένο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς.

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2018-α' τρίμηνο 2025)

(2007=100, ετήσια μεταβολή %)



Στην αγορά κατοικίας κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Για το 2024, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9% έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Κατά παλαιότητα ακινήτου, τόσο στη διάρκεια του 2024 όσο και το α' τρίμηνο του 2025, καταγράφηκαν υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως και 5 ετών, έναντι των παλαιών (νέα: 10,2% και 8,0% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, παλαιά: 8,1% και 6,0%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το 2024 όσο και για το α' τρίμηνο του 2025 ήταν εντονότερη στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος σε σχέση με το μέσο όρο αύξησης για το σύνολο της χώρας (η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη ήταν 11,4% το 2024 και 10,0% το α' τρίμηνο του 2025, ενώ στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 10,7% και 8,0%). Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το α' τρίμηνο του 2025 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας καθώς και οι επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων αλλά και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων, δηλ. της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ξεπέρασαν τα αντίστοιχα ιστορικά υψηλά επίπεδά τους. Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, διατηρήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα. Το εκτιμώμενο ποσοστό κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών στον Βόρειο άξονα της Αθήνας (Λεωφ. Κηφισίας) ανέρχεται σε 4,7%, ενώ στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) σε 5,2%. Για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,7% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 4,4% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Το 2024, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 4,9% και των μισθωμάτων γραφείων όλων των κατηγοριών σε 1,9%. Αντίστοιχα, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 8,8% και των μισθωμάτων καταστημάτων όλων των κατηγοριών σε 6,4%. Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, το 2024 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν μέση ετήσια αύξηση 6,9% στην Αθήνα, 6,1% στη Θεσσαλονίκη και 2,0% στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Οι αξιοσημείωτοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στην αγορά γραφείων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις υψηλότερες τιμές των νεόδμητων βιοκλιματικών γραφείων που εισέρχονται στην αγορά, τα οποία προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον τόσο επενδυτών όσο και επιχειρήσεων χρηστών, που στρέφονται όλο και περισσότερο στη στρατηγική της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG).

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,4% και 6,6%, οριακά χαμηλότερες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,0% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,4%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%, καταγράφοντας σταθερά πτωτική τάση κατά τα τελευταία τρία έτη.

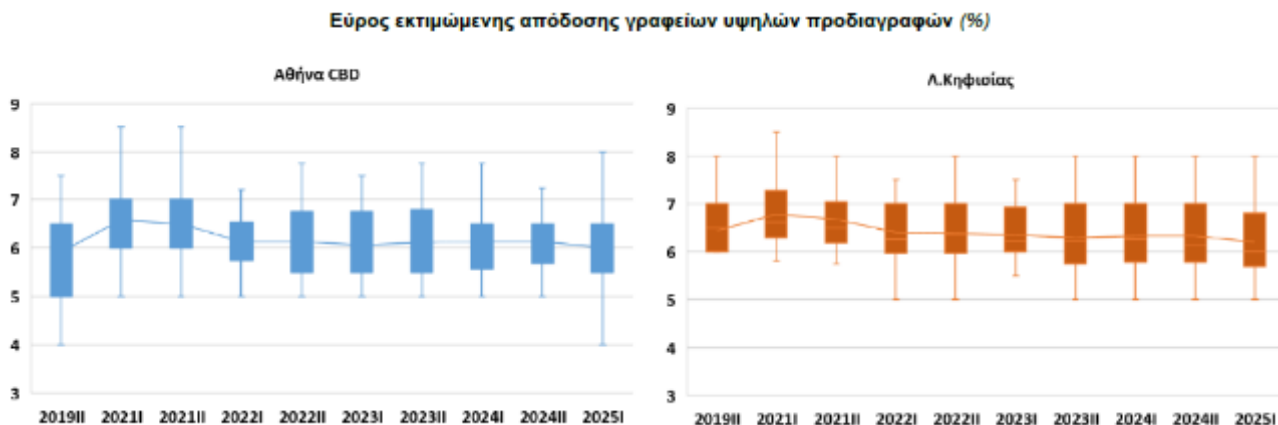
Πίνακας 2. ΔΕΙΚΤΗΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
Table 2. OFFICE RENT INDEX

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)	
		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους
		Previous period	Previous year		Previous period	Previous year		Previous period	Previous year		Previous period	Previous year
2006	...	...	...	110,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	111,2	1,1	1,1	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	110,3	-0,8	-0,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	104,9	-4,9	-4,9	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-4,7	-4,7	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	95,7	-4,3	-4,3	94,5	-5,5	-5,5	95,3	-4,7	-4,7	97,1	-2,9	-2,9
2012	86,4	-9,7	-9,7	86,5	-8,5	-8,5	91,3	-4,2	-4,2	85,4	-12,1	-12,1
2013	80,0	-7,5	-7,5	80,2	-7,3	-7,3	84,5	-7,4	-7,4	78,8	-7,7	-7,7
2014	72,3	-9,6	-9,6	74,7	-6,9	-6,9	77,8	-8,0	-8,0	68,6	-13,0	-13,0
2015	71,3	-1,5	-1,5	73,0	-2,3	-2,3	77,0	-1,0	-1,0	68,2	-0,6	-0,6
2016	71,1	-0,3	-0,3	71,9	-1,5	-1,5	77,5	0,6	0,6	68,8	0,9	0,9
2017	72,1	1,5	1,5	72,7	1,0	1,0	78,0	0,7	0,7	70,3	2,2	2,2
2018	73,4	1,9	1,9	73,7	1,4	1,4	78,3	0,4	0,4	72,1	2,7	2,7
2019	75,1	2,3	2,3	75,8	2,8	2,8	80,9	3,4	3,4	73,2	1,5	1,5
2020	74,5	-0,8	-0,8	74,2	-2,1	-2,1	82,2	1,6	1,6	73,3	0,1	0,1
2021	77,5	3,9	3,9	76,2	2,8	2,8	86,5	5,2	5,2	77,0	5,0	5,0
2022	79,8	3,0	3,0	80,0	4,9	4,9	92,3	6,6	6,6	77,1	0,2	0,2
2023	84,7	6,1	6,1	84,7	5,9	5,9	99,2	7,6	7,6	81,7	6,0	6,0
2024*	86,0	1,6	1,6	88,6	4,7	4,7	99,4	0,1	0,1	80,4	-1,6	-1,6

Πίνακας 1. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ
Table 1. OFFICE PRICE INDEX

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Υπόλοιπη Ελλάδα Rest of Greece		
	Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)		Δείκτης Index 2010=100	(% Μεταβολή / Change)	
		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους		Προηγούμεν. περιόδου	Προηγούμεν. έτους
		Previous period	Previous year		Previous period	Previous year		Previous period	Previous year		Previous period	Previous year
2006	...	...	...	104,0	...	...	...	...	...	...	...	...
2007	...	...	...	108,3	4,2	4,2	...	...	...	...	...	...
2008	...	...	...	112,4	3,8	3,8	...	...	...	...	...	...
2009	...	...	...	110,9	-1,3	-1,3	...	...	...	...	...	...
2010	100,0	...	...	100,0	-9,8	-9,8	100,0	...	...	100,0	...	...
2011	92,9	-7,1	-7,1	94,5	-5,5	-5,5	92,7	-7,3	-7,3	91,0	-9,0	-9,0
2012	81,8	-11,9	-11,9	85,1	-10,0	-10,0	81,4	-12,2	-12,2	78,3	-14,0	-14,0
2013	73,7	-9,9	-9,9	75,8	-10,9	-10,9	73,3	-9,9	-9,9	71,5	-8,7	-8,7
2014	71,1	-3,5	-3,5	73,4	-3,2	-3,2	69,1	-5,7	-5,7	69,1	-3,4	-3,4
2015	71,0	-0,1	-0,1	73,1	-0,4	-0,4	65,5	-5,1	-5,1	69,9	1,2	1,2
2016	71,2	0,2	0,2	72,8	-0,4	-0,4	66,0	0,8	0,8	70,5	0,8	0,8
2017	72,5	1,8	1,8	74,0	1,7	1,7	66,6	0,9	0,9	71,9	2,1	2,1
2018	77,2	6,5	6,5	79,6	7,6	7,6	70,3	5,4	5,4	76,0	5,6	5,6
2019	80,3	3,9	3,9	83,6	5,0	5,0	72,2	2,8	2,8	78,2	2,9	2,9
2020	81,3	1,2	1,2	85,6	2,4	2,4	72,0	-0,3	-0,3	78,3	0,1	0,1
2021	82,6	1,7	1,7	89,4	4,4	4,4	72,5	0,6	0,6	77,1	-1,5	-1,5
2022	85,6	3,6	3,6	94,6	5,9	5,9	76,7	5,9	5,9	77,3	0,2	0,2
2023	90,6	5,9	5,9	100,0	5,7	5,7	78,2	1,9	1,9	82,6	7,0	7,0
2024*	95,2	5,0	5,0	107,3	7,2	7,2	83,1	6,3	6,3	84,2	1,9	1,9

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία βραχυπρόθεσμα, καθώς η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπλητταν την εξωτερική ζήτηση. Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Η αγορά γραφειακών χώρων στην περιοχή των Ελληνορώσων χαρακτηρίζεται ως δευτερεύουσα αλλά λειτουργική μικροαγορά γραφείων, η οποία επωφελείται από την εγγύτητα στους άξονες Κατεχάκη και Μεσογείων, τη σύνδεση με τον σταθμό μετρό Κατεχάκη και τη γειτνίαση με καθιερωμένες επαγγελματικές ζώνες όπως οι Αμπελόκηποι, η Πανόρμου και το Νέο Ψυχικό.

Η ζήτηση αφορά κυρίως μικρού και μεσαίου μεγέθους χώρους, κατάλληλους για ιατρεία, τεχνικά γραφεία, συμβουλευτικές εταιρείες και λοιπές επαγγελματικές χρήσεις, ενώ η προσφορά αποτελείται σε σημαντικό βαθμό από παλαιότερα αυτοτελή γραφεία ή επαγγελματικές χρήσεις σε κτίρια μικτής χρήσης. Σε σύγκριση με τις prime αγορές της Λ. Κηφισίας και του κέντρου Αθήνας, τα επίπεδα μισθωμάτων και αξιών παραμένουν χαμηλότερα, ωστόσο η περιοχή παρουσιάζει ικανοποιητική εμπορευσιμότητα λόγω προσβασιμότητας και αστικού περιβάλλοντος.

2 Εκτίμηση Ιδιοκτησιών

2 Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Άντερσεν & Μιχαήλ Μωραΐτη αρ. 9 , Δήμος Αθηναίων.

Προσκομισθέντα Στοιχεία

Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

- 1 Η υπ' αριθμ. 4210/02.06.2008 σύμβαση συγχώνευσης εταιρειών του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη - Χριστόφορου Κόλλια
- 2 Η υπ' αριθμ. 4224/06.06.2008 πράξη συμπλήρωσης και διόρθωσης συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη - Χριστόφορου Κόλλια
- 3 Η υπ' αριθμ 1384/16.06.1989 οικοδομική άδεια ανέγερσης τετραώροφης οικοδομής με υπόγειο του Δήμου Αθηναίων
- 4 Τα μη ημερομηνία 04/1989 αντίγραφα των εγκεκριμένων σχεδίων (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις, όψεις και τομές) της μηχανικού Φρ. Τσαρούχα εκ της υπ' αριθμ. 8 οικοδομικής άδειας
- 5 Βεβαίωση Περαιώσης της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α Δήλωσης: 3223600, Α/Α Πρωτοκόλλου: 1365328, Ηλεκτρονικός κωδικός: 01CB34A93A0223EF, Ημ/νία Δημιουργίας: 25/01/2016, Ημ/νία Υπαγωγής: 06/10/2016 και Ημ/νία Τελευταίας Ενημέρωσης
- 6 Κατόψεις αποτύπωσης (8) ισογείου και πρώτου (Α') ορόφου (ανυπόγραφες)
- 7 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 8 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 9 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 0 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 1 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 2 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 3 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 4 Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-8 -1
- 5 Αποσπάσματα Περιγραφικής Βάσης (Κτηματολογικά Φύλλα) του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών
- 6 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) για την ιδιοκτησία (Β) με αρ. 58300/21.05.2014 του μηχανικού Ευάγ. Δενδρινού
- 7 Ιδιωτικά συμφωνητικά επαγγελματικής μίσθωσης και Πίνακα διαμορφώσεως μισθωμάτων.

Συνοπτική παρουσίαση της ευρύτερης περιοχής

Ο Δήμος Αθηναίων είναι ο μεγαλύτερος δήμος της Ελλάδας, έδρα της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών και της Περιφέρειας Αττικής στο Λεκανοπέδιο Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ. και ο μόνιμος πληθυσμός του ανέρχεται σε 637.798 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021 από την ΕΛ.ΣΤΑΤ., ενώ αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ. Ο δήμος περιλαμβάνει το κλεινόν Άστυ, γνωστό ως ιστορικό κέντρο, με έξι περιφερειακές δημοτικές ενότητες και χωροθετείται στην καρδιά της ομώνυμης μητροπολιτικής περιοχής.

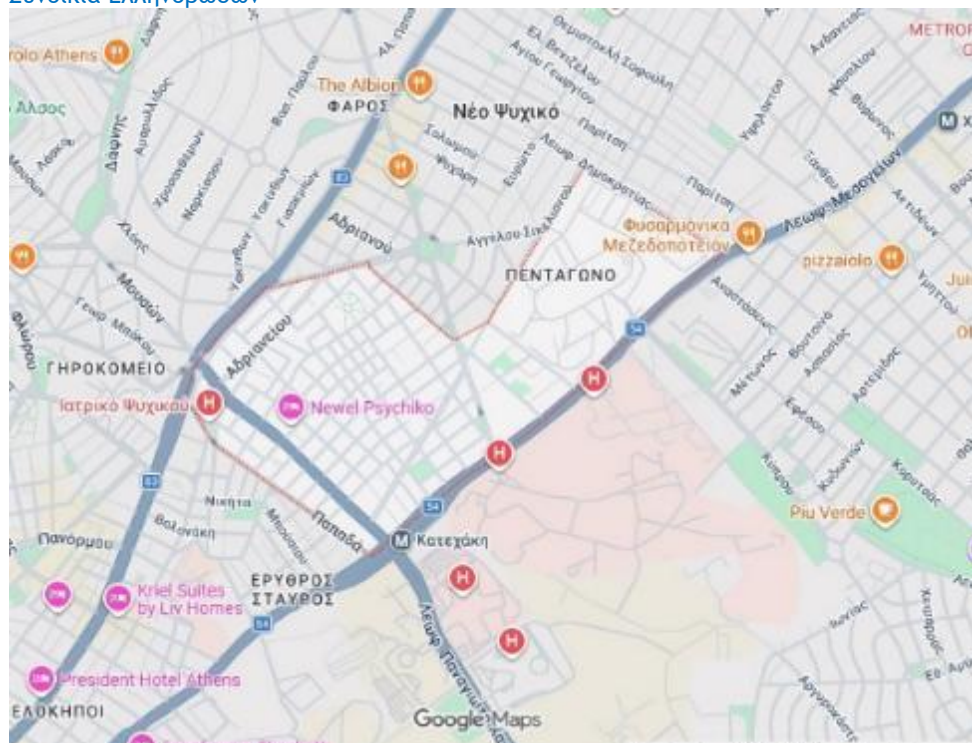
Ο Δήμος περιλαμβάνει επτά δημοτικές κοινότητες, πρώην δημοτικά διαμερίσματα:

- 1 Περιλαμβάνει το κέντρο των Αθηνών με το λεγόμενο εμπορικό τρίγωνο (Σύνταγμα - Ομόνοια - Μοναστηράκι, Πλάκα, Κολωνάκι - Λυκαβηττός, Εξάρχεια, Κουκάκι, Ιλίσια, Μακρυγιάννη).
- 2 Περιλαμβάνει τις Ν.Α. συνοικίες (Παγκράτι - Ανάκτορα, Ζάππειο - Μετς, Κυνοσάργους, Γούβα, Νέος Κόσμος).
- 3 Περιλαμβάνει τις Ν.Δ. συνοικίες (Αστεροσκοπείο, Πετράλωνα, Θησείο, Ρουφ, Βοτανικός, Ελαιώνας (Αθήνα)).
- 4 Περιλαμβάνει τις Δ. συνοικίες (Κολωνός, Ακαδημία Πλάτωνος, Κολοκυνθού, Προφ. Δανιήλ, Σεπόλια).
- 5 Περιλαμβάνει τις Β.Δ. συνοικίες από τα Κάτω Πατήσια μέχρι τον Προμπονά (Άγιος Ελευθέριος, Πατήσια, Ριζούπολη, Προμπονά).
- 6 Περιλαμβάνει τις βόρειες κεντρικές συνοικίες (Πλατεία Αμερικής, Αττική (συνοικία), Κυψέλη).
- 7 Περιλαμβάνει τις Β.Α. συνοικίες (Νέα Φιλοθέη, Αμπελόκηποι, Ελληνορώων, Γουδή, Κουντουριώτικα, Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Πολύγωνο, Γκύζη).



Η συνοικία των Ελληνορώων βρίσκεται στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα της Αθήνας, μεταξύ των Λεωφόρων Μεσογείων, Κατεχάκη, Κηφισίας και του Νέου Ψυχικού. Επί της ουσίας ξεκινάει από τη βόρεια πλευρά της λεωφόρου Κατεχάκη και φθάνει μέχρι και τα όρια του Νέου ψυχικού. Συνορεύει με τις συνοικίες Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Αμπελόκηποι και το Νέο Ψυχικό. Κύριες οδικές αρτηρίες της συνοικίας είναι η οδός Καραθεοδωρή και η οδός Αδριανείου, που πήρε το όνομα της από το Αδριάνειο υδραγωγείο που βρισκόταν στην περιοχή. Η πλατεία Πηνελόπης Δέλτα (αναφέρεται και ως πλατεία Ελληνορώων) αποτελεί κέντρο της κοινωνικής ζωής της συνοικίας.

Συνοικία Ελληνορώων



Πηγή : Google Maps

Η πρόσβαση είναι εξαιρετική μέσω του Μετρό Αθηνών από τη Γραμμή 3 με τις στάσεις Κατεχάκη και Εθνική Άμυνα και από πολλές γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ καθώς πυκνό δίκτυο αστικών λεωφορείων του ΟΑΣΑ συνδέει την περιοχή απευθείας με το κέντρο της Αθήνας και τα βόρεια προάστια. Η περιοχή βρίσκεται σε κομβικό σημείο με άμεση έξοδο στις Λεωφόρους Μεσογείων, Κατεχάκη και Κηφισίας.

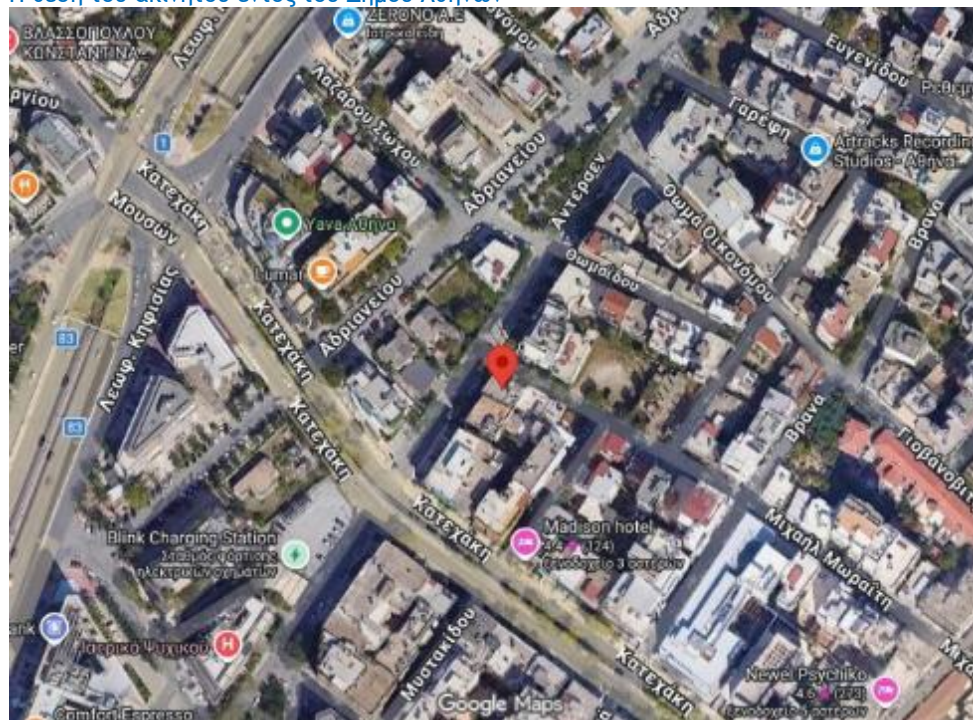
Διαθέτει πυκνό αστικό ιστό. Αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης της Αθήνας. Κυριαρχούν πολυώροφες πολυκατοικίες που χτίστηκαν κυρίως κατά τις δεκαετίες του 1970 και 1980,

αντικαθιστώντας παλαιότερα προσφυγικά ισόγεια ή μονοκατοικίες. Σε αρκετά σημεία υπάρχουν ακόμη μικρές μονοκατοικίες με κήπους που μαρτυρούν τον παλιό χαρακτήρα της συνοικίας, ενώ λόγω της γειτνίασης με νοσοκομεία και πρεσβείες παρατηρείται ταχεία ανακαίνιση παλαιότερων διαμερισμάτων.

Συνοπτική παρουσίαση της εγγύς περιοχής

Οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες βρίσκονται επί της συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 9, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της Συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Το Ο.Τ. στο οποίο εντάσσεται, περικλείεται από τις οδούς: Άντερσεν, Μωραΐτου, Μυστακίδου και Κατεχάκη.

Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηνών



Πηγή : Google Maps

Η εγγύς περιοχή του ακινήτου αποτελεί περιοχή που χαρακτηρίζεται από πολυώροφες οικοδομές διαφόρων ηλικιών με κατοικίες ή γραφειακούς χώρους στους ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο. Πρόκειται για περιοχή πλησίον της διασταύρωσης της οδού Κατεχάκη με την λεωφόρο Κηφισίας.

Η πρόσβαση στην περιοχή, αλλά και στο εκτιμώμενο ακίνητο είναι εύκολη καθώς υπάρχει τακτική δημόσια αστική συγκοινωνία. Η υποδομή του οδικού δικτύου θεωρείται επαρκής, ενώ οι τοποθεσίες διαθέτουν δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτρισμού, τηλεφωνική σύνδεση).

Περιγραφή Περιουσιακού Στοιχείου.

Από τα ανωτέρω διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσοστό 10 % πλήρους κυριότητας των οριζοντίων ιδιοκτησιών με στοιχεία:

- (α) οριζόντια ιδιοκτησία (Ι) - κατάστημα του ισόγειου ορόφου
- (Β) οριζόντια ιδιοκτησία (Α) - γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου
- (γ) οριζόντια ιδιοκτησία (Β) - γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου
- (δ) οριζόντια ιδιοκτησία (Γ) - γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου
- (ε) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ1) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου
- (στ) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ2) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου
- (ζ) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ3) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου
- (η) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ4) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου, και
- (θ) οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ5) - χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου

οικοδομής κτισμένης επί οικοπέδου επιφανείας 9 τ.μ. που βρίσκεται επί συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της Συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για οικόπεδο εκτάσεως 0 τ.μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, το οποίο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Άντερσεν με αρ. 4Γ και Μωραΐτου με αρ. 93, στην θέση «Διαβολόρεμμα» της συνοικίας Ελληνορώσων του Δήμου Αθηνών, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Διαθέτει ΚΑΕΚ 0 0.

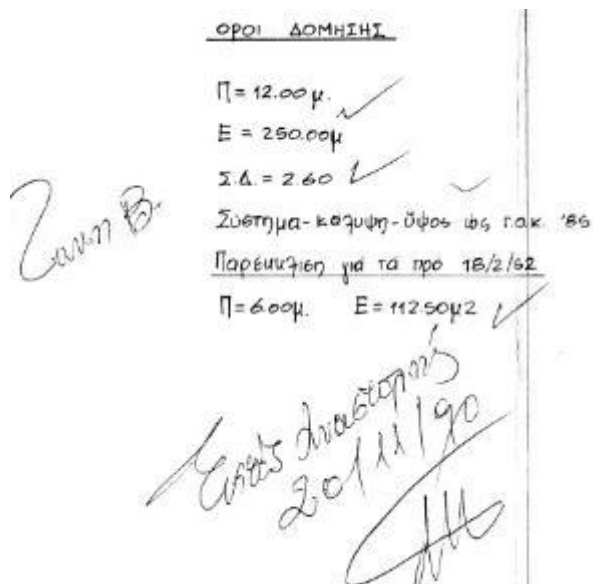
Συνορεύει γύρωθεν:

- Βορειοανατολικά επί προσώπου μήκους 0 μ. με την οδό Μωραΐτου.
- Νοτιοδυτικά με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου επί πλευράς μήκους 18,35 μ.,
- Νοτιοανατολικά οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου επί πλευράς μήκους 5 μ. και
- Βορειοδυτικά επί προσώπου μήκους 0 μ. με την οδό Άντερσεν.

Πολυεδομικό Καθεστώς

Διευκρινίζεται ότι για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στο αρμόδιο πολυεδομικό γραφείο, ούτε έλαβε χώρα πλήρης έλεγχος πολυεδομικού καθεστώτος, αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη.

Στο Ο.Τ. του εκτιμώμενου ακινήτου ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι Σ.Δ.=0 όπως όπως ερευνήθηκε στο πρόγραμμα eaxies και όπως αναγράφεται στο με ημερομηνία 04/1989 αντίγραφο του εγκεκριμένου τοπογραφικού διαγράμματος της μηχανικού Φρ. Τσαρούχα που προσκομίστηκε.



Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: Περιοχής Γενικής Κατοικίας

Περιγραφή Κτίσματος

Επί του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί, βάσει της υπ' αριθμ 3 0 9 οικοδομικής άδειας, επαγγελματικό κτήριο. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία για τις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- Οριζόντια ιδιοκτησία (I) - κατάσταση του ισογείου ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και w.c, έχει επιφάνεια 118,76 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 325/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 67,93 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με είσοδο της οικοδομής, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Το κατάστημα έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 σύμφωνα με την Βεβαίωση Περαιώσεως της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α Δήλωσης: 3223600, Α/Α Πρωτοκόλλου: 1365328, Ηλεκτρονικός κωδικός: 01CB34A93A0223EF, Ημ/νία Δημιουργίας: 25/01/2016, Ημ/νία Υπαγωγής: 0 και Ημ/νία Τελευταίας Ενημέρωσης: 24/03/2017 που προσκομίστηκε και σύμφωνα με την

οποία τακτοποιείται πατάρι επιφανείας 104,00 τ.μ. μεταξύ του ισογείου και της πλάκας δαπέδου του Α' ορόφου που έχει κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της οικ. άδειας.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-1 που προσκομίστηκε το Κατάστημα (Ι) του ισογείου διαθέτει ισόγειο χώρο επιφανείας 118,76 τ.μ. και πατάρι επιφανείας 104,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/6

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Α) - γραφείο του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου που καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο (πλην των κοινόχρηστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων, έναν βοηθητικό χώρο και w.c., έχει επιφάνεια 120,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 210/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 43,89 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-1 που προσκομίστηκε το Γραφείο (Α) του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο όροφο διαθέτει επιφάνεια 120,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/7

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Β) - γραφείο του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου που καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο (πλην των κοινόχρηστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων, έναν βοηθητικό χώρο και w.c., έχει επιφάνεια 120,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 210/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 43,89 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Βόρεια με την συμβολή των οδών Μωραΐτου και Άντερσεν, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-1 που προσκομίστηκε το Γραφείο (Β) του δεύτερου (Β') πάνω από το ισόγειο όροφο διαθέτει επιφάνεια 120,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/8

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Γ) - γραφείο του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο ορόφου που καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο (πλην των κοινόχρηστων χώρων), αποτελείται από χώρο γραφείων και w.c., έχει επιφάνεια 120,91 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 210/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 43,89 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φωταγωγό, με φρεάτιο ανελκυστήρα και με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με πλατύσκαλο ορόφου, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με φωταγωγό, με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας 1432596-1 που προσκομίστηκε το Γραφείο (Γ) του τρίτου (Γ') πάνω από το ισόγειο όροφο διαθέτει επιφάνεια 120,91 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/9

- Οριζόντια ιδιοκτησία (Ρ1) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια 10 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν 10 τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειανατολικά με τον υπό στοιχείο (Ρ2) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με νοτιοδυτικό όριο οικοπέδου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων).

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας ■ -■ -1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P1) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/1

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P2) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια ■ τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν ■ τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά λεβητοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου και κλιμακοστάσιο, Νοτιοανατολικά με νοτιοανατολικό όριο οικοπέδου, Νοτιοδυτικά με τον υπό στοιχείο (P1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων).

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας ■ -■ -1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P2) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/2

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P3) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια ■ τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν ■ τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά με την οδό Μωραΐτου, Νοτιοανατολικά με το μηχανοστάσιο και το φρεάτιο του ανελκυστήρα, Νοτιοδυτικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων) και Δυτικά με τον υπό στοιχείο (P4) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας ■ -■ -1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P3) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/3

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P4) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια ■ τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν ■ τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Ανατολικά με τον υπό στοιχείο (P3) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Δυτικά με τον υπό στοιχείο (P5) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και Βορειοδυτικά με πρασιά οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας ■ -■ -1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P4) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/4

- Οριζόντια ιδιοκτησία (P5) - χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου που έχει επιφάνεια ■ τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 1/1000 στο οποίο αντιστοιχούν ■ τ.μ. εξ αδιαιρέτου.

Συνορεύει Βορειοανατολικά με τον υπό στοιχείο (P4) χώρο στάθμευσής αυτοκινήτου, Νοτιοανατολικά με κοινόχρηστο χώρο υπογείου (διάδρομο προσπέλασης αυτοκινήτων), Νοτιοδυτικά με ράμπα αυτοκινήτων και Βορειοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέρα απ' αυτή με την οδό Άντερσεν.

Βάσει των ανωτέρω και του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας με Κωδικό Ιδιοκτησίας ■ -■ -1 που προσκομίστηκε ο Χώρος Στάθμευσης (P5) του υπογείου διαθέτει επιφάνεια 12,00 τ.μ.

Διαθέτει ΚΑΕΚ 050094009008/0/5

ΚΑΡΡΕ Α.Ε.Τ.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, θέση «Διαβολόρεμμα», Συνοικία Ελληνορώσων, Δήμος Αθηνών, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Κατάστημα (Ι)	Ισόγειο	Κατάστημα	0	5	2
		Πατάρι			0	
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		0	0
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		0	0
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		0	0
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	1
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	1
Σύνολο Επιφάνειας				0	5 67	0

Το επαγγελματικό κτήριο στο οποίο εντάσσονται οι υπό εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες διαθέτει φέροντα οργανισμό από ωπλισμένο σκυρόδεμα με στοιχεία πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή και ξηρά δόμηση (γυψοσανίδες). Η κεντρική είσοδος του κτηρίου βρίσκεται επί της οδού Μιχάλη Μωραΐτη, ενώ η πρόσβαση στην στάθμη του υπογείου χώρου στάθμευσης πραγματοποιείται μέσω ράμπας από την οδό Άντερσεν. Η πρόσβαση στις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες πραγματοποιείται μέσω του κεντρικού κλιμακοστασίου, ενώ η οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου διαθέτει και ανεξάρτητη είσοδο από την οδό Άντερσεν. Το κεντρικό κλιμακοστάσιο είναι υπενδεδυμένο με μάρμαρο και διαθέτει έναν ανελκυστήρα. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Το κτίριο στεγάζει γραφειακούς χώρους, η εσωτερική διαμερισμάτωση των οποίων γίνεται με ξηρά δόμηση και ο φωτισμός των χώρων πραγματοποιείται με κασέτες οροφής. Οι γραφειακοί χώροι διαθέτουν ανιχνευτές καπνού και φορητούς πυροσβεστήρες, Η θέρμανση και ψύξη των επιμέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών - γραφείων γίνεται με κλιματιστικές μονάδες. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι επιμέρους γραφειακοί χώροι βρίσκονται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης

Δεδομένου ότι η αξία ενός ακινήτου και η χρήση του είναι άρρηκτα συνδεδεμένες, η βέλτιστη και υψηλότερη χρήση είναι αυτή που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά εφικτή και αποδίδει οικονομικά την βέλτιστη απόδοση. Επιπροσθέτως, ο κρίσιμος παράγοντας που λαμβάνεται υπ' όψη είναι η χρονική στιγμή της ανάπτυξης της περιουσίας δεδομένου ότι επηρεάζεται από πολιτικές, κοινωνικές, τοπικές και ανταγωνιστικές δυνάμεις. Η ανάλυση της Υψηλότερης & Βέλτιστης Χρήσης λαμβάνει υπόψη της, τους κατωτέρω παράγοντες:

- νομική επάρκεια,
- φυσική-τεχνική εφικτότητα,
- οικονομική σκοπιμότητα, και
- βελτιστοποίηση οικονομικών πορισμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου

Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε για τους χώρους επαγγελματικής χρήσης την Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method). Καθότι οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες αναφέρονται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα μισθώσεων συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την ανωτέρω προσέγγιση ως την πλέον κατάλληλη μέθοδο για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας.

Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων υπολογίζεται η μισθωτική αξία (τιμή μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο) που προκύπτει από πρόσφατες συναλλαγές ή ζητούμενες τιμές ακινήτων συγκρίσιμων ως προς το μέγεθος, τη θέση / τοποθεσία, τη ζητούμενη τιμή και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους.

Βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των μισθωμάτων των κενών χώρων και των μισθωμένων χώρων για όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία αυτών, στη λήξη της περιόδου. Το άθροισμα των επιμέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη της εξεταζόμενης περιόδου, εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία αποτελεί την Εύλογη Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών.

Για το θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος, για τους λογαριασμούς 10 και 11, χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) για τον προσδιορισμό της Αξίας Γης και, στη συνέχεια, αφαιρείται αυτή η αξία από την Εύλογη Αξία του ακινήτου και προκύπτει η Αξία Κτίσματος.

Προσέγγιση της Προσόδου ή Μεθόδου Εισοδήματος & των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς

Κατά τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείων, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση επαγγελματικών χώρων (γραφείων), στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, ποιότητα κατασκευής κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές μίσθωσης, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες μίσθωσης επαγγελματικών χώρων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

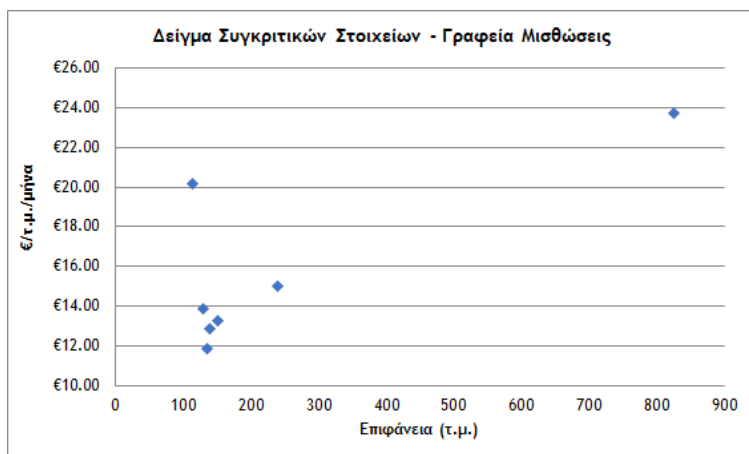
Τιμές Μίσθωσης Γραφείων

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €8 /τ.μ. έως €9 /τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €8 /τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €8 /τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Γραφειακών Χώρων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Ελληνορώσων	Επί της οδού Αδριανείου διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος 2ου ορόφου επιφάνειας 825,13 τ.μ., κουζίνα, 6 w.c., κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, αυτόνομος κλιματισμός VRV, έκτος κατασκευής 1979, έτος ανακαίνισης 2020, πέντε (5) θέσεις στάθμευσης υπογείου με ηλεκτρικούς φορτιστές, σε σύγχρονο επαγγελματικό κτήριο κτηρίου υπό αξιολόγηση για την απόκτηση πιστοποίησης LEED (Λειτουργία και Συντήρηση), ενεργειακή κλάση Γ, 24ωρη φύλαξη, τιμή 19.570 € [Cushman & Wakefield]	€19,570	8	€23.72
2	Ελληνορώσων	Κατεχάκη διατίθεται προς μίσθωση γραφείο ημιόροφος - 1ος (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 240 τ.μ., έχει κατασκευαστεί το 1970, ανακαινίστηκε το 2024, 2 wc, κουφώματα αλουμινίου, ενεργειακό πιστοποιητικό: Z, δάπεδα είναι πλακάκια, θέα αστικό τοπίο, διαμπερές, επί λεωφόρου, κατάλληλο για τταιρικά γραφεία, σε εμπορικό δρόμο, τιμή 3.600 € [ASPIS REAL ESTATE - Κωδικός Συστήματος 16743958]	€3,600	240	€15.00
3	Ελληνορώσων	Γεωρ. Βλάχου 46, διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο ισόγειο γραφείο 152 τ.μ. με ιδιωτική αυλή, έτος κατασκευής 1975. πλήρως ανακαινισμένο το 2008, ενεργειακή κλάση Δ, ανεξάρτητη είσοδος, 5 ευρύχωροι χώροι - γραφεία, δομημένη καλωδίωση & ψευδοροφές, αυτόνομη θέρμανση (Ρεύμα) με 3 a/c και 1 Fan Coil, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, φωτεινό & διαμπερές, τιμή 1.300 € [Newdeal +302103390500 - Κωδικός Ακινήτου ΜΟΚ03590]	€1,300	152	€8.55
4	Αμπελόκηποι - Πεντάγωνο	Επί της Λεωφ. Κηφισίας διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο, διαμπερές γραφείο 151 τ.μ., βρίσκεται στον 2ο όροφο (χωρίς ασανσέρ), προσόψεως, κατασκευασμένο το 1970, διαθέτει 6 ευρύχωρους χώρους, 1 πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και 2 WC, εξοπλισμένο με σύγχρονα κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας και σύστημα κλιματισμού, προσφέροντας ενεργειακή κλάση E, τιμή 2.000 € [ONE Real Estate 2105024024-Κωδικός: 1535985]	€2,000	151	€13.25

5	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 140 τ.μ., 1ου ορόφου, έτος κατασκευής 1970, υπό πλήρη ανακαίνιση 2024 και άμεση παράδοση, ενεργειακή κλάση Δ, 2 WC, δάπεδα: πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου, διαμπερές, πλησίον μετρό, τιμή 1.800 € - Κωδικός αγγελίας: e-8	€1,800	8	€12.86
6	Ελληνορώσων	Επί της Λεωφόρου Κηφισίας διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο γραφείο στον 2 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 135.00 τ.μ., διαμπερές, που αποτελείται από 5 χώρους, κουζίνα, μπάνιο και WC, κατασκευασμένο το 1964 με ενεργειακή κλάση E και ανακαινισμένο το 2026, θέρμανση - κλιματισμός, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινα πατώματα στο σαλόνι, laminate στα γραφεία και πλακάκια στην κουζίνα και στο μπάνιο, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρας, αποθήκη 4 τ.μ., διπλά τζάμια, 500μ. από το σταθμό του μετρό Πανόρμου, τιμή 1.600 € [Χαροκόπος Real Estate +302106711061 - Κωδικός αγγελίας: 11483]	€1,600	5	€11.85
7	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 134 τ.μ., έχει κατασκευαστεί το 1980, αποτελείται από 5 χώρους και 2 wc, κλιματισμός, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Γ, τα δάπεδα είναι laminate, διατηρείται σε πολύ κατάσταση, διαμπερές, ασανσέρ, δομημένη καλωδίωση, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, τιμή 1.300 € [ASPIS REAL ESTATE ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ - ΨΥΧΙΚΟ 2111994640 - Κωδικός Ακινήτου 2363458]	€1,300	3	€9.70
8	Ελληνορώσων	Διατίθεται πολυτελές γραφείο 130 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 2008, ενεργειακή κλάση B, γωνιακό, σε καταπληκτική κατάσταση, ενιαίος χώρος, 2 WC και 1 κουζίνα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, αυτόνομη θέρμανση με ρεύμα, κλιματισμός, ασανσέρ, ψευδοροφή, πόρτα ασφαλείας, θυροτηλεόραση, συναγερμό, 1 θέση στάθμευσης στην πυλωτή, τιμή 1.800 €. [Real - Κωδικός Ακινήτου 2354517]	€1,800	8	€13.85
9	Πεντάγωνο - Ελληνορώσων.	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο ισογείου επιφάνειας 115 τ.μ., κατασκευής 1975, έτος ανακαίνισης 2008. ενεργειακή κλάση E, αποτελείται από 4 χώρους, 2 μπάνια και κουζίνα, όλα σε ένα επίπεδο, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, συναγερμός, ράμπα εκφόρτωσης, καλωδίωση, ψευδοροφή, δάπεδα από πλακάκι, μήκος Βιτρίνας 8 μ., γωνιακό, κατάλληλο για γραφείο και ιατρείο, τιμή 1.000 €. [ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑ +306959450275 - Κωδικός Συστήματος 18420685]	€1,000	5	€8.70
10	Αμπελόκηποι	Αμπελόκηποι, διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 114 τ.μ., κατασκευής του έτους 1980, ανακαινισμένο, ενεργειακή κλάση B, διαθέτει 4 χώρους, 2 wc, 1 κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, πόρτα ασφαλείας, σε κεντρικό σημείο, τιμή 2.300 € [PBS REAL ESTATE +302111826879 - Κωδικός Ακινήτου 2326317]	€2,300	4	€20.18

Δείκτες	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	8	8
Μέγιστο	8	8
Μέσος	8	8
Διάμεσος	8	8



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητας παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος καταστημάτων και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

- Ζητούμενη Τιμή: -0 %
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: $\pm 1,00\%$ ανά 0 τ.μ.
- Συντελεστές Αναγωγής Ορόφου: $\pm 2,50\%$ ανά όροφο, επιπλέον αναγωγή $\pm 10\%$ μεταξύ ισογείου & 1^{ου} ορόφου
- Παλαιότητα: $\pm 0,50\%$ ανά έτος
- Περιοχή: $\pm 0\%$ έως $\pm 25\%$
- Θέα: $\pm 0\%$ έως $\pm 15\%$
- Θέση: $\pm 5\%$ γωνιακό, $\pm 3\%$ διαμπερές, $\pm 10\%$ ακαλύπτου
- Παρακολουθήματα / Προσαυξήματα: Θέσεις Στάθμευσης $\pm 5\%$ / Αποθήκη $\pm 0.50\%$
- Ποιότητα κατασκευής: $\pm 0\%$ έως $\pm 20\%$
- Βαθμός Ανακαίνισης: $\pm 0\%$ έως $\pm 35\%$
- Ενεργειακή Κλάση: $\pm 1\%$ ανά Ενεργειακή Κλάση

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Γραφείων														
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες ▼ Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Όροφος	Τεχνικά Χαρ/ικά	Έτος Κατασκευής	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης								
1	Ελληνορώων	Επί της οδού Αδριανείου διατίθεται προς μίσθωση γραφειακός χώρος 2ου ορόφου επιφανείας 825,13 τ.μ., κουζίνα, 6 w.c., κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, αυτόνομος κλιματισμός VRV, έκτος κατασκευής 1979, έτος ανακαίνισης 2020, πέντε (5) δέσεις στάθμευσης υπογείου με ηλεκτρικούς φορτιστές, σε σύγχρονο επαγγελματικό κτήριο κτηρίου υπό αξιολόγηση για την απόκτηση πιστοποίησης LEED (Λειτουργία και Συντήρηση), ενεργειακή κλάση Γ, 24ωρη φύλαξη, τιμή 19.570 € [Cushman & Wakefield]	€19,570	8	€23.72	-8	-8	8	8	-8	8	€18,24	8	€3,65
2	Ελληνορώων	Κατεχάκη διατίθεται προς μίσθωση γραφείο ημιόροφος - 1ος (2 Επίπεδα), συνολικής επιφάνειας 240 τ.μ., έχει κατασκευαστεί το 1970, ανακαινίστηκε το 2024, 2 wc, κουφώματα αλουμινίου, ενεργειακό πιστοποιητικό: Z, δάπεδα είναι πλακάκια, θέα αστικό τοπίο, διαμπερές, επί λεωφόρου, κατάλληλο για τταιρικά γραφεία, σε εμπορικό δρόμο, τιμή 3.600 € [ASPIS REAL ESTATE] - Κωδικός Συστήματος 16743958]	€3,600	8	€15.00	-8	-8	8	8	8	8	€16,80	8	€3,36
5	Ελληνορώων	Διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 140 τ.μ., 1ου ορόφου, έτος κατασκευής 1970, υπό πλήρη ανακαίνιση 2024 και άμεση παράδοση, ενεργειακή κλάση Δ, 2 WC, δάπεδα: πλακάκια, κουφώματα αλουμινίου, διαμπερές, πλησίον μετρό, τιμή 1.800 € [PROPERTY] - Κωδικός αγγελίας:e-8	€1,800	8	€12.86	-8	8	8	8	-8	8	€13,87	8	€2,77
6	Ελληνορώων	Επί της Λεωφόρου Κηφισίας διατίθεται προς μίσθωση ανακαινισμένο γραφείο στον 2 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 135.00 τ.μ., διαμπερές, που αποτελείται από 5 χώρους, κουζίνα, μπάνιο και WC, κατασκευασμένο το 1964 με ενεργειακή κλάση E και ανακαινισμένο το 2026, θέρμανση - κλιματισμός, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, ξύλινα πατώματα στο σαλόνι, laminate στα γραφεία και πλακάκια στην κουζίνα και στο μπάνιο, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρας, αποθήκη 4 τ.μ., διπλά τζάμια, 500μ. από το σταθμό του μετρό Πανόρμου, τιμή 1.600 € [Χαροκόπος Real Estate +302106711061 - Κωδικός αγγελίας:11483]	€1,600	3	€11.85	-8	-8	8	8	8	8	€13,58	8	€2,72
0	Αμπελόκηποι	Αμπελόκηποι, διατίθεται προς μίσθωση γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 114 τ.μ., κατασκευής του έτους 1980, ανακαινισμένο, ενεργειακή κλάση B, διαθέτει 4 χώρους, 2 wc, 1 κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, δομημένη καλωδίωση, πόρτα ασφαλείας, σε κεντρικό σημείο, τιμή 2.300 € [PBS REAL ESTATE +302111826879 - Κωδικός Ακινήτου 2326317]	€2,300	4	€20.18	-8	-8	-8	8	-8	8	€17,57	8	€3,51
													8	€16,0

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα γραφειακών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των € **8** /τ.μ. για τον γραφειακό χώρο του δευτέρου (Β) ορόφου.

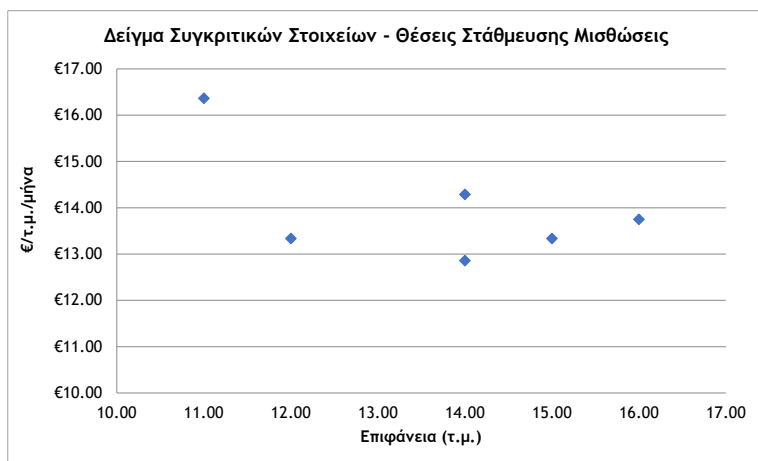
Λαμβάνοντας υπόψη τους συντελεστές αναγωγής λόγω ορόφου και επιφανείας καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των € **5** /τ.μ. (-2,50% λόγω ορόφου) για τον γραφειακό χώρο του πρώτου (Α) ορόφου και € 16,4 /τ.μ. (+2,50% λόγω ορόφου) για τον γραφειακό χώρο του τρίτου (Γ) ορόφου. Αναφορικά με τον γραφείο χώρο του ισογείου καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των € **6** /τ.μ. (+7,50% λόγω ορόφου και -2,06% λόγω επιφανείας).

Τιμές Μίσθωσης Θέσεων Στάθμευσης

Αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης θέσεων στάθμευσης στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €**8** /τ.μ. έως €**1** /τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €**7** /τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €**3** /τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Φάρος Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2008, στο Νέο Ψυχικό, σε ασφαλή και προσβάσιμη τοποθεσία, με διαθέσιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για φόρτιση, τιμή 180,00 € [Gastons Real Estate - Κωδικός Συστήματος 17551732]	€180	8	€12.86
2	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 16,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 2ο υπόγειο, κατασκευής 2003, στο Νέο Ψυχικό, σε αξιόλογη πολυκατοικία.μρ χώρο για ασφαλή στάθμευση οχήματος και μηχανής ή jet ski, τιμή 220,00 € [Ιδιώτης - Κωδικός Συστήματος 20145806]	€220	8	€13.75
3	Ελληνορώων	Διατίθεται προς μίσθωση υπόγειο parking επιφανείας 16 τ.μ., επί της οδού Αμεδαιου Χαν, δίπλα στη Λ. Κατεχάκη, τιμή 140 €/μηνά [Ιδιώτης]	€140	8	€8.75
4	Αμπελόκηποι (Λουϊζης Ριανκούρ)	Λουϊζης Ριανκούρ, διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2011, ηλεκτρική γκαραζόπορτα, ασφαλής και στεγασμένη, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306932256122 - Κωδικός Ακινήτου 20261345]	€200	8	€14.29
5	Πύργος Αθηνών	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 15,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, ισογείου, κατασκευής 2005, αυτόνομη, με πόρτα που τη διαχωρίζει από τους υπόλοιπους χώρους, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306945222131 - Κωδικός Συστήματος 19309703]	€200	8	€13.33
6	Ελληνορώων	Διατίθεται προς μίσθωση υπόγειο parking επιφανείας 12,00 τ.μ., 1 θέσης στάθμευσης, τιμή 160 €/μηνά [Ιδιώτης]	€160	8	€13.33
7	Αμπελόκηποι (Εφετείο Αθηνών)	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 10,12 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2005, πλησίον Εφετείου Αθηνών. Είσοδος με ασανσέρ σε απόλυτα προστατευμένο χώρο, τιμή 150,00 € [Ιδιώτης +306956141840 - Κωδικός Ακινήτου 19309703]	€180	8	€16.36

Δείκτες	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	8	8
Μέγιστο	8	1
Μέσος	8	7
Διάμεσος	8	3



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητας παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος καταστημάτων και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

- Ζητούμενη Τιμή: -7 50%
- Εμπορικότητα βάσει εβδομάδας: $\pm 1,00\%$ ανά 7 τ.μ.
- Συντελεστής Αναγωγής Ορόφου: ± 0 % ανά όροφο
- Παλαιότητα: $\pm 0,2$ % ανά έτος
- Περιοχή: $\pm 0\%$ έως $\pm 25\%$
- Θέση: $\pm 5\%$ γωνιακό, $\pm 3\%$ διαμπερές, $\pm 10\%$ ακαλύπτου
- Παροχές: $\pm 5\%$ Ηλεκτρική Φόρτιση
- Ποιότητα κατασκευής: $\pm 0\%$ έως $\pm 20\%$
- Βαθμός Ανακαίνισης: $\pm 0\%$ έως $\pm 35\%$

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Θέσεων Στάθμευσης														
#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες γ Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Όροφος	Τεχνικά Χαρ/ικά	Έτος Κατασκευής	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης								
1	Φάρος Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2008, στο Νέο Ψυχικό, σε ασφαλή και προσβάσιμη τοποθεσία, με διαθέσιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος για φόρτιση, τιμή 180,00 € [Gastons Real Estate - Κωδικός Συστήματος 20145806]	€180	4	€12.86	-0	0	-3	0	-0	-3	€10,66	0	€2,13
2	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 16,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 2ο υπόγειο, κατασκευής 2003, στο Νέο Ψυχικό, σε αξιόλογη πολυκατοικία.μρ χώρο για ασφαλή στάθμευση οχήματος και μηχανής ή jet ski, τιμή 220,00 € [Ιδιώτης +306977599096 - Κωδικός Συστήματος 20145806]	€220	6	€13.75	-0	0	-3	0	0	-0	€12,60	0	€2,52
4	Αμπελόκηποι (Λουϊζης Ριανκούρ)	Λουϊζης Ριανκούρ, διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 14,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2011, ηλεκτρική γκαραζόπορτα, ασφαλής και στεγασμένη, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης - Κωδικός Ακινήτου 20261345]	€200	4	€14.29	-0	-0	-3	0	0	-3	€11,75	0	€2,35
5	Πύργος Αθηνών	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 15,00 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, ισογείου, κατασκευής 2005, αυτόνομη, με πόρτα που τη διαχωρίζει από τους υπόλοιπους χώρους, τιμή 200,00 € [Ιδιώτης +306945222131 - Κωδικός Συστήματος 19309703]	€200	5	€13.33	-0	-0	-0	-0	0	-3	€10,52	0	€2,10
7	Αμπελόκηποι (Εφετείο Αθηνών)	Διατίθεται προς μίσθωση κλειστό γκαράζ επιφανείας 10,12 τ.μ., 1 θέση στάθμευσης, 1ο υπόγειο, κατασκευής 2005, πλησίον Εφετείου Αθηνών. Είσοδος με ασανσέρ σε απόλυτα προστατευμένο χώρο, τιμή 150,00 € [Ιδιώτης - Κωδικός Ακινήτου 20290564]	€180	1	€16.36	-0	-0	0	0	0	-3	€13,96	0	€2,79
													0	€10

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των 0 €/τ.μ., ήτοι ~ € 143/θέση για τις θέσεις στάθμευσης του υπογείου.

Μισθωτικό Καθεστώς Ακινήτου

Σύμφωνα με στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία, οι χώροι του ακινήτου μισθώνονται σε τρίτο. Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση της Προσόδου και συγκεκριμένα η Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF). Κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν από τον Πελάτη, από τα οποία προέκυψαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές, ο χρόνος λήξης των μισθωτικών συμβάσεων, η ημερομηνία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ενώ πραγματοποιήθηκαν συγκεκριμένες παραδοχές οι οποίες αναλύονται στην συνέχεια της παρούσας έκθεσης. Συγκεκριμένα, τα ουσιαστικά στοιχεία των μισθωτηρίων παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Ισόγειο (με Πατάρι) & Α' Όροφος	
Μισθωτής: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής	
Επιφάνεια Ισογείου	118,76 τ.μ.
Επιφάνεια Παταριού	104,00 τ.μ.
Επιφάνεια Α' Ορόφου	120,00 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 30/0 0 Z)	€ Z
Έναρξη Μίσθωσης:	0 0
Λήξη Μίσθωσης:	0
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ.

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Β' Όροφος	
Μισθωτής: ΓΕΝΟΔΙΑΓΝΩΣΗ Ιδιωτικό Διαγνωστικό Εργαστήριο ΙΚΕ	
Επιφάνεια Β' Ορόφου	120,00 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 0 0)	€ 0
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 0 Z)	€ 1.750
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 0 0)	€ 1.9
Έναρξη Μίσθωσης:	0
Λήξη Μίσθωσης:	0

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Γ' Όροφος	
Μισθωτής: ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΡΟΪΔΗΣ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΛΙΑΚΟΥ- ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ- ΙΑΤΡΙΚΗ Ο.Ε.	
Επιφάνεια Γ' Ορόφου	120,91 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 0 0)	€ 0
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 0 Z)	€ 1.800
Έναρξη Μίσθωσης:	0
Λήξη Μίσθωσης:	0

Στοιχεία Ιδιοκτησίας:	
Ταράτσα	
Μισθωτής: 1	
Επιφάνεια Ταράτσας	0 τ.μ.
Μηνιαίο Μίσθωμα (0 - 0 /00 Z)	€ 0
Έναρξη Μίσθωσης:	0
Λήξη Μίσθωσης:	0
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ%

Ως εκ τούτου, υπολογίσαμε το αγοραίο μίσθωμα εκάστης ιδιοκτησίας. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίστηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για κάθε ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε σε παρούσα αξία, με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού

επιτοκίου. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε προσδιορίστηκε στο 9,0 % για τους γραφειακούς χώρους, 10% για τις θέσεις στάθμευσης και 11,50% για τον χώρο της ταράτσας, βάσει χρηματοοικονομικού μοντέλου υπολογισμού και θεωρείται αντικειμενικό για παρόμοιους χώρους στην αγορά,
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόστηκε για την τερματική περίοδο προσδιορίστηκε στο 0 % για τους γραφειακούς χώρους, 8,00% για τις θέσεις στάθμευσης και 8,00% για τον χώρο της ταράτσας,
- Η αναπροσαρμογή βασίστηκε στους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τις κατωτέρω προβλέψεις αναφορικά με τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από την Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο:

Προβλέψεις

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ
2023	1,1%	1,1%
2024	1,2%	1,2%
2025	1,3%	1,3%
2026	1,4%	1,4%
2027	1,5%	1,5%
2028	1,6%	1,6%
2029	1,7%	1,7%
2030	1,8%	1,8%

- Οι δαπάνες συντήρησης επιπλέον ενός αποθεματικού - 1% - CapEx, υπολογίστηκαν στο 1,00%,
- Η απώλεια πληρότητας, υπολογίστηκαν στο 3%
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης υπολογίστηκαν στο 2 50%

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου που εφαρμόστηκε για τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες:

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Γραφεία	Πάρκινγκ	Ιστός - Ταράτσα
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (4,6%)	4,6%	4,6%	4,6%
Μικτή Απόδοση - 1%	5,6%	5,6%	5,6%
Ρίσκο Αγοράς 0%	5,6%	5,6%	0.00%
Ρίσκο Ακινήτου 0%	5,6%	5,6%	0.00%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K) 8%	5,6%	5,6%	8.00%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income 3%	5,6%	5,6%	3.00%
Πρόσθετο Ρίσκο 1%	5,6%	5,6%	1.00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις 0,5%	5,6%	5,6%	0.50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5,6%	5,6%	11.5%

Τα χρηματοοικονομικά μοντέλα - discounted cash flow model, που προσδιορίζει την Εύλογη Αξία έκαστης οριζόντιας ιδιοκτησίας και του χώρου του δώματος παρουσιάζονται κατωτέρω:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Ισόγειο & Πατάρι		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγεμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγεμένο Μηνιαίο Μίσθωμα	1.447,33	01/07/2025 30/06/2026	€ 17.368	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 17.766	€ 45.069	€ 17.766	-€ 178	-€ 533	€ 17.055	0,92	1,00	€ 15.647
Ετήσιο Μίσθωμα (01/07/2026 - 30/06/2027):	€ 17.368	01/07/2026 30/06/2027	€ 17.802	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 18.130	€ 46.646	€ 18.130	-€ 181	-€ 544	€ 17.405	0,84	1,00	€ 14.649
Έναρξη Μίσθωσης:	27/1/2016	01/07/2027 30/06/2028	€ 18.160	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 45.559	€ 48.050	€ 48.050	-€ 480	-€ 1.441	€ 46.128	0,77	1,00	€ 35.619
Λήξη Μίσθωσης:	30/6/2028			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 49.496	€ 49.496	-€ 495	-€ 1.485	€ 47.516	0,71	1,00	€ 33.662
Αναπροσαρμογή:	ΔΤΚ			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 50.985	€ 50.985	-€ 510	-€ 1.530	€ 48.946	0,65	1,00	€ 31.811
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 52.519	€ 52.519	-€ 525	-€ 1.576	€ 50.418	0,60	1,00	€ 30.063
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 54.100	€ 54.100	-€ 541	-€ 1.623	€ 51.936	0,55	1,00	€ 28.411
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 55.723	€ 55.723	-€ 557	-€ 1.672	€ 53.494	0,50	1,00	€ 26.847
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 57.394	€ 57.394	-€ 574	-€ 1.722	€ 55.098	0,46	1,00	€ 25.369
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 59.116	€ 59.116	-€ 591	-€ 1.773	€ 56.751	0,42	1,00	€ 23.972
				01/6/2036+	11,00		€ 60.890	€ 60.890	-€ 609	-€ 1.827	€ 58.454	0,39	14,29	€ 323.612
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσσιτών													2,50%	-€ 8.090
Σύνολο														€ 581.571
Εύλογη Αξία (€)														€ 581.571

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Α' Όροφος		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγεμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγεμένο Μηνιαίο Μίσθωμα	779,67	01/07/2025 30/06/2026	€ 9.356	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 9.570	€ 22.482	€ 9.570	-€ 96	-€ 287	€ 9.188	0,92	1,00	€ 8.429
Ετήσιο Μίσθωμα (01/07/2026 - 30/06/2027):	€ 9.356	01/07/2026 30/06/2027	€ 9.590	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 9.767	€ 23.269	€ 9.767	-€ 98	-€ 293	€ 9.376	0,84	1,00	€ 7.892
Έναρξη Μίσθωσης:	27/1/2016	01/07/2027 30/06/2028	€ 9.783	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 22.787	€ 23.969	€ 23.969	-€ 240	-€ 719	€ 23.010	0,77	1,00	€ 17.768
Λήξη Μίσθωσης:	30/6/2028			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 24.690	€ 24.690	-€ 247	-€ 741	€ 23.703	0,71	1,00	€ 16.792
Αναπροσαρμογή:	ΔΤΚ			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 25.433	€ 25.433	-€ 254	-€ 763	€ 24.416	0,65	1,00	€ 15.869
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 26.199	€ 26.199	-€ 262	-€ 786	€ 25.151	0,60	1,00	€ 14.996
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 26.987	€ 26.987	-€ 270	-€ 810	€ 25.907	0,55	1,00	€ 14.172
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 27.796	€ 27.796	-€ 278	-€ 834	€ 26.685	0,50	1,00	€ 13.392
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 28.630	€ 28.630	-€ 286	-€ 859	€ 27.485	0,46	1,00	€ 12.655
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 29.489	€ 29.489	-€ 295	-€ 885	€ 28.310	0,42	1,00	€ 11.958
				01/6/2036+	11,00		€ 30.374	€ 30.374	-€ 304	-€ 911	€ 29.159	0,39	14,29	€ 161.430
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσσιτών													2,50%	-€ 4.036
Σύνολο														€ 291.317
Εύλογη Αξία (€)														€ 291.317

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Β' Όροφος		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγεμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκπνέον Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλής	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγεμένο Μηνιαίο Μίσθωμα	1.650,00	01/01/2026 - 31/12/2027	€ 19.800	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 20.300	€ 23.059	€ 20.300	-€ 203	-€ 609	€ 19.488	0,92	1,00	€ 17.879
Ετήσιο Μίσθωμα (01/01/2026 - 31/12/2026):	€ 19.800	01/01/2027 - 31/12/2027	€ 21.000	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 21.875	€ 23.866	€ 21.875	-€ 219	-€ 656	€ 21.000	0,84	1,00	€ 17.675
Έναρξη Μίσθωσης:	01/0/2026	01/01/2028 - 31/12/2028	€ 23.100	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 23.718	€ 24.584	€ 23.718	-€ 237	-€ 712	€ 22.769	0,77	1,00	€ 17.582
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2028			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 25.323	€ 25.323	-€ 253	-€ 760	€ 24.310	0,71	1,00	€ 17.222
Αναπροσαρμογή:	Βλ. κανόνα			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 26.085	€ 26.085	-€ 261	-€ 783	€ 25.042	0,65	1,00	€ 16.276
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 26.870	€ 26.870	-€ 269	-€ 806	€ 25.796	0,60	1,00	€ 15.381
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 27.679	€ 27.679	-€ 277	-€ 830	€ 26.572	0,55	1,00	€ 14.536
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 28.509	€ 28.509	-€ 285	-€ 855	€ 27.369	0,50	1,00	€ 13.736
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 29.364	€ 29.364	-€ 294	-€ 881	€ 28.190	0,46	1,00	€ 12.979
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 30.245	€ 30.245	-€ 302	-€ 907	€ 29.036	0,42	1,00	€ 12.265
				01/6/2036+	11,00		€ 31.153	€ 31.153	-€ 312	-€ 935	€ 29.907	0,39	14,29	€ 165.569
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών													2,50%	-€ 4.139
Σύνολο														€ 316.960
Εύλογη Αξία (€)														€ 316.960

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Γ' Όροφος		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow												
Ανηγγεμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	-	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκπνέον Συμβατικό Μίσθωμα	Αγοραίο Μίσθωμα Μισθωμένων Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλής	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ανηγγεμένο Μηνιαίο Μίσθωμα	1.650,00	01/01/2026 - 31/12/2027	€ 19.800	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 20.550	€ 23.810	€ 20.550	-€ 206	-€ 617	€ 19.728	0,92	1,00	€ 18.099
Ετήσιο Μίσθωμα (01/01/2026 - 31/12/2026):	€ 19.800	01/01/2027 - 31/12/2027	€ 21.600	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 22.868	€ 24.643	€ 22.868	-€ 229	-€ 686	€ 21.953	0,84	1,00	€ 18.478
Έναρξη Μίσθωσης:	01/0/2026			01/06/2028 - 31/5/2029	3,00		€ 25.385	€ 25.385	-€ 254	-€ 762	€ 24.369	0,77	1,00	€ 18.818
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2027			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00		€ 26.149	€ 26.149	-€ 261	-€ 784	€ 25.103	0,71	1,00	€ 17.783
Αναπροσαρμογή:	Βλ. κανόνα			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00		€ 26.935	€ 26.935	-€ 269	-€ 808	€ 25.858	0,65	1,00	€ 16.806
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00		€ 27.746	€ 27.746	-€ 277	-€ 832	€ 26.636	0,60	1,00	€ 15.882
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2032 - 31/5/2033	7,00		€ 28.581	€ 28.581	-€ 286	-€ 857	€ 27.438	0,55	1,00	€ 15.009
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00		€ 29.438	€ 29.438	-€ 294	-€ 883	€ 28.261	0,50	1,00	€ 14.183
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00		€ 30.321	€ 30.321	-€ 303	-€ 910	€ 29.108	0,46	1,00	€ 13.402
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00		€ 31.231	€ 31.231	-€ 312	-€ 937	€ 29.982	0,42	1,00	€ 12.665
				01/6/2036+	11,00		€ 32.168	€ 32.168	-€ 322	-€ 965	€ 30.881	0,39	14,29	€ 170.964
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών													2,50%	-€ 4.274
Σύνολο														€ 327.815
Εύλογη Αξία (€)														€ 327.815

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Θέση Στάθμευσης		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Ανηγμένη Μη Μισθωμένη Επιφάνεια	12,00	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Αγοραίο Μίσθωμα Κενών Χώρων	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα:	€ 1.713			01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 1.713	€ 1.713	-€ 17	-€ 51	€ 1.645	0,91	1,00	€ 1.495
Έναρξη Μίσθωσης:	κενό			01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 1.773	€ 1.773	-€ 18	-€ 53	€ 1.702	0,83	1,00	€ 1.407
Λήξη Μίσθωσης:	κενό			01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 1.827	€ 1.827	-€ 18	-€ 55	€ 1.754	0,75	1,00	€ 1.318
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ. +1%			01/06/2029 - 31/5/2030	4,00	€ 1.882	€ 1.882	-€ 19	-€ 56	€ 1.806	0,68	1,00	€ 1.234
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%			01/06/2030 - 31/5/2031	5,00	€ 1.938	€ 1.938	-€ 19	-€ 58	€ 1.861	0,62	1,00	€ 1.155
Απώλεια Πληρότητας	3,00%			01/06/2031 - 31/5/2032	6,00	€ 1.997	€ 1.997	-€ 20	-€ 60	€ 1.917	0,56	1,00	€ 1.082
				01/06/2032 - 31/5/2033	7,00	€ 2.057	€ 2.057	-€ 21	-€ 62	€ 1.974	0,51	1,00	€ 1.013
				01/06/2033 - 31/5/2034	8,00	€ 2.118	€ 2.118	-€ 21	-€ 64	€ 2.034	0,47	1,00	€ 949
				01/06/2034 - 31/5/2035	9,00	€ 2.182	€ 2.182	-€ 22	-€ 65	€ 2.095	0,42	1,00	€ 888
				01/06/2035 - 31/5/2036	10,00	€ 2.247	€ 2.247	-€ 22	-€ 67	€ 2.158	0,39	1,00	€ 832
				01/6/2036+	11,00	€ 2.315	€ 2.315	-€ 23	-€ 69	€ 2.222	0,35	12,50	€ 9.736
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών											2,50%		-€ 243
												Σύνολο	€ 20.866
												Εύλογη Αξία (€)	€ 20.866

Στοιχεία Ιδιοκτησίας: Ταράτσα		Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow											
Μισθωμένη Επιφάνεια	130,00	Περίοδος Μίσθωσης	Μίσθωμα Συμβολαίου	Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Μίσθωμα Δώματος	Συνολικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Συντελεστής Παρούσας Αξίας	Συντελεστής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Ετήσιο Αγοραίο Μίσθωμα:	€ 3.372	01/03/2026 - 28/02/2027	€ 3.372	01/06/2026 - 31/5/2027	1,00	€ 3.402	€ 3.402	-€ 34	-€ 102	€ 3.265	0,90	1,00	€ 2.929
Έναρξη Μίσθωσης:	κενό	01/03/2027 - 28/02/2028	€ 3.490	01/06/2027 - 31/5/2028	2,00	€ 3.516	€ 3.516	-€ 35	-€ 105	€ 3.376	0,80	1,00	€ 2.715
Λήξη Μίσθωσης:	κενό	01/03/2028 - 28/02/2029	€ 3.595	01/06/2028 - 31/5/2029	3,00	€ 3.622	€ 3.622	-€ 36	-€ 109	€ 3.477	0,72	1,00	€ 2.508
Αναπροσαρμογή:	Δ.Τ.Κ.	01/03/2029 - 28/02/2030	€ 3.703	01/06/2029 - 31/5/2030	4,00	€ 3.731	€ 3.731	-€ 37	-€ 112	€ 3.582	0,65	1,00	€ 2.317
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,00%	01/03/2030 - 28/02/2031	€ 3.815	01/06/2030 - 31/5/2031	5,00	€ 3.843	€ 3.843	-€ 38	-€ 115	€ 3.690	0,58	1,00	€ 2.141
Απώλεια Πληρότητας	3,00%	01/03/2031 - 28/02/2032	€ 3.929	01/06/2031 - 31/5/2032	6,00	€ 3.959	€ 3.959	-€ 40	-€ 119	€ 3.801	0,52	1,00	€ 1.978
		01/03/2032 - 28/02/2033	€ 4.048	01/06/2032 - 31/5/2033	7,00	€ 4.078	€ 4.078	-€ 41	-€ 122	€ 3.915	0,47	1,00	€ 1.827
		01/03/2033 - 28/02/2034	€ 4.169	01/06/2033 - 31/5/2034	8,00	€ 4.200	€ 4.200	-€ 42	-€ 126	€ 4.032	0,42	1,00	€ 1.688
		01/03/2034 - 28/02/2035	€ 4.294	01/06/2034 - 31/5/2035	9,00	€ 4.326	€ 4.326	-€ 43	-€ 130	€ 4.153	0,38	1,00	€ 1.559
		01/03/2035 - 28/02/2036	€ 4.423	01/06/2035 - 31/5/2036	10,00	€ 4.456	€ 4.456	-€ 45	-€ 134	€ 4.278	0,34	1,00	€ 1.440
		01/03/2036 - 28/02/2037	€ 4.556	01/6/2036+	11,00	€ 4.590	€ 4.590	-€ 46	-€ 138	€ 4.406	0,30	12,50	€ 16.632
		01/03/2037 - 28/02/2038	€ 4.692										
Κόστος Πώλησης - Αμοιβές Μεσιτών											2,50%		-€ 416
												Σύνολο	€ 37.320
												Εύλογη Αξία (€)	€ 37.320

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται ανωτέρω και επιμερίζοντας της Εύλογη Αξία της μισθωμένης ταράτσας στις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου, η παρούσα αξία των υπό διερεύνηση οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό των €1 0 .00

KAPPE A.E.T.E.							Μέθοδος των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών		Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (%)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Εύλογη Αξία (€)	
Άντερσεν αρ. 4Γ και Μωραΐτου αρ. 93, θέση «Διαβολόρεμμα», Συνοικία Ελληνορώσων, Δήμος Αθηνών, Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Κατάστημα (I)	Ισόγειο	Κατάστημα	0	5	0	3	0 €	0 .00 €
		Πατάρι			0				
	Γραφείο (Α)	Α' Όροφος	Γραφείο		0	0	3	2 ,154,25 €	2 ,0 .00 €
	Γραφείο (Β)	Β' Όροφος	Γραφείο		0	0	3	2 ,0 .70 €	2 ,0 .00 €
	Γραφείο (Γ)	Γ' Όροφος	Γραφείο		0	0	3	8 ,7 .75 €	3 ,0 .00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ1)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	0	3	0 ,0 .44 €	2 ,0 .00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ2)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	0	3	0 ,0 .44 €	2 ,0 .00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ3)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	0	3	0 ,0 .44 €	2 ,0 .00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ4)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	0	3	0 ,0 .44 €	2 ,0 .00 €
	Χώρος Στάθμ. (Ρ5)	Υπόγειο	Θ. Στάθμευσης		0	0	3	0 ,0 .44 €	2 ,0 .00 €
	Σύνολο Επιφάνειας			0	5	0		1 0 €	1 0 ,000.00 €

Διαχωρισμός Εύλογης Αξίας

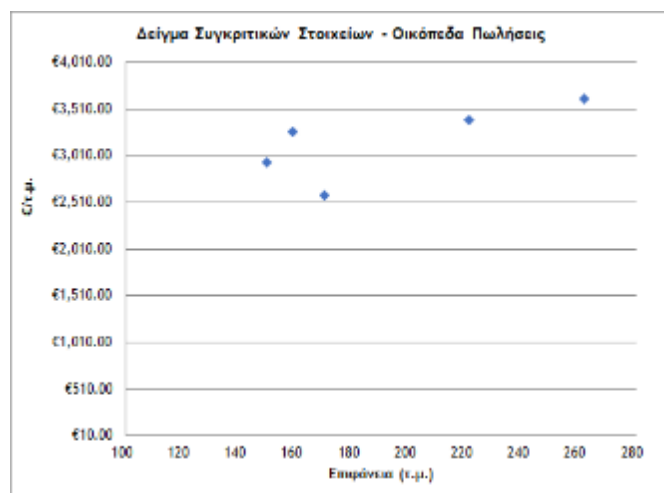
Για το θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος, για τους λογαριασμούς 10 και 11, χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) για τον προσδιορισμό της Αξίας Γης και, στη συνέχεια, αφαιρείται αυτή η αξία από την Εύλογη Αξία του ακινήτου και προκύπτει η Αξία Κτίσματος.

Τιμές Πώλησης Οικοπέδων

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης οικοπέδων στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €8 /τ.μ. έως €9 /τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €3 /τ.μ. και ο στατιστικός μέσος όρος στα €3 /τ.μ.. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Οικοπέδων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας ανά τ.μ. (€/τ.μ.)
1	Ελληνορώων	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 262,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, πρόσοψη 16,00 μ., απέναντι από πλατεία, στα όρια με Νέο Ψυχικό, σε απόσταση 550 μ. από το Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 950.000 € [PROSPERTY +302106812500 - Κωδικός Ακινήτου 16307850]	€950,000	8	€3,625.95
2	Ελληνορώων	Οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 221.00 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 2.60 και συντελεστή κάλυψης: 0.70 Διαθέτει κτίσμα, πρόσοψη 17 μέτρα Τιμή: 750.000 € [SmartDeals - Κωδικός Ακινήτου 2367163]	€750,000	2	€3,393.67
3	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 159,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, σε εξαιρετική τοποθεσία, δίπλα στο Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 520.000 € [INVESTA Real Estate +302411104111 - Κωδικός Ακινήτου 19826789]	€520,000	9	€3,270.44
4	Ελληνορώων	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο επιφάνειας 150,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,80, πρόσοψη 15,00 μ., πρόσβαση από πεζόδρομο, τιμή 440.000 € [PUBLIC SOUTH REAL ESTATE +302111046400 - Κωδικός Ακινήτου 10591879]	€440,000	0	€2,933.33

Δείκτες	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	0	€2,588.24
Μέγιστο	8	€3,625.95
Μέσος	2	€3,162.33
Διάμεσος	0	€3,270.44



Ας σημειωθεί ότι τα ανωτέρω στοιχεία έχουν αντληθεί από στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα αγγελιών και συνεντεύξεων με μεσίτες καθώς και της βάσης δεδομένων της εταιρείας μας. Επισημαίνουμε ότι διατηρούμε το δικαίωμα τροποποίησης της παρούσας έκθεσης σε περίπτωση που τα ανωτέρω στοιχεία παρουσιάσουν αλλαγές. Έκαστο περιουσιακό στοιχείο διαφέρει στα τεχνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά σε σχέση με τα συγκριτικά ακίνητα. Ως εκ τούτου, καθώς τα ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα

παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται λιγότερο ελαστική λόγω της υφιστάμενης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων, αλλά και λόγω του υφιστάμενου αποθέματος κενών οικοπέδων και των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν λιγότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ.) ανέρχεται σε ποσοστά 5%-10% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, τεχνικά και φυσικά χαρακτηριστικά κλπ.). Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

- Ζητούμενη Τιμή: -0 %
- Εμπορικότητα βάσει εμβαδού: $\pm 1,00\%$ ανά θ τ.μ.
- Περιοχή: $\pm 0\%$ έως $\pm 25\%$
- Θέση: $\pm 5\%$ γωνιακό, $\pm 3\%$ διαμπερές, $\pm 10\%$ ακαλύπτου
- Μήκος Πρόσοψης: $\pm 5\%$

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης												
α/α	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Ζητούμενη Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 262,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, πρόσοψη 16,00 μ., απέναντι απο πλατεία, στα όρια με Νέο Ψυχικό, σε απόσταση 550 μ. από το Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 950.000 € - Κωδικός Ακινήτου 16307850]	€950,000	2	€3,625.95	-0	0	0	0	€3.462,85	%	€865,71
2	Ελληνορώσων	Οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 221.00 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 2.60 και συντελεστή κάλυψης: 0.70 Διαθέτει κτίσμα, πρόσοψη 17 μέτρα Τιμή: 750.000 € - Κωδικός Ακινήτου 2367163]	€750,000	2	€3,393.67	-0	0	0	0	€3.375,45	%	€843,86
3	Νέο Ψυχικό	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 159,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, σε εξαιρετική τοποθεσία, δίπλα στο Μετρό "Κατεχάκη", τιμή 520.000 € [INVESTA Real Estate - Κωδικός Ακινήτου 16757079]	€520,000	9	€3,270.44	-0	-0	0	0	€3.212,64	%	€803,16
5	Ελληνορώσων	Διατίθεται προς πώληση γωνιακό οικόπεδο επιφάνειας 170,00 τ.μ. με Σ.Δ. 2,60, πρόσοψη 15,00 μ., χρήση γης Γενική Κατοικία, τιμή 440.000 € [ASPIS REAL ESTATE ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ-ΨΥΧΙΚΟ 2111994640 - Κωδικός Ακινήτου 16757079]	€440,000	0	€2,588.24	-0	-0	0	0	€2.816,39	%	€704,10
											0	€3 0 ,8

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και κενών οικοπέδων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε τιμή μονάδας της τάξης των 3 1 €/τ.μ. το οικόπεδο του υπό εκτίμηση ακινήτου θεωρούμενου κενού.

Ως εκ τούτου ο θεωρητικός διαχωρισμός της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει ως εξής:

Κατάστημα (I)	Αξία Γης	218.503,30 €
	Αξία Κτίσματος	375.197,16 €
	Εύλογη Αξία	593.700,45 €

Γραφείο (Α)	Αξία Γης	141.186,75 €
	Αξία Κτίσματος	157.967,50 €
	Εύλογη Αξία	299.154,25 €

Γραφείο (Β)	Αξία Γης	147.909,92 €
	Αξία Κτίσματος	177.260,77 €
	Εύλογη Αξία	325.170,70 €

Γραφείο (Γ)	Αξία Γης	161.356,28 €
	Αξία Κτίσματος	175.415,47 €
	Εύλογη Αξία	336.771,75 €

Χώρος Στάθμ. (P1)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P2)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P3)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P4)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Χώρος Στάθμ. (P5)	Αξία Γης	672,32 €
	Αξία Κτίσματος	20.231,12 €
	Εύλογη Αξία	20.903,44 €

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο συνολικός θεωρητικός διαχωρισμός της Εύλογης Αξίας σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει ως εξής:

Επαγγελματικό Κτήριο	Αξία Γης	672.317,83 €
	Αξία Κτίσματος	986.996,51 €
	Εύλογη Αξία	1.659.314,34 €

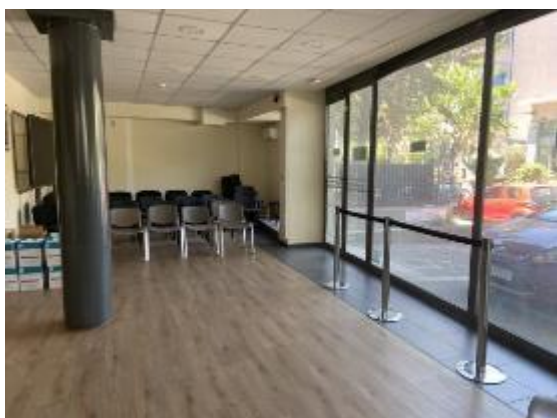
Φωτογραφίες Ιδιοκτησίας (Άντερσεν 4Γ και Μωραΐτου 93, Δήμος Αθηνών)



Εξωτερική Φωτογραφία Οικοδομής



Εξωτερική Φωτογραφία Οικοδομής



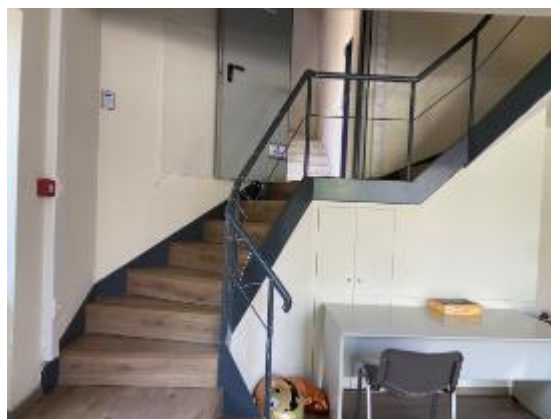
Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (I)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Α)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Α)



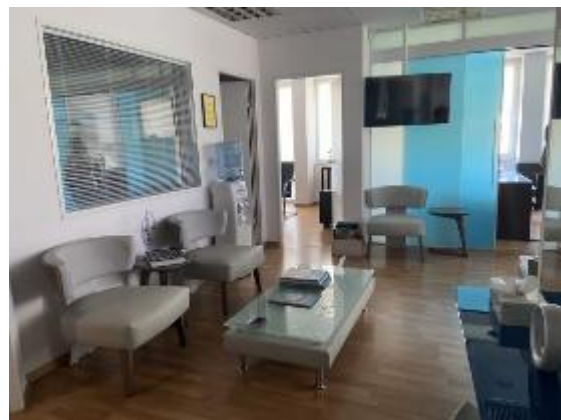
Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Β)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Β)



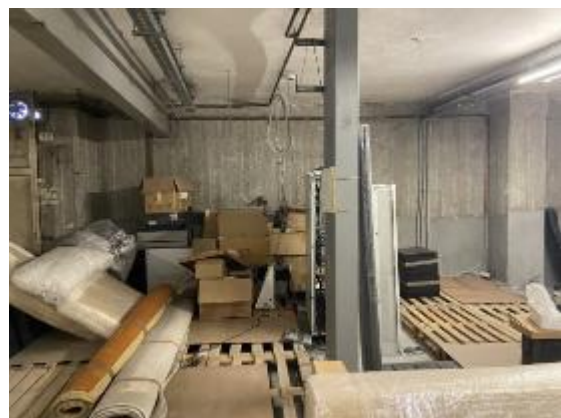
Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Γ)



Φωτογραφία Ιδιοκτησίας (Γ)



Φωτογραφία Υπογείου



Φωτογραφία Υπογείου



Φωτογραφία Δώματος



Φωτογραφία Δώματος

Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

Οι κατωτέρω Όροι, Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της Έκθεσης Αποτίμησης.

Πληρότητα Συμφωνίας

Γίνεται αντιληπτό και συμφωνείται ότι οι Όροι εμπεριέχουν την πλήρη συναίνεση των μερών και ότι όλα τα άρθρα, διαπραγματεύσεις, και απεικονίσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται ακυρώνονται. Οι Όροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβληθούν, τροποποιηθούν, ή διαφοροποιηθούν παρά μόνο εγγράφως και από τα δύο μέρη.

Σκοπός

Η έκθεσή μας είναι έγκυρη όταν επιδειχθεί στο σύνολό της και επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί μόνο για το σκοπό που προορίζεται και αναγράφεται σ' αυτήν. Επιπροσθέτως, το αποτέλεσμα των υπηρεσιών της αποτίμησης δεν αποτελούν είτε αποσπασματικά, είτε στο σύνολό τους δίκαιη γνώμатеυση «fairness opinion».

Εμπιστευτικότητα

Ο Εκτιμητής απαιτεί ότι οι Εντολείς θα τηρήσουν εμπιστευτικότητα αναφορικά με την διάταξη και τα περιεχόμενα οιασδήποτε έκθεσης που εκπονήθηκε για αυτούς. Οι Εντολείς αποδέχονται και συμφωνούν να μην κοινοποιήσουν την επωνυμία μας ή την έκθεσή μας, αποσπασματικά ή εξ ολοκλήρου, σε οιοδήποτε τρίτο μέρος, χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του Εκτιμητή εκτός από την περίπτωση που χρηματοδοτείται με κεφάλαιο ή δανεισμό από τρίτα μέρη για επενδύσεις, είτε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, είτε για συμμετοχή σε συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά σχήματα, τα οποία οι Εντολείς σκέφτονται να ιδρύσουν σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, όπως Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ο Εκτιμητής παρομοίως θα διατηρήσει την εμπιστευτικότητα των πληροφοριών που διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς, ή που αναπτύχθηκαν κατά την διάρκεια της παρούσας ανάθεσης, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα που έχει θεσπίσει ο Εκτιμητής. Γίνεται αμοιβαία αντιληπτό και συμφωνείται ότι όλα τα στοιχεία, έγγραφα και φύλλα εργασίας που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας, θα διατηρηθούν ως ιδιοκτησία μας.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο Εκτιμητής συμφωνεί ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε σε συμφωνία με, και υπόκειται, στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των Εντολέων. Ενεργήσαμε, ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματά μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρήσαμε ως αληθή και ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα και δεν προβήκαμε στην επαλήθευσή τους.

Αποζημίωση

Οι Εντολείς συμφωνούν να αποζημιώσουν τον Εκτιμητή αλλά και να τον απαλλάξουν από κάθε ευθύνη, ζημία, αίτημα για αποζημίωση, ενέργεια, καταστροφή, δαπάνη ή απαίτηση, συμπεριλαμβανομένων και των αμοιβών δικηγόρων που ενδεχομένως να προκύψουν και κατά του Εκτιμητή, καθώς και οιαδήποτε τρίτων μερών, όταν οι απαιτήσεις αυτές εγείρονται από κάθε νόμιμη χρήση των πορισμάτων του έργου του Εκτιμητή, εκτός και αν δικαίως αποδειχθεί ότι τέτοιες ζημιές, αιτήματα αποζημίωσης, καταστροφές ή και απαιτήσεις προήλθαν από εξαπάτηση, ολική αμέλεια ή όλο από την πλευρά του Εκτιμητή κατά την διάρκεια τήρησης των υποχρεώσεων του ως μέρος της παρούσας Συμφωνίας.

Πρόσθετες Εργασίες

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες, ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, ακίνητη ιδιοκτησία, δικαιώματα, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οιαδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της παρούσας έκθεσης.

Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να

βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

Απρόβλεπτες Καταστάσεις

Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων, διαγραμμάτων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης, ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

Παρατηρήσεις σχετικά με την παρούσα κατάσταση αβεβαιότητας της αγοράς

Όπου υπάρχει αβεβαιότητα στην αγορά και θα μπορούσε να επηρεάσει εμπράγματα την άποψή μας σχετικά με αγοραίες και μισθωτικές αξίες ακινήτων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε τυχόν τέτοιες υπόνοιες και να παρουσιάσουμε ενδεικτικά τους λόγους που θεωρούμε ότι υπάρχει αβεβαιότητα καθώς και το μέγεθος όπου αυτοί επηρεάζουν τα αποτελέσματα της εκτίμησής μας. Από τον Σεπτέμβριο του 2008 έχουμε βιώσει γεγονότα όπως η πτώση ορισμένων από τους μεγαλύτερους παγκόσμιους τραπεζικούς οργανισμούς, ο αποτελεσματικός 'εγκλεισμός' σε εθνικό επίπεδο άλλων και σημαντικές μειώσεις σε επιτόκια. Η παγκόσμια κρίση μαζί με την πτώση στην αγορά δανεισμού και των διεθνών οικονομιών, έχουν προκαλέσει ασυνήθιστα υψηλά επίπεδα αβεβαιότητας και αστάθειας σε πολλές ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων. Σε ορισμένες χώρες, αγοραπωλησίες πλέον γίνονται σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα και γενικότερα, η αγορά είναι πιο δυσκίνητη με μειωμένες πωλήσεις ιδιαίτερα σε μεμονωμένα ακίνητα. Στην Ελλάδα, καθώς και σε ορισμένες άλλες ευρωπαϊκές αγορές έχει παρατηρηθεί μια σημαντική μείωση σε συγκριτικά στοιχεία όπου να υποστηρίζουν τις μελέτες εκτίμησής μας, συνεπώς εφαρμόσαμε ένα μεγαλύτερο βαθμό κρίσεως. Υποστηρίζεται ότι οι εκτιμητές έχουν το δικαίωμα να καταλήγουν σε ένα εύρος τιμών, το οποίο είναι συνήθως μεγαλύτερο τις περιόδους όπου υπάρχει αβεβαιότητα στην αγορά και ένα μεγαλύτερο ποσοστό κρίσης πρέπει να εφαρμοστεί.

Πρόσθετες Υποθέσεις

Υποθέτουμε ότι τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες και δικαιώματα, κατέχονται αξιόπιστα και στην βάση της χρηστής και ανταγωνιστικής διοίκησης. Οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τρίτα μέρη θεωρήθηκαν ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματικότητα και λήφθηκαν ως αληθή. Δεν αναλαμβάνουμε οιαδήποτε ευθύνη και δεν εγγυόμαστε για την ακρίβειά τους. Υποθέτουμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, πιστοποιητικά πληρότητας, συναινέσεις, ή νομικά και διοικητικά έγγραφα από οποιοδήποτε τοπικό, υπερτοπικό, ή εθνικό κυβερνητικό σώμα, ιδιωτική υπηρεσία ή οργανισμό, έχουν ή μπορούν να αποκτηθούν ή/και να ανανεωθούν για κάθε χρήση που η αποτίμηση έχει βασισθεί. Η αποτίμηση και ο προσδιορισμός των αξιών για τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν βασισθεί στις κατωτέρω υποθέσεις:

- 1 Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων γηπέδων και κτηρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
- 2 Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάστηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβείς, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
- 3 Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητά τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
- 4 Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
- 5 Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, πολεοδομικής ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
- 6 Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.

- 7 Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
- 8 Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

Αποποίηση Ευθυνών

Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση, έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες που προσδιορίστηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Οι αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν έχουν ως σκοπό να πληροφορήσουν τον Πελάτη και να του παρέχουν τα κατάλληλα εργαλεία ώστε να κατανοήσει με σαφήνεια τις υφιστάμενες αγοραίες αξίες των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων.

Οι προβλέψεις που έγιναν βασίστηκαν σε διάφορες παραδοχές και προσδιοριστικούς παράγοντες, τους οποίους δεν μπορούμε να εγγυηθούμε και να διαβεβαιώσουμε. Οι εν λόγω παραδοχές μπορούν να διαφοροποιηθούν, σύμφωνα με την μεταβλητότητα της αγοράς και τις τάσεις που παρατηρούνται σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα.

Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα και να εξετάσει την τεχνική επάρκεια, την νομική ωριμότητα και την περιβαλλοντική κατάσταση των ιδιοκτησιών και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.

Η εκπόνηση των προτάσεων και των υποδείξεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι προκαταρκτικές και εκφράζουν εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές χωρίς κοστολογικές επιμετρήσεις για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε τρίτο χωρίς την προηγούμενη συναίνεση του Εκτιμητή.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31.05.2026 ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΟΥ
ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ

[illegible]