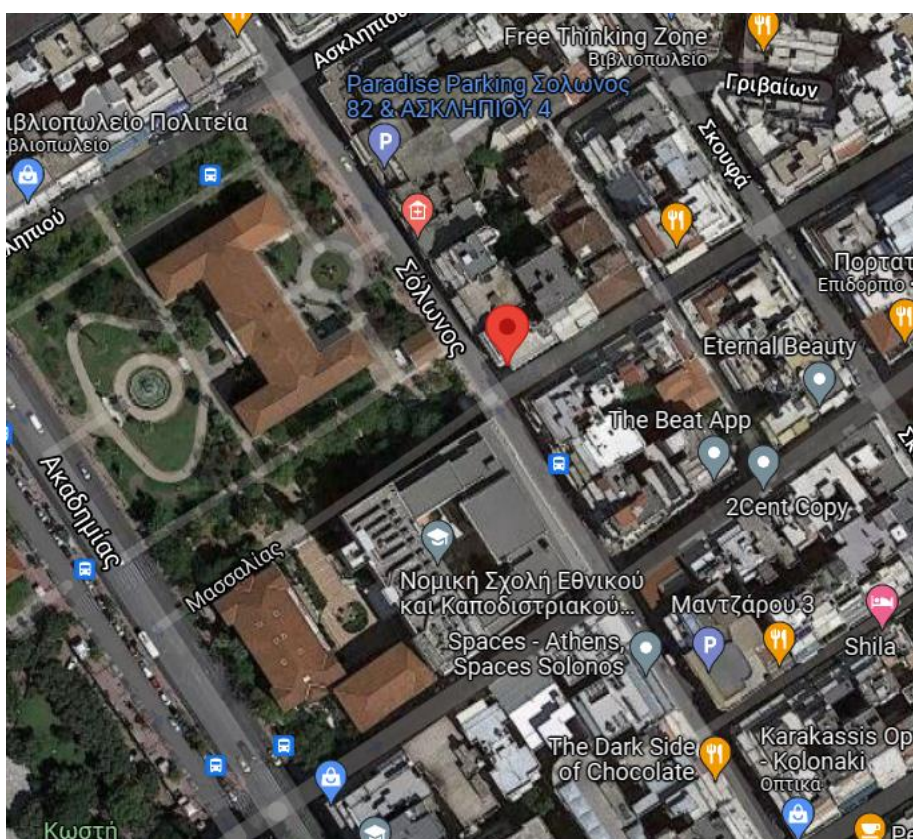


ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ



Κατάστημα στην οδό
Σόλωνος, στην Αθήνα

A/A ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: PR2021/1472

ALSVIT PC

Αθήνα

24/11/2021

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο εκτίμησης:	Πλήρης κυριότητα σε ποσοστό 100% καταστήματος επί της οδού Σόλωνος στην Αθήνα
Κ.Α.Ε.Κ.:	-
Πλήρης Διεύθυνση:	Οδός Σόλωνος 72 και Μασσαλίας 1 – Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, ΤΚ 106 80, Νομός Αττικής
Στίγμα:	37.981373, 23.736110 (https://goo.gl/maps/rUu5aV7rozQ3QGFGA)
Εντολέας:	Αθανάσιος Γεωργαντόπουλος, Δικαστικός Επιμελητής, Μέλος της εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών «ΓΕΩΡΓΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ – ΧΡΥΣΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ – ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ»
Pid:	164213
Ιδιοκτήτης:	«ΚΟΥΤΡΟΥΛΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΦΕ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το δ.τ. «ΚΟΥΤΡΟΥΛΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.», Α.Φ.Μ. 094502165
Ημερ. ανάθεσης εκτίμησης:	24/11/2021
Ημερομηνία Αυτοψίας:	24/11/2021
Ημερομηνία Εκτίμησης:	24/11/2021
Σκοπός εκτίμησης:	Δικαστική

Η Αγοραία Αξία του εξεταζόμενου περιουσιακού στοιχείου την **24^η Νοεμβρίου 2021** ανέρχεται σε:

Κατάστημα K-1: **781.000 €**

Εκτιμητής

Για την Alsvit



ALSVIT PC
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 55 - 10678 ΑΘΗΝ.
ΤΗΛ. 210-38.03.962
ΑΦΜ. 800555530 - ΔΟΥ Α' ΑΣ.ΙΝΩΙ
ΑΡ. ΓΕΜΗ 1294253000

Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	3
2	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	5
3	ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	7
4	ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	9
4.1	Παρεχόμενα Έγγραφα	9
4.2	Αυτοψία	9
5	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	9
6	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
7	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
7.1	Περιγραφή γηπέδου	10
7.2	Περιγραφή κτηρίου	10
7.3	Περιγραφή εκτιμώμενου	10
7.4	Περιγραφή χρήσης.....	11
7.5	Κατάσταση συντήρησης	11
8	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	11
9	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	11
9.1	Κατάσταση αγοράς/Έρευνα αγοράς.....	11
9.2	Συγκριτικά στοιχεία βάσει ανηγμένων μεγεθών	13
10	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	15
10.1	Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης	15
11	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	16

1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

24/11/2021

ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ - ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Αθανάσιος Γεωργαντόπουλος, Δικαστικός Επιμελητής

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ

Κατάστημα Κ-1

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δίνεται για δικαστική χρήση.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα έκθεση είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό – εταιρικό ενδιαφέρον – κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers Associations και International Valuation Standards Councils αντίστοιχα).

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο/εταιρία στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ

Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας. Αυτό δεν θίγει τις ανάγκες δημοσιότητας της παρούσας εκτίμησης όπως προβλέπεται εκ του νόμου κατ' άρθρο 995 παρ. 4 ΚΠολΔ όπως έχει τροποποιηθεί.

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης έχει διενεργηθεί από την ομάδα εκτιμήσεων της Alsvit PC, εταιρείας εγγεγραμμένης στο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών, με Α.Μ. 71, και αποτελείται από τους:

Παναγιώτης Κ. Φέστας, Πολιτικός Μηχανικός, REV MSc, BEng, μέλος TEE με αρ. μητρώου 108587, Πιστοποιημένος εκτιμητής στο σχήμα REV της TEGoVA με αρ. πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2024/17, εγγεγραμμένος στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα, Αρ. Μητρώου: 276.

Ηλίας Μπίσης, Πολιτικός Μηχανικός, MEng, μέλος TEE με αριθμό μητρώου 133946, εκτιμητής ακινήτων, μέλος Σ.ΕΚ.Ε με αριθμό μητρώου 1924.

Στυλιανός Ι. Αλμπάνης, Πολιτικός Μηχανικός T.E., μέλος ΕΕΤΕΜ με αριθμό μητρώου 51739, εκτιμητής ακινήτων, μέλος Σ.ΕΚ.Ε με αριθμό μητρώου 1861.

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η επίπτωση της πανδημίας του ιού SARS-CoV-2 στις αξίες των ακινήτων δεν έχει ακόμα αξιολογηθεί πλήρως, καθώς από τότε που ξέσπασε, δεν πραγματοποιούνται αγοραπωλησίες. Έτσι η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει στοιχείων που προηγούνται της έξαρσης της πανδημίας αυτής.

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε κατόπιν σχετικής εντολής που λάβαμε στις **24/11/2021** από τον εντολέα. Στο εκτιμώμενο πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία την **Τετάρτη 24/11/2021** από μέλος της συντακτικής ομάδας, με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων. Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Ο εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η έκθεση εκτίμησης του εν λόγω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και RICS.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή της εταιρίας εκπόνησης και του συντάκτη εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Η εταιρία εκπόνησης, ο εκτιμητής, τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.).
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα πρότυπα ως Αγοραία (Εμπορική) Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Η αποτίμηση της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου γίνεται με τη μέθοδο του Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται στα επαγγελματικά ακίνητα και θεωρείται η πλέον αξιόπιστη σε αυτή την κατηγορία ακινήτων.

Η μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση ακινήτων τα οποία παράγουν εισόδημα και τα οποία παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον για έναν δυνητικό αγοραστή. Πρόκειται για μια βασική μέθοδο που χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί η παρούσα αξία μελλοντικών οφελών που σχετίζονται με μία ιδιοκτησία ακινήτου σε συγκεκριμένες συνθήκες αγοράς. Στην εκτίμηση ακινήτων τα οφέλη αυτά μπορεί να είναι είτε μελλοντικό εισόδημα (μισθώματα), είτε έσοδα από την επιχειρηματική λειτουργία του ακινήτου είτε μελλοντική ανταποδοτική κεφαλαιακή αξία. Δύο είναι οι τεχνικές της μεθόδου εισοδήματος:

- Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου προκύπτει από τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας των αναμενόμενων μελλοντικών εσόδων μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών της περιόδου μελέτης, βασισμένη είτε στα προβλεπόμενα μισθώματά του είτε στα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης που λειτουργεί στο ακίνητο και τα συγκριτικά στοιχεία επιχειρήσεων του κλάδου. Σύμφωνα με την τεχνική αυτή, η αξία του ακινήτου προκύπτει ως το άθροισμα των προβλεπόμενων μελλοντικών εσόδων που προκύπτουν από τα εισοδήματα (καθαρά ή μεικτά) που αυτό αποφέρει, και της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση (δηλαδή στο n έτος). Επομένως λαμβάνεται υπόψη το όφελος λειτουργίας του ακινήτου κατά τη διάρκεια n ετών.
- Τεχνική άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εκτιμώμενου εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με εισοδήματα αντίστοιχα με του υπό εκτίμηση ακινήτου. Σύμφωνα με την τεχνική αυτή, το εκτιμώμενο εισόδημα ενός μόνο έτους μετατρέπεται σε αξία. Το προβλεπόμενο εύλογο εισόδημα ή ταμειακή ροή κεφαλαιοποιείται στο διηνεκές με την υπόθεση ότι δε θα υπάρξει καμία μεταβολή του παραγόμενου εισοδήματος, του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης και καμία παύση στη ροή εισοδήματος.

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ορισμοί

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ:

1. Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
2. Τα στοιχεία που μας δόθηκαν είναι αληθή. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Ο εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
3. Η παρούσα εκτίμηση διενεργείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
4. Δεν πραγματοποιείται νομικός έλεγχος. Τους τίτλους πρέπει να ελέγξουν νομικοί.
5. Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.
6. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
7. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήθηκαν και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου και του κτιρίου. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
8. Θεωρούμε ότι το ακίνητο έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ότι όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν ορθά, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς

χαρακτηρισμοί (αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.), εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην έκθεση ή εμφανώς κατά την αυτοψία.

9. Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
10. Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κ.τλ), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο στην έκθεση.
11. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία του κτιρίου.
12. Ο εντοπισμός του ακινήτου βασίστηκε στα προσκομισθέντα στοιχεία. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια της θέσης του εκτιμώμενου.
13. Η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη τις πάγιες Η/Μ εγκαταστάσεις, απαραίτητες για τη λειτουργία του ακινήτου. Τυχόν ειδικός εξοπλισμός δεν έχει ληφθεί υπόψη.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ:

1. Η έκθεση συντάσσεται με την παραδοχή ότι τα δεδομένα των προσκομισθέντων από τον εντολέα στοιχείων είναι ορθά.
2. Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος. Η πολεοδομική κατάσταση του ακινήτου κρίθηκε μακροσκοπικά και τα συμπεράσματα που αποτυπώνονται στην έκθεση αυτή δίνονται με επιφύλαξη.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

4.1 Παρεχόμενα Έγγραφα

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω (φωτοαντίγραφα):

- Σύμβαση ανάθεσης εκτίμησης
- Αντίγραφο της περίληψης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης του ακινήτου
- Φωτογραφίες που ελήφθησαν κατά την εξωτερική αυτοψία

4.2 Αυτοψία

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε από μέλος της συντακτικής ομάδας την Τετάρτη 24 Νοεμβρίου 2021.

5 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 100% στην εταιρεία «ΚΟΥΤΡΟΥΛΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΦΕ – ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το δ.τ. «ΚΟΥΤΡΟΥΛΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.» με Α.Φ.Μ. 094502165, σύμφωνα με το υπ'αρ. 14275/2-4-1998 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαριάνθης Ασημακοπούλου – Ζέρβα νόμιμα μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών (τ.4150 και α.α. 183).

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εκτιμώμενο κατάστημα βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 72 και Μασσαλίας 1 της Αθήνας. Η οδός αυτή βρίσκεται στην περιοχή του Κολωνακίου του Δήμου Αθηναίων. Το Κολωνάκι είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας. Εκτείνεται από την οδό Πανεπιστημίου ανατολικά μέχρι το Μέγαρο Μουσικής. Νότια εκτείνεται ως τη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας όπου συνορεύει με τη γειτονιά της Ρηγίλλης ή Ανακτόρων και τη συνοικία του Παγκρατίου. Βορειοδυτικά εκτείνεται μέχρι την οδό Σίνα και την οδό Οίτης όπου χωρίζεται από την ιστορική συνοικία της Νεάπολης. Στην περιοχή στεγάζονται πολλές πρεσβείες, όπως τους Ηνωμένου Βασιλείου και της Γερμανίας, καθώς και τα γραφεία της Ιεράς Συνόδου. Η περιοχή εξυπηρετείται από τους σταθμούς Πανεπιστήμιο, Σύνταγμα και Ευαγγελισμός του μετρό της Αθήνας.

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα, στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ, έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 και αναπτύσσεται σε υψόμετρο κέντρου 90 μ.

7 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

7.1 Περιγραφή γηπέδου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, πρόκειται για ένα οικοπέδο συνολικής επιφάνειας 243,54 μ² το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 72 και Μασσαλίας 1 της Αθήνας. Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει Βόρεια σε πλευρά συνολικού μήκους 18,25 μ με όμορη πολυκατοικία, Ανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 14,05 μ με όμορη πολυκατοικία, Νότια σε πλευρά και πρόσωπο συνολικού μήκους 18,25 μ με την οδό Μασσαλίας και Δυτικά σε πλευρά και πρόσωπο συνολικού μήκους 10,63 μ με την οδό Σόλωνος.

7.2 Περιγραφή κτηρίου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και κατόπιν της αυτοψίας που διενεργήθηκε, εντός του ως άνω περιγραφόμενου οικοπέδου έχει ανεγερθεί πολυώροφη οικοδομή – πολυκατοικία. Η εν λόγω οικοδομή έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμόν 1850/1981 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών.

7.3 Περιγραφή εκτιμώμενου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και κατόπιν της αυτοψίας που διενεργήθηκε, πρόκειται για την υπό στοιχεία K-1 οριζόντια ιδιοκτησία – κατάσταση της ως άνω περιγραφόμενης οικοδομής. Το εξεταζόμενο κατάστημα καταλαμβάνει το Β' υπόγειο, το Α' υπόγειο, τμήμα του ισογείου μετά παταριού, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερικές κλίμακες και αποτελούν τη μία ενιαία αυτοτελή εκτιμώμενη οριζόντια ιδιοκτησία. Ειδικότερα το εκτιμώμενο κατάστημα αποτελείται από τους κάτωθι περιγραφόμενους χώρους ανά επίπεδο:

Χώρος Β' Υπογείου: Αποτελείται από μία αίθουσα με W.C. συνολικής επιφάνειας 165,90 μ² και συνορεύει Βόρεια με κλιμακοστάσιο, φρεάτια ανελκυστήρων και βόρειο όριο οικοδομής, Ανατολικά με κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα και ανατολικό όριο οικοδομής, Νότια με κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα και άσκαπτο χώρο οικοπέδου προς την οδό Μασσαλίας και Δυτικά με άσκαπτο τμήμα οικοπέδου προς την οδό Σόλωνος.

Χώρος Α' Υπογείου: Αποτελείται από μία αίθουσα συνολικής επιφάνειας 26,00 μ² και συνορεύει Βόρεια με κλιμακοστάσιο, πλατύσκαλο, άσκαπτο χώρο προς το βόρειο όριο του οικοπέδου και φρεάτιο ανελκυστήρα, Ανατολικά με φρεάτιο ανελκυστήρα και άσκαπτο χώρο προς το ανατολικό όριο του οικοπέδου, Νότια με φρεάτιο ανελκυστήρα και άσκαπτο χώρο προς την οδό Μασσαλίας και Δυτικά με πλατύσκαλο και άσκαπτο χώρο του οικοπέδου προς την οδό Σόλωνος.

Χώρος Ισογείου και Παταριού: Αποτελεί το κυρίως κατάστημα (ενιαία αίθουσα) μετά του επ' αυτού παταριού, το οποίο έχει συνολική επιφάνεια ισογείου 139,93 μ² και συνολική επιφάνεια παταριού 68,37 μ² και συνορεύει Βόρεια με κλιμακοστάσιο και βόρειο όριο οικοδομής, Ανατολικά με κλιμακοστάσιο, είσοδο μεγάρου και

ανατολικό όριο οικοπέδου, Νότια με κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα, στοά και πέραν αυτής με την οδό Μασσαλίας και Δυτικά με κλιμακοστάσιο, πλατύσκαλο, στοά και πέραν αυτής με την οδό Σόλωνος.

Βάσει των ανωτέρω περιγραφών προκύπτει πως το υπό στοιχεία Κ-1 κατάστημα έχει συνολική επιφάνεια 400,20 μ² και ποσοστό συνιδιοκτησίας 140/1000 εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου. Σημειώνεται πως στην ενιαία αυτή υπό στοιχεία Κ-1 οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει κατά αποκλειστική χρήση ο υπό στοιχεία L-1 ανελκυστήρας και πως η ιδιοκτησία αυτή κάνει αποκλειστική χρήση των χώρων (κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κ.λπ.) προς το Α' και Β' υπόγειο, απαγορευμένης ρητώς της διελεύσεως από το κεντρικό κλιμακοστάσιο προς τα υπόγεια αυτά σε κάθε τρίτο χρήστη της οικοδομής.

Σημειώνεται πως η εκτίμηση πραγματοποιείται έχοντας κάνει αναγωγή όλων των χώρων του καταστήματος σε επιφάνειες ισογείου, εφαρμόζοντας τις εξής απομειώσεις στους χώρους των επιπέδων αυτής: 80% στην επιφάνεια του Β' υπογείου, 70% στην επιφάνεια του Α' υπογείου και 60% στην επιφάνεια του παταριού. Βάσει των αναγωγών αυτών, η **τελική εκτιμώμενη ανηγμένη επιφάνεια** της εξεταζόμενης Κ-1 οριζόντιας ιδιοκτησίας υπολογίζεται ίση με:

$$0,20 \times 165,90 \mu^2 + 0,30 \times 26,00 \mu^2 + 139,93 \mu^2 + 0,40 \times 68,37 \mu^2 = 208,26 \mu^2$$

7.4 Περιγραφή χρήσης

Κατόπιν της εξωτερικής αυτοψίας που διενεργήθηκε, διαπιστώθηκε πως το εκτιμώμενο περιουσιακό στοιχείο είναι κενό και πως λειτουργούσε ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος – καφετέρια.

7.5 Κατάσταση συντήρησης

Κατόπιν της εξωτερικής αυτοψίας που διενεργήθηκε, διαπιστώθηκε πως η κατάσταση συντήρησης του εκτιμώμενου καταστήματος είναι καλή.

8 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Δεν προσκομίστηκαν στοιχεία.

9 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

9.1 Κατάσταση αγοράς/Έρευνα αγοράς

Με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι το α' τρίμηνο του 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 3,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020. Για το σύνολο του 2020 και με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,3%, έναντι αύξησης 7,2% το 2019.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των τιμών το α' τρίμηνο του 2021 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020 ήταν 2,9% για τα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως 5 ετών, και 3,4% για τα παλαιά, δηλ. ηλικίας άνω των 5 ετών.

Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα

Για το 2020, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, η μέση ετήσια αύξηση των τιμών ήταν 4,7% για τα νέα διαμερίσματα, έναντι αύξησης 7,7% το 2019, ενώ η αντίστοιχη αύξηση για τα παλαιά διαμερίσματα ήταν 4,0% το 2020, έναντι αύξησης 6,9% το 2019. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι οι τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2021 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2020 αυξήθηκαν κατά 5,4% στην Αθήνα, 3,7% στη Θεσσαλονίκη, 1,1% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 0,5% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Για το 2020, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στις ίδιες περιοχές ήταν 7,6%, 4,8%, 0,1% και 1,6% αντίστοιχα. Τέλος, για το σύνολο των αστικών περιοχών της χώρας, το α' τρίμηνο του 2021 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 3,3% σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2020, ενώ, για το σύνολο του 2020, η μέση ετήσια αύξηση διαμορφώθηκε σε 4,6%, έναντι αύξησης κατά 7,4% το 2019.

Το 2021 αναμένεται να αποτελέσει χρονιά δομικών αλλαγών στην αγορά ακινήτων. Η αλλαγή νοοτροπίας και αναγκών, σε συνδυασμό με τα έργα ανάπτυξης και υποδομών μεγάλης εμβέλειας που έχουν δρομολογηθεί, με κυριότερο το έργο στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, είναι πιθανόν να αναδιαμορφώσουν ή και να μετατοπίσουν χωρικά τη ζήτηση τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας. Είναι ενδεικτικό ότι τους προηγούμενους μήνες καταγράφηκαν αυξήσεις στον αριθμό και στον όγκο νέων αδειών για τα γραφεία (11,8% και 36,8% αντίστοιχα), που ενσωματώνουν μεταξύ άλλων τις μεγάλες επενδύσεις σε ανακατασκευή εμβληματικών ακινήτων στην Αττική από επενδυτικά χαρτοφυλάκια και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων. Επιπλέον, οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), αν και με σαφώς μικρότερη ένταση, προχώρησαν σε νέες επενδύσεις, ορισμένες από τις οποίες πραγματοποιήθηκαν με αποδόσεις στα κατώτερα όρια της αγοράς, όπως ίσχυαν πριν από την έναρξη της υγειονομικής κρίσης.

Υπολογίζεται ότι ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ επενδύθηκε στην Αττική, με την πλειοψηφία των επενδύσεων (περίπου 45%) να κατευθύνεται προς χρήσεις γραφείων, ενώ σημαντικό ποσοστό επενδύθηκε σε επαγγελματικούς αποθηκευτικούς χώρους ή σε γη που προορίζεται για ανάπτυξη αντίστοιχων χρήσεων (περί το 18%). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ στρέφεται σταδιακά προς την ανάπτυξη ακινήτων και προς χρήσεις οι οποίες μέχρι τώρα είχαν προσελκύσει μικρό ή μηδαμινό ενδιαφέρον, όπως η οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, οι φοιτητικές εστίες και οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, αλλά και προς τους αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα. Σημαντικές επενδύσεις υλοποιούνται ήδη, ή προγραμματίζονται για το 2021 και από άλλα χαρτοφυλάκια, τα οποία στοχεύουν στην επένδυση σε τουριστικά ακίνητα, σε χρήσεις υψηλότερου επιχειρηματικού κινδύνου, όπως εμπορικά κέντρα και πάρκα, θεματικά πάρκα και χώρους αναψυχής, αλλά και σε χρήσεις που σχετίζονται με υπηρεσίες περιθάλψης, παιδείας κ.λπ..

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντιστοίχων ιδιοκτησιών στην ευρύτερη περιοχή.

Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους εκμισθωτές/πωλητές/αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης.

9.2 Συγκριτικά στοιχεία βάσει ανηγμένων μεγεθών

- 1. ΜΕΣΙΤΙΚΟ:** Ενοικίαση, Κατάστημα 165 τ.μ., Κολωνάκι, Κολωνάκι - Λυκαβηττός, € 2.600. ΚΟΛΩΝΑΚΙ - Κατάστημα 165τμ, υπόγειο (46τμ) - ισόγειο (73τμ) - πατάρι (46τμ), εξαιρετική κατάσταση, ανακαίνιση 2017, ενεργειακή κλάση Γ, 2 wc, αυτόνομη θέρμανση (κλιματισμός), τύπος κλιματισμού νην, γωνιακό, διαμορφωμένος χώρος, ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση, μήκος βιτρίνας 14, ηλεκτρικά ρολά, πατάρι, κουφώματα αλουμινίου, τύπος δαπέδων μάρμαρο, συναγερμός, πυρόσβεση φωλιές, υγειονομικού ενδιαφέροντος, πλησίον αγορά (έως 100μ), πλησίον πανεπιστήμιο/τει (έως 100μ), πλησίον μετρό/ηλεκτρικός (έως 100μ). Ιδανικό για cafe ή ελαφρύ φαγητό με δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων σε 2 δρόμους. Τιμή €2.600 (κωδ. 21545) 2103007577, 6978289327 LODESTAR REAL ESTATE. Δηλαδή 2.600 €. **Ανηγμένη Επιφάνεια: 107,96 μ² και Ανηγμένη Τιμή: 24,00 €/μ².**
- 2. ΜΕΣΙΤΙΚΟ:** Ενοικίαση, Κατάστημα 160 τ.μ., Κολωνάκι, Κολωνάκι - Λυκαβηττός, € 2.600. ΚΟΛΩΝΑΚΙ κατάστημα 160 τ.μ., προσόψεως, γωνιακό, ισόγειο 80τ.μ. πατάρι 40τ.μ. και υπόγειο 40 τ.μ., προσόψεως, γωνιακό, κατασκευή '80, ενιαίος χώρος, ενεργ. κλ. Ε, 2 wc, ύψος 5,6 μ., αποθήκη 40 τ.μ., τριφασικό ρεύμα, φυσικό αέριο, χωρίς κοινόχρηστα, ελεύθερο, ανακαίνιση '18. Ιδανικό για φαρμακείο, εστιατόριο, καφέ - μπαρ, γυμναστήριο κ.λπ. τιμή 2.600€. ΚΑΛΟ ΣΠΙΤΙ, τηλ: +302114104637, Συνεργάτης: Ρ. Κοσμίδη (τηλ: 6949125770). **Ανηγμένη Επιφάνεια: 108,00 μ² και Ανηγμένη Τιμή: 24,00 €/μ².**
- 3. ΜΕΣΙΤΙΚΟ:** Ενοικίαση, Κατάστημα 190 τ.μ., Κολωνάκι, Κολωνάκι - Λυκαβηττός, € 3.000. Σε πολύ καλή θέση, στην καρδιά του Κολωνακίου, κατάστημα συνολικής επιφάνειας 190τμ, με ισόγειο 70τμ, υπόγειο 70τμ και πατάρι 50τμ. Διαθέτει κλιματισμό (ψύξη και θέρμανση) και 2 WC. Κατάλληλο για κάθε χρήση. Παράδοση άμεση. Κωδ: 2382 Olympic Realty Επικοινωνία: Τηλ: 2103250700. **Ανηγμένη Επιφάνεια: 111,00 μ² και Ανηγμένη Τιμή: 27,00 €/μ².**
- 4. ΜΕΣΙΤΙΚΟ:** Ενοικίαση, Κατάστημα 120 τ.μ., Ακαδημία, Κέντρο, € 2.000. Αθήνα, Ακαδημία, Κατάστημα Προς Ενοικίαση, Ιδανικό για: υγειονομικού ενδιαφέροντος, 120 τ.μ., Βιτρίνα: 4 μ., Πατάρι: 22 τ.μ., Ισόγειο: 52 τ.μ., Υπόγειο: 49 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, 3 Επίπεδο/α, 2 WC, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Υπό έκδοση, Δάπεδα: Πλακάκια, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικά: Ψευδοροφή, Προσόψεως, Φωτεινό, Εξοπλισμός Καταστήματος δεν περιλαμβάνεται, Τιμή: 2.000€. Access Properties, Τηλ. Επικοινωνίας: 0030.2100.100.001, 0030.6977.417.919. **Ανηγμένη Επιφάνεια: 75,50 μ² και Ανηγμένη Τιμή: 26,00 €/μ².**
- 5. ΜΕΣΙΤΙΚΟ:** Ενοικίαση, Κατάστημα 296 τ.μ., Κολωνάκι, Κολωνάκι - Λυκαβηττός, € 5.500. Επί της Σόλωνος, ισόγειο κατάστημα προβολής συνολικού εμβαδού 296 τμ, με ισόγειο 146 τμ, πατάρι 60 τμ, υπόγειο 90 τμ, κουζίνα και 2 wc. INFOCASA ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΤΗΛΕΦΩΝΟ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: 6975-020041. **Ανηγμένη Επιφάνεια: 197,00 μ² και Ανηγμένη Τιμή: 28,00 €/μ².**

Τα παραπάνω συγκριτικά αποτελούν ζητούμενες τιμές οι οποίες, λόγω της τρέχουσας οικονομικής κρίσης αλλά και της διαπραγμάτευσης συνήθως απέχουν από τις τελικά υλοποιούμενες κατά 10%-20%. (πηγές: Τα παραπάνω αναφερόμενα Μεσιτικά Γραφεία).

Από τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία συλλέγονται τα αμινώς πιο άμεσα συγκρίσιμα με το εκτιμώμενο και γίνονται οι κατάλληλες αναγωγές για να προσδιοριστεί η αγοραία αξία βάσει ζητούμενης τιμής, θέσης/εμπορικότητας και λοιπών χαρακτηριστικών.

Πίνακες αναγωγής συγκριτικών στοιχείων

	ΕΚΤΙΜ/ΝΟ	1	2	3	4	5
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ €/μ ²		24,0	24,0	27,0	26,0	28,0
ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ		95%	95%	95%	95%	95%
ΜΕΓΕΘΟΣ μ ²	208,26	107,96	108,00	111,00	75,50	197,00
		1,15	1,15	1,15	1,20	1,00
ΕΠΙΠΕΔΑ	4	3	3	3	3	3
		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ΘΕΣΗ		1,00	1,00	0,90	0,95	1,00
ΠΡΟΣΘΕΤΑ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ €/μ ²	25	25	25	25	27	25

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

10.1 Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Ως εκ τούτου η Αγοραία Αξία της πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 100% της εξεταζόμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιώντας ως εύλογο συντελεστή απόδοσης 8%, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα:

Κατάστημα Κ-1: $208,26 \mu^2 \times 25,00 \text{ €/}\mu^2/\text{μήνα} \times 12 \text{ μήνες} \times (1/8\%) \approx \mathbf{781.000 \text{ €}}$

Αθήνα, 24/11/2021

Για την ALSVIT

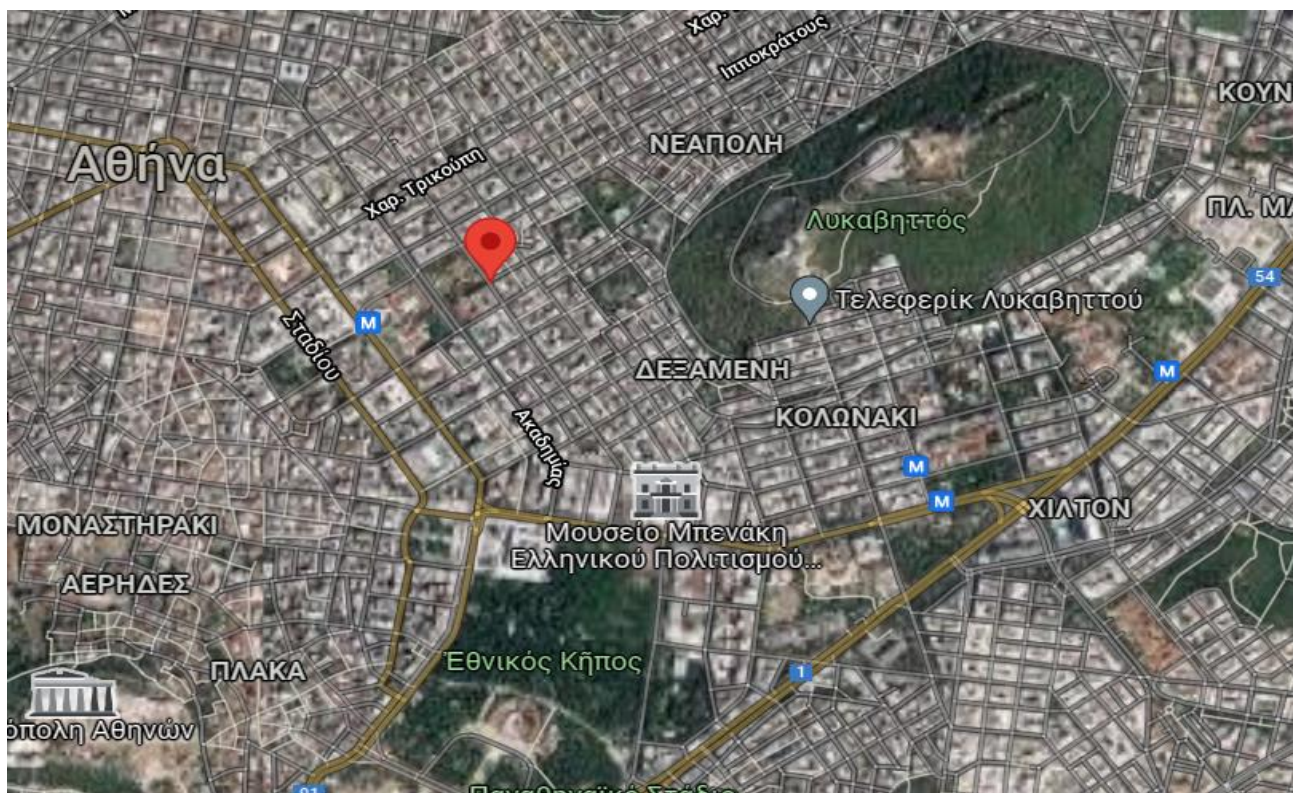


Ομάδα έργου ALSVIT

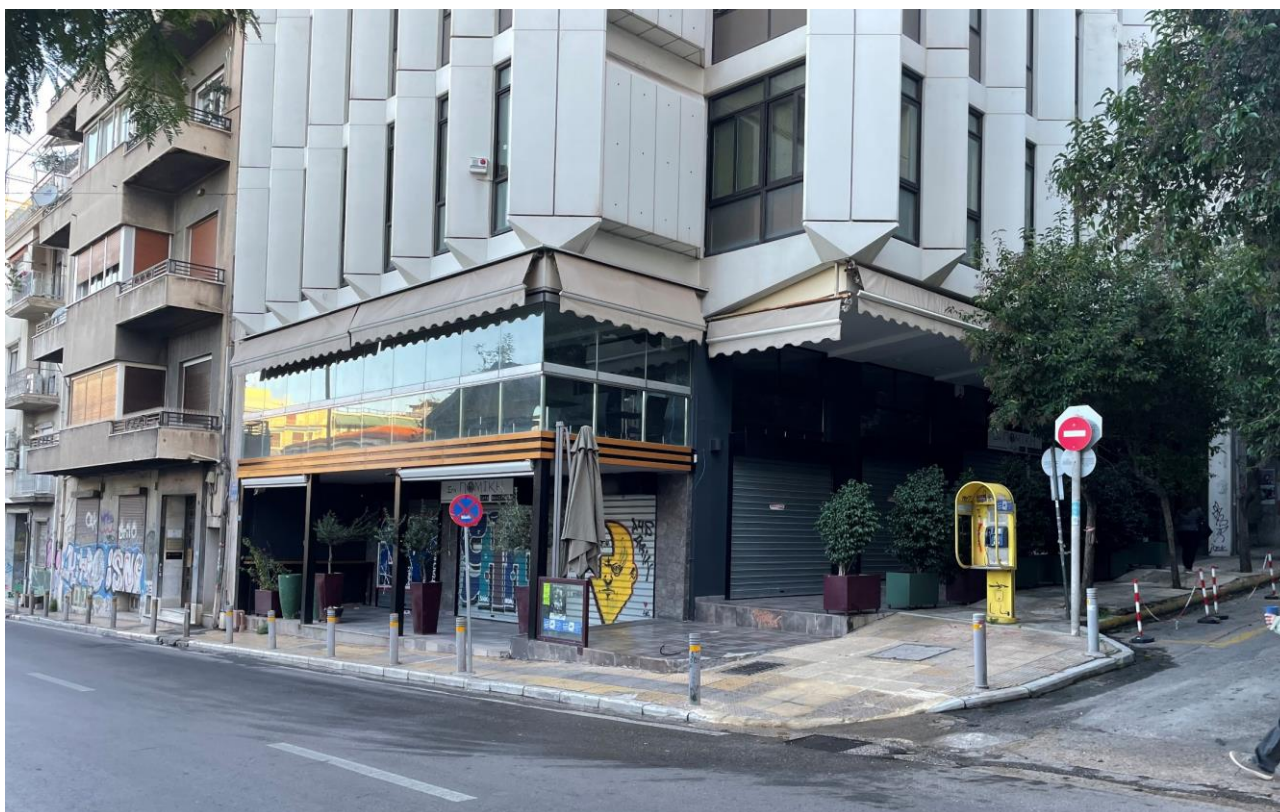
Σημείωση

Βασική προϋπόθεση για την ισχύ της παραπάνω αναφερόμενης Αγοραίας αξίας είναι οι παραδοχές που έχουν ληφθεί υπόψη και αναφέρονται αναλυτικά παραπάνω να ισχύουν και να μην υφίσταται κανενός είδους νομικής ή άλλης φύσεως θέμα που να εμποδίζει ή να αποτρέπει την μεταβιβασιμότητα του εξεταζόμενου ακινήτου.

11 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα



Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα



Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα



Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα



Έκθεση Εκτίμησης Καταστήματος στην Αθήνα