



FRS ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Ανεξάρτητο Μέλος της **BKR INTERNATIONAL**

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ»
ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΦΕΙΔΙΟΥ 8 ΑΘΗΝΑ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΚΑΙ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΟ ΤΙΜΗΜΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΤΟΥ

ΠΑΤΗΣΙΩΝ 81 – 104 34 ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. (+30) 210 82 57 010 FAX. (+30) 210 82 57 019

FRS ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Α.Μ. ΕΛΤΕ 29

ΠΡΟΣ ΤΟ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΠΑΛΑΙΑΣ ΤΑΤΟΪΟΥ 4

ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2023

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΟΣΟΝ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ»

ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΦΕΙΔΙΟΥ 8 ΑΘΗΝΑ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΑΙ ΣΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΟ ΤΙΜΗΜΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΤΟΥ

1.ΕΝΤΟΛΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

Η εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ (στο εξής «η εταιρεία») μας έδωσε εντολή όπως προβούμε σε εκτίμηση ενός ακινήτου στην οδό Φειδίου 8, Αθήνα στον Νομό Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο 101 του Ν4548/13.06.2018 (ΦΕΚ 104 τεύχος πρώτο) και να γνωμοδοτήσουμε για το δίκαιο και εύλογο τίμημα μεταβίβασής του.

2.ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ακίνητο τριών ορόφων επί της οδού οδό Φειδίου 8, ΟΤ71036, Κεντρικός Τομέας Αθηνών, Δήμος Αθηναίων, Περιφέρεια Αττικής, το οποίο ανήκει στην εταιρεία HOTEL CLUSTER S.A., τμήμα του οποίου έχει χαρακτηριστεί ως Μνημείο με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΣΝΑΚ/46650/1925.

Από στοιχεία που διαθέτουμε, προκύπτει ότι το υπάρχον ακίνητο έχει τα εξής χαρακτηριστικά:

- Δόμηση: 814,55τμ
- Κάλυψη: 254,64τμ

στα οποία περιλαμβάνονται τόσο το τμήμα του μνημείου όσο και επεκτάσεις που δεν είναι διατηρητέες.

Η αρχιτεκτονική πρόταση, περιλαμβάνει τη συντήρηση και αποκατάσταση του μνημείου καθώς και την επέκταση του με νέα προσθήκη, αξιολογη αρχιτεκτονικά, η οποία να αναδεικνύει το μνημείο. Οι ισχύοντες όροι δόμησης για το ακίνητο περιγράφονται παρακάτω:

- Συντελεστής Δόμησης: 4,8
- Ποσοστό Κάλυψης: 60%
- Μέγιστο Επιτρεπόμενο ύψος: 32μ

Σύμφωνα με αυτά, για το οικόπεδο του ακινήτου έκτασης 372,97τμ, η επιτρεπόμενη δόμηση διαμορφώνεται ως εξής:

- Μέγιστη Δόμηση: 1.790,26τμ
- Μέγιστη Κάλυψη: 223,78τμ

3.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εκτίμηση του ακινήτου βασίστηκε στα παρακάτω στοιχεία:

- Στην εμπορική και αντικειμενική αξία
- Στην κατάσταση των κτηριακών εγκαταστάσεων
- Στην παλαιότητα του κτηρίου
- Στη θέση του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Φειδίου 8 Αθήνα, η οποία βρίσκεται κοντά στην Ομόνοια και έχει μεγάλη εμπορική αξία
- Στην τεχνικοοικονομική έκθεση της μελετητικής εταιρείας HVS GLOBAL HOSPITALITY SERVICES
- Στην τεchnοοικονομική έκθεση της εταιρείας SOLUM PROPERTY SOLUTIONS
- Στην άδεια οικοδομής με αριθμό 16/1998 της Νομαρχίας Αττικής, πολεοδομίας Δήμου Αθηναίων

- Στην τεχνική έκθεση της 09.03.2023 του αρχιτέκτονα μηχανικού Σωκράτη Χ. Αλεξιάδη με Α.Μ. ΤΕΕ 53274 και Α.Μ. μελετών 13569
- Στο τοπογραφικό διάγραμμα του μελετητή τοπογράφου μηχανικού Βασιλείου Ζ. Λογοθέτη με Α.Μ. ΤΕΕ 81512
- Στην αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στις 22.03.2023

4.ΤΕΧΝΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ HVS GLOBAL HOSPITALITY SERVICES

Όπως αναφέρουμε και παραπάνω συνετάχθη για την αποτίμηση του ακινήτου τεχνοοικονομική έκθεση από την εταιρεία HVS η οποία εκτιμά το ακίνητο στις 1 Μαρτίου 2023 στο ποσό των 4.400.000 ευρώ (επισυνάπτεται η έκθεση).

5.ΤΕΧΝΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ SOLUM PROPERTY SOLUTIONS

Όπως αναφέρουμε και παραπάνω συνετάχθη για την αποτίμηση του ακινήτου τεχνοοικονομική έκθεση από την εταιρεία SOLUM PROPERTY SOLUTIONS η οποία εκτιμά το ακίνητο στις 22 Μαρτίου 2023 στο ποσό των 4.480.000 ευρώ (επισυνάπτεται η έκθεση).

6.ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Από έρευνα που πραγματοποιήσαμε δεν προέκυψε ότι στο ακίνητο της οδού Φειδίου 8 Αθήνα υπάρχουν εμπράγματα βάρη.

7.ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙΣΑ ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο της οδού Φειδίου 8 Αθήνα στις 22.03.2023 εξετάσαμε το ακίνητο και βγάλαμε φωτογραφίες.

8.ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τα στοιχεία που ετέθησαν υπόψη μας και που αναφέρουμε στην παράγραφο 3 της έκθεσης μας η αξία του ακινήτου στην οδό Φειδίου 8 Αθήνα, αποτιμάται στα 4.440.000 ευρώ.

8.ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΕΥΛΟΓΟ ΤΙΜΗΜΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Δεδομένου ότι η εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ σκοπεύει να αγοράσει το ακίνητο από την ιδιοκτήτρια συνδεδεμένη εταιρεία HOTEL CLUSTER ΑΕ με τίμημα 4.100.000 ευρώ, χαμηλότερο από την εμπορική αξία, θεωρούμε ότι αυτό είναι δίκαιο και εύλογο για όλους τους μετόχους της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης και της μειοψηφίας, σύμφωνα με τους όρους αγοράς και τους εμπορικούς όρους συναλλαγής. Τέλος θεωρούμε ότι δεδομένης της σύγκρουσης συμφερόντων, η απόκτηση του ακινήτου, είναι προς το συμφέρον της εταιρείας, και θα διευρύνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της.

Με εκτίμηση,



FRS ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΕΚΤΙΚΗ ΑΕ

ΑΜ ΕΛΤΕ 29

ΑΣΤΕΡΙΟΣ Ι. ΚΟΥΦΟΣ

Α.Μ. ΕΛΤΕ 1424

FRS ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Ανεξάρτητο μέλος της BKR INTERNATIONAL
Α.Μ. ΣΟΕΛ 160

Συνημμένα:

- Τεχνικοοικονομική έκθεση της μελετητικής εταιρείας HVS GLOBAL HOSPITALITY SERVICES
- Τεχνικοοικονομική έκθεση της εταιρείας SOLUM PROPERTY SOLUTIONS
- Αδεια οικοδομής με αριθμό 16/1998 της Νομαρχίας Αττικής, πολεοδομίας Δήμου Αθηναίων
- Τεχνική έκθεση της 09.03.2023 του αρχιτέκτονα μηχανικού Σωκράτη Χ. Αλεξιάδη με Α.Μ. ΤΕΕ 53274 και Α.Μ. μελετών 13569
- Τοπογραφικό διάγραμμα του μελετητή τοπογράφου μηχανικού Βασιλείου Ζ. Λογοθέτη με Α.Μ. ΤΕΕ 81512