ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε

Αθήνα, 29.03.2022

Αρ. Πρωτ.: Α.Π. 21038

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Βατίστας Κοσμάς
Τηλέφωνο : 210-3893519
e-mail : kvatistas@gge.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«4Js Ανώνυμη Εταιρεία Κτασκευών, Μετατροπών και Εκμετάλλευσης Κτηρίων»**.

Την 29.03.2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2823469, η από 21.02.2022 **«ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «SCHEMA PROPERTIES LTD.» ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΝ 31.12.2021 ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «4JS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ» ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 3777/2009 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 4548/2018.»**, σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από την Ελληνική Νομοθεσία, το άρθρο 17 του Ν. 4548 και το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013 (η «Έκθεση Αποτίμησης»), η οποία διενεργήθηκε από τους ορκωτούς –λογιστές κ.κ. Ευθύμιο Αντωνόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12801) και Διονύσιο Σταμίρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401) της ελεγκτικής εταιρείας UHY ΑΞΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε. με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 138.

Η ανωτέρω έκθεση επισυνάπτεται της ανακοίνωσης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

«SCHEMA PROPERTIES LTD»

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «SCHEMA PROPERTIES LTD.» ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΝ 31.12.2021 ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «4JS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ» ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 3777/2009 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 4548/2018.

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022

Ανεξάρτητο μέλος της UHY International

The Innovating Partner you need

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση 3

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας....4

3. Ιστορικό της εταιρείας....5

3.1 Ίδρυση 5

3.2 Έδρα - υποκαταστήματα....5

3.3 Σκοπός....5

3.4 Μετοχικό Κεφάλαιο 5

3.6 Διοίκηση – Διαχείριση....5

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία) 5

5. Εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας 9

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ....9

5.1 Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού....9

5.2 Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού....10

ΠΑΘΗΤΙΚΟ 11

5.3 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις....11

6. Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης της εταιρείας....12

7. Εξαιρέσεις και περιορισμοί 12

Παράρτημα Ι Εκτίμηση Ακινήτων 14

21 Φεβρουαρίου 2022

Προς το Δ.Σ. της εταιρείας
«SCHEMA PROPERTIES LTD»

1. Ανάθεση

Αξιότιμοι κύριοι,

Δυνάμει της από 17/02/2022 επιστολής ανάθεσης από την εταιρεία **«SCHEMA PROPERTIES LTD»** οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- Ευθύμιος Αντωνόπουλος - Α.Μ. ΣΟΕΛ 12801
- Διονύσιος Σταμίρης – Α.Μ. ΣΟΕΛ 47401

οριστήκαμε ως πρόσωπα του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, προκειμένου να προβούμε στην εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της κυπριακής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «SCHEMA PROPERTIES LTD» εδρεύουσας στην Κύπρο, Λευκωσία, επί της οδού Γιάννη Κρανιδιώτη αρ. 10, Nice Day House, Γραφείο 301, Τ.Κ. 1065, και συσταθείσας σύμφωνα με τους νόμους της Κύπρου με αριθμό εγγραφής ΗΕ 360592 (εφεξής η **«Απορροφώμενη»** ή η **«Εταιρεία»**) βάσει συνταχθέντων οικονομικών καταστάσεων την 31η Δεκεμβρίου 2021 με σκοπό την διασυνοριακή συγχώνευσή της με απορρόφηση από την ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «4JS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ» εδρεύουσα στην Ελλάδα, επί της οδού Φραγκοκκλησιάς αρ. 9, Τ.Κ. 15125, Μαρούσι, συσταθείσα σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002323901000 (εφεξής η **«Απορροφώσα»**) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3777/2009 και του Ν.4548/2018.

Ειδικότερα, βάσει της από 18/01/2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας και της από 18/01/2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώμενης, αποφασίστηκε η διασυνοριακή συγχώνευση με απορρόφηση της κυπριακής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «SCHEMA PROPERTIES LTD», που εδρεύει στην Κύπρο, από την εταιρεία «4JS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ» και την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3777/2009, σε συνδυασμό τον Ν. 4548/2018.

Σε εκτέλεση των ανωτέρω αποφάσεων και της από 17/02/2022 επιστολής ανάθεσης εργασίας, πραγματοποιήσαμε διαδικασίες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, που εισφέρονται στην Απορροφώσα. Βάση για την εργασία μας αποτέλεσε ο ισολογισμός της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2021, ο οποίος συντάχθηκε από την Απορροφώμενη.

Η εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, γίνεται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στην οποία ορίζεται ότι η έκθεση αποτίμησης συντάσσεται από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Αντικείμενο της παρούσας είναι να εκτιμήσει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρονται από την Απορροφώμενη στην Απορροφώσα. Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής, εξετάσαμε τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. Οι εργασίες που έχουμε εκπονήσει, όπως αυτές προσδιορίζονται στη σύμβαση με την Απορροφώμενη, δεν συνιστούν έλεγχο σύμφωνα με τα ελεγκτικά πρότυπα και καμία εργασία ελέγχου δεν έχει πραγματοποιηθεί από εμάς. Κατά συνέπεια, δεν εκφράζουμε γνώμη σχετικά με τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση. Το εύρος της εργασίας μας περιορίζεται στις περιοχές λειτουργίας που επισκοπήσαμε και στο βαθμό που τις αναλύσαμε.

Με βάση τα παραπάνω διενεργήθηκε η απογραφή των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας, με ημερομηνία την 31.12.2021, και συντάχθηκε ο ισολογισμός της 31.12.2021 που προέκυψε από την απογραφή αυτή, ο οποίος μας παραδόθηκε για τους σκοπούς της παρούσας.

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.12.2021, κατά την οποία συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η Εταιρεία προτίθεται να απορροφηθεί δια συγχωνεύσεως από την Απορροφώσα κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 3777/2009 και του Ν. 4548/2018.

Η έκθεσή μας περιλαμβάνει την εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στον ισολογισμό της 31.12.2021 ο οποίος έχει συνταχθεί από την εταιρεία την 27.01.2022 και έχει ελεγχθεί από την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Grant Thornton (Cyprus) Ltd την 27.01.2022

Για το σύνολο των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «SCHEMA PROPERTIES LTD» μας διαβεβαίωσε ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης ήταν πλήρη και ακριβή.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε στις 21 Σεπτεμβρίου 2016 από την εταιρεία «Three H Holdings Limited» βάση των όρων που αναφέρονται στο ιδρυτικό έγγραφο και καταστατικό της Εταιρείας.

3.2 Έδρα - υποκαταστήματα

Έδρα της Εταιρείας ορίζονται τα γραφεία επί της οδού Γιάννη Κρανιδιώτη 10 στην Λευκωσία της Κύπρου.

3.3 Σκοπός

Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, πώληση, αποδοχή υπό τύπου δωρεάς ή κατ' άλλον τρόπο απόκτηση ή κατοχή πάσης φύσεως ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο ή στο εξωτερικό και η κατασκευή, ανέγερση και διατήρηση κτηρίων, κατοικιών, διαμερισμάτων, δρόμων ή οποιωνδήποτε άλλων οικοδομών οποιασδήποτε φύσεως.

3.4 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το από 21.09.2016 ιδρυτικό έγγραφο και καταστατικό της Εταιρείας ανέρχεται σε εκατό χιλιάδες ευρώ (€ 100.000,00). Το κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τον μοναδικό εταίρο της Εταιρείας αυτής ως εξής:

ΕΤΑΙΡΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	ΕΥΡΩ	ΠΟΣΟΣΤΟ
THREE H HOLDINGS LIMITED	100.000,00	100,00%
Σύνολο	**100.000,00**	**100,00%**

3.6 Διοίκηση – Διαχείριση

Η διοίκηση της εταιρείας SCHEMA PROPERTIES LTD, σύμφωνα με το Τμήμα Εφόρου Εταιρειών της Κυπριακής Δημοκρατίας πραγματοποιείται από τους Διευθυντές, κ. Στέλιο Λοϊζίδη και κ. Γιώργο Παυλίδη και την Γραμματέα της κα. Αγνή Ηρακλέους Σάββα.

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία)

- Οι οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί

από τη Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Λαμβάνοντας τα ανωτέρω θέματα υπόψη, η Διοίκηση θεωρεί ότι:

(α) η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας οικονομικής πληροφόρησης,

(β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται εύλογα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η εταιρεία.

- Η Εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και κάθε μεταβολή αυτών.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της Εταιρείας.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ενσώματα πάγια-Προσθήκες σε ακίνητα

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Επενδύσεις σε Ακίνητα» λήφθηκε υπόψη η έκθεση εκτίμησης που πραγματοποιήθηκε από τον κ. Παναγιώτη Θεοφιλόπουλο, MSc, MRICS (1187925). Για τον προσδιορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων.

Εμπορικές απαιτήσεις & υποχρεώσεις

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις διενεργήσαμε συμφωνία μεταξύ εμπορικών και λογιστικών αρχείων για την επιβεβαίωση των υπολοίπων τους. Επιπλέον στάλθηκαν απευθείας επιστολές σε εμάς από τους πιστωτές.

Καταθέσεις σε τράπεζες

Έγινε επιβεβαίωση των υπολοίπων των τραπεζικών καταθέσεων μέσω αναλυτικών κινήσεων των τραπεζικών λογαριασμών (extrait) και απευθείας επιστολών που στάλθηκαν σε εμάς από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Λοιπά στοιχεία ενεργητικού-Παθητικού

Για τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού εφαρμόσαμε τις μεθόδους που κρίναμε κατάλληλες για την εξακρίβωση της πραγματικής τους αξίας.

4. Λογιστική κατάσταση 31ης Δεκεμβρίου 2021

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 31.12.2021 η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Επίσης παρουσιάζονται οι αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού (των υποχρεώσεων) που προέκυψαν από την εργασία μας και τελικά προκύπτει η λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού μετά τις αναπροσαρμογές.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 31.12.2021	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2021
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού				
Επενδύσεις σε ακίνητα	**5.1.1**	2.528.000,00	0,00	2.528.000,00
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού				
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	**5.2.1**	500.000,00	0,00	500.000,00
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	**5.2.2**	1.037,69	0,00	1.037,69
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού		**3.029.037,69**	0,00	**3.029.037,69**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 31.12.2021	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2021
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο		100.000,00	0,00	100.000,00
Συνεισφορά μετόχου		3.663.358,55	0,00	3.663.358,55
Συσσωρευμένες ζημιές		-1.257.640,36	0,00	-1.257.640,36
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		2.505.718,19	0,00	2.505.718,19
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	**5.3.1**	23.319,50	0,00	23.319,50
Δανεισμός	**5.3.2**	500.000,00	0,00	500.000,00
Σύνολο υποχρεώσεων		523.319,50	0,00	523.319,50
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**3.029.037,69**	0,00	**3.029.037,69**

5. Εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

5.1 Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού

5.1.1 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε Ακίνητα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Επενδυτικό ακίνητο υπό ανακαίνιση	2.528.000,00	2.528.000,00
Σύνολο	**2.528.000,00**	**2.528.000,00**

Ο λογαριασμός «Επενδύσεις σε Ακίνητα» περιλαμβάνει την αξία του επενδυτικού ακινήτου υπό ανακαίνιση όπως απεικονίζονται στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία αγόρασε με το υπ' αριθμό 20.212/31.05.2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Παναγιώτη Τσαγγάρη, αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε πολυώροφο κτιριακό συγκρότημα. Αναλυτικότερα οι ιδιοκτησίες αποτελούνται από μια κατοικία έκτου ορόφου (κτιρίου Α) επιφάνειας 304,69 τ.μ., δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου υπογείου Θ8 και Θ10 με εμβαδόν 12,50 και 21,28 τ.μ. αντίστοιχα και δύο αποθήκες αριθ. 6 και αριθ. 10 με εμβαδόν 15,33 και 12,41 τ.μ. αντίστοιχα. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο καταλαμβάνει ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Λυκαβηττού, Στρατιωτικού Συνδέσμου 20-24, Δημοκρίτου και Ευελπίδος Η. Ρογκάκου με έκταση 1.709,03 τ.μ..

Επί των ανωτέρων ιδιοκτησιών υφίσταται υποθήκη πρώτης τάξης ποσού € 38.060.000,00 υπέρ της ALPHA BANK ωστόσο, δυνάμει του από 09.08.2021 ιδιωτικού συμφωνητικού, προκύπτει ρητά ότι οι δια αυτής ασφαλιζόμενη υποχρέωση έχει εξοφληθεί πλήρως και έχει ήδη δρομολογηθεί η τυπική διαδικασία για την ολοσχερή εξάλειψή της. Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι δεν υφίστανται υποχρεώσεις της Εταιρείας προς την τράπεζα.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λήφθηκε η έκθεση εκτίμησης εύλογης αξίας ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (βλέπε παράρτημα Ι) βάσει της οποίας η αξία προσδιορίστηκε στο ποσό των € 2.528.000,00.

5.2 Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού

5.2.1 Εμπορικά και άλλα Εισπρακτέα

Εμπορικά και άλλα Εισπρακτέα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Προκαταβολές σε εργολάβους	500.000,00	500.000,00
Σύνολο	**500.000,00**	**500.000,00**

Ο λογαριασμός «Εμπορικά και άλλα Εισπρακτέα» περιλαμβάνει το υπόλοιπο της προκαταβολής που έχει καταβληθεί στην εργοληπτική εταιρεία ΑΒΑΞ Α.Ε σύμφωνα με τις από 2.11.2018 και 5.6.2019 συμβάσεις που αφορούν εργασίες ανακαίνισης διαμερίσματος.
Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Εμπορικά και άλλα Εισπρακτέα» στο ποσό των € 500.000,00.

5.2.2 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Τραπεζικές Καταθέσεις Όψεως	1.037,69	1.037,69
Σύνολο	**1.037,69**	**1.037,69**

Το υπόλοιπο των καταθέσεων όψεως αφορά λογαριασμό στην Τράπεζα Κύπρου ποσού € 1.037,69. Το υπόλοιπο επιβεβαιώθηκε με απευθείας επιστολή του συνεργαζόμενου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος την 25.01.2022.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των ταμιακών διαθεσίμων στο ποσό των € 1.037,69.

Το σύνολο της λογιστικής και πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 31 Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)	**3.029.037,69**	**3.029.037,69**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

5.3 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.3.1 Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Οφειλόμενα Έξοδα	18.445,00	18.445,00
Άλλοι πιστωτές	4.874,50	4.874,50
Σύνολο	**23.319,50**	**23.319,50**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές» εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο Λογιστικής» στις 31.12.2021.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων στο ποσό των € 23.319,50.

5.3.2 Δανεισμός

Δανεισμός	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ιουλία Ιωάννου (στενός συγγενής μετόχου)	500.000,00	500.000,00
Σύνολο	**500.000,00**	**500.000,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Δανεισμός» αφορά την υποχρέωση της εταιρίας προς την κα. Ιουλία Ιωάννου.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού συμφωνήθηκε με επιστολή που στάλθηκε απευθείας σε εμάς από την κα. Ιουλία Ιωάννου οπότε δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Δανεισμός» στο ποσό των € 500.000,00.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω υποχρεώσεων ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2021 σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**523.319,50**	**523.319,50**

6. Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης της εταιρείας

Ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία και οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση, η καθαρή θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις) της εταιρείας «**SCHEMA PROPERTIES LTD»** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, εκτιμάται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 σε € 2.505.718,19 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	Υπόλοιπα (σε €)
Μετοχικό Κεφάλαιο	100.000,00
Συνεισφορά Μετόχου	3.663.358,55
Συσσωρευμένες Ζημιές	-1.257.640,36
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**2.505.718,19**

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή διαφορετικών μεθόδων, εκτιμήσεων ή και υποθέσεων ενδέχεται να οδηγήσει στην εξαγωγή διαφορετικών συμπερασμάτων για την εκτίμηση της αξίας της καθαρής θέσης της Απορροφώμενης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2021.

7. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της υπό συγχώνευση με απορρόφηση εταιρείας «SCHEMA PROPERTIES LTD» από την ανώνυμη εταιρεία «4Js Ανώνυμη Εταιρεία Κατασκευών, Μετατροπών και Εκμετάλλευσης Κτιρίων» είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 17/02/2022. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της

παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας της απορροφώμενης, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συγχώνευσης με απορρόφηση.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν.3777/2009.

7. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη

Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Με εκτίμηση,

Για την "UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε."

Ευθύμιος Αντωνόπουλος	Διονύσιος Σταμίρης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12801	Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401

Επισυναπτόμενα:

Παράρτημα Ι Εκτίμηση Ακινήτων

LET US HELP YOU ACHIEVE FURTHER BUSINESS SUCCESS

UHY ΑΞΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΑΕ
Πατησίων 75
104 34 Αθήνα

Τηλ 210 8211754
Fax 210 8256067
Email info@axonaudit.gr

ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
Γέφυρα Κλαδισού
Νέα Κυδωνία, Χανιά, Κρήτη

Phone 28210 95120
Fax 28210 95120
Email info@axonaudit.gr

Η UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές είναι μέλος της UHY. Ιδρύθηκε το 1986 και εδρεύει στο Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο.
Η UHY είναι ένα δίκτυο ανεξάρτητων ελεγκτικών, λογιστικών, φορολογικών και συμβουλευτικών εταιρειών με γραφεία σε 270 μεγάλα επιχειρηματικά κέντρα σε 100 χώρες. Τα μέλη του προσωπικού μας, πάνω από 8.100 άτομα, είναι υπερήφανα που αποτελούν μέρος του 17ου μεγαλύτερου διεθνούς δικτύου λογιστικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Κάθε μέλος της UHY είναι μια νομικά ξεχωριστή και ανεξάρτητη εταιρεία. Το δίκτυο UHY είναι μέλος του Forum of Firms.

© 2022 UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ

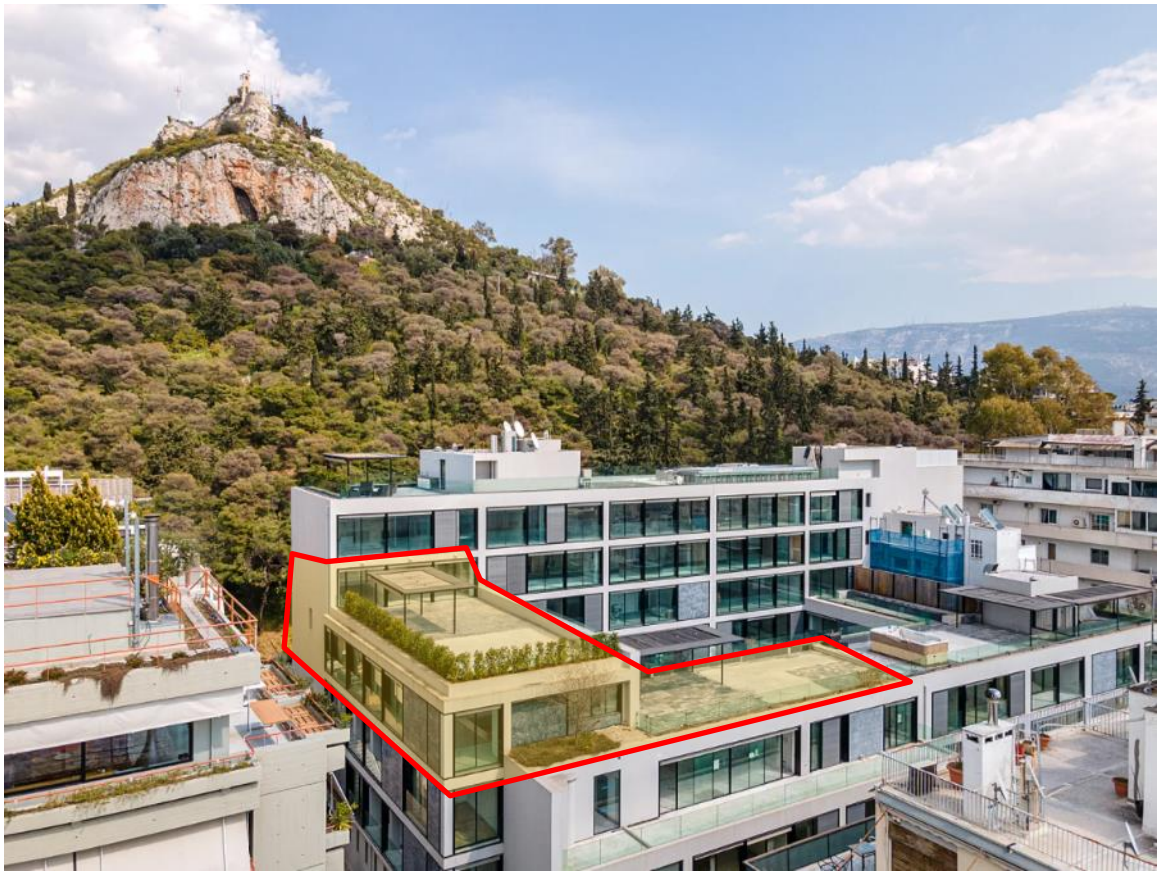
Real Estate Valuation
Investment Services
Transaction Advisory
Asset Management

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Α6 ΣΤ' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ «ONE ATHENS» ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ, ΣΤΡ. ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ 20-24, ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΥ & ΕΥΕΛΠΙΔΟΣ ΗΛ. ΡΟΓΚΑΚΟΥ ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΑΘΗΝΑ



Copyright © 2021 PI-THITA IKE

Αθήνα, Τρίτη 09 Νοεμβρίου 2021

Υπόψη κυρίας Όλγας-Μαρίας Σίμου

Σας ευχαριστούμε για την εντολή σας να παράσχουμε έκθεση εκτίμησης για το διαμέρισμα σε ΣΤ' όροφο, με 2 θέσεις στάθμευσης και 2 αποθήκες στο οικιστικό συγκρότημα «ONE ATHENS» στο Κολωνάκι.

Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις και οδηγίες του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Global Standards (Ιανουαρίου 2020) στο πλαίσιο των International Valuation Standards (IVS) και το σχετικό Code of Ethics.

Το αντικείμενο του συμβούλου – εκτιμητή αφορά τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας παρουσιάζοντας τεκμηριωμένη ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και αξιολόγηση του εύλογου τιμήματος που θα μπορούσε να λάβει το ακίνητο σύμφωνα με τον ορισμό της Εύλογης Αξίας.

Οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι που συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή σας στις υποθέσεις που έχουν εφαρμοστεί, καθώς η έκθεση εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Για οποιεσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με Εκτίμηση,



Παναγιώτης Θεοφιλόπουλος

Managing Director PI-THITA

Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας

Ημερομηνία Ανάθεσης	22.10.2021
Ημερομηνία Αυτοψίας	25.10.2021
Ημερομηνία Εκτίμησης	01.11.2021
Εντολέας	SCHEMA PROPERTIES LTD
Βάση Εκτίμησης	Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων των Δ.Λ.Π., προσδιορίζεται η εύλογη αξία (fair value) όπως αυτή καθορίζεται από τις παραγράφους 30 και 31 του Δ.Λ.Π. 16 και είναι «η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης»
Αντικείμενο Εκτίμησης/Περιοχή	Η εκτίμηση αφορά ημιτελές διαμέρισμα με στοιχεία Α6 που βρίσκεται σε ΣΤ' όροφο του Κτιρίου Α, τις υπό στοιχεία Θ8 & Θ10 θέσεις στάθμευσης σε Α' υπόγειο και τις υπό στοιχεία 6 & 10 αποθηκευτικούς χώρους σε Α' υπόγειο που βρίσκονται σε συγκρότημα κατοικιών «ONE ATHENS» επί της συμβολής των οδών Λυκαβηττού, Στρ. Συνδέσμου 20 -24, Δημοκρίτου & Ευέλπιδος Ηλ. Ρογκάκου στο Κολωνάκι, Αθήνα.
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για ενημέρωση των λογιστικών καταστάσεων στο πλαίσιο των κατευθύνσεων των Δ.Λ.Π., για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας (fair value) όπως αυτή καθορίζεται από τις παραγράφους 30 και 31 του Δ.Λ.Π. 16.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχειών
Εκτιμητής	Θεοφιλόπουλος Παναγιώτης
Εύλογη Αξία 01.11.2021	**€ 2.528.000** (Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)
Εύλογη Αξία 01.11.2018	**€ 1.942.000** (Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Σαράντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 5
- Σκοπός της Εκτίμησης 5
- Ημερομηνία της Εκτίμησης 5
- Ημερομηνία της Αυτοψίας 5
- Βάση Αξίας 5
- Εκτιμητικά Πρότυπα 5
- Ανεξαρτησία και Αντικειμενικότητα 5
- Πληροφορίες Εκτιμητή 6
- Νόμισμα 6
- Φορολογία 6
- Γενικοί Περιορισμοί Εκτίμησης 6
- Ειδικοί Περιορισμοί Εκτίμησης 7
- Προσκομισθέντα Στοιχεία 7

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ 8
- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχειών 8
- Έρευνα 8
- Συνθήκες Αβεβαιότητας 9
- Επιπτώσεις πανδημίας COVID-19 9
- Σύνοψη της Ελληνικής Οικονομίας 9

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 11
- Ευρύτερη Περιοχή 11
- Άμεση Περιοχή 12

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 12
- Εκτιμώμενο Διαμέρισμα 13
- Ποιότητα Κατασκευής 14
- Πλεονεκτήματα Ακίνητου 15
- Μειονεκτήματα 15

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 15

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 17
- Συγκριτικά Στοιχεία 18

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 20
- Γενικά Σχόλια 20

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι 21
- Φωτογραφίες ακινήτου 21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ 23
- Εκτίμηση εύλογης αξίας με ημερομηνία αναφοράς 01.11.2018 23

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην συνολική Εύλογη Αξία του ακινήτου στην κατάσταση που βρίσκεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Η έκθεση αναφέρεται στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές καθώς και στα λοιπά στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας ώστε να χρησιμοποιηθεί για την ενημέρωση των λογιστικών καταστάσεων στο πλαίσιο των κατευθύνσεων των Δ.Λ.Π.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **1η Νοεμβρίου 2021.**

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Επιβεβαιώνεται ότι πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο στις 25 Οκτωβρίου 2021.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και στο πλαίσιο των κατευθύνσεων των Δ.Λ.Π., προσδιορίζεται η εύλογη (fair) αξία, όπως αυτή καθορίζεται από τις παραγράφους 30 και 31 του Δ.Λ.Π. 16. Συγκεκριμένα, εύλογη αξία ορίζεται ως εξής: «Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης»

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις και οδηγίες του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Global Standards (2020) στο πλαίσιο των International Valuation Standards (IVS) και το σχετικό Code of Ethics καθώς και και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει καμία επιπρόσθετη ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης των επιμέρους ακινήτων αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας. Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον Θεοφιλόπουλο Παναγιώτη, MSc, MRICS (1187925) που έχει καταχωρηθεί στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών – φυσικά πρόσωπα με αριθμό (705) για λογαριασμό της PI-THITA ΙΚΕ εταιρείας που είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών – νομικά πρόσωπα με αριθμό (77).

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως, βάρη ή φόροι που πρέπει να καταβληθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.

ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Τα μέλη της ομάδας έργου ή συνεργάτες της PI-THITA, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία
- Η αμοιβή της PI-THITA δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης
- Τα μέλη της ομάδας έργου, διαθέτουν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της συσσωρευμένης εμπειρίας και της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν για τον σκοπό της εκτίμησης
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή
- Υποθέτουμε ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν την αξιοποίηση του όπως αυτή διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων σύμφωνα με τα οριζόμενα των Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017 και τις τροποποιήσεις αυτών και συνεπώς λαμβάνουμε ως δεδομένο ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες
- Η παρούσα μελέτη δεν αποτελεί τεχνικό ή πολεοδομικό έλεγχο
- Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση των επιφανειών καθώς και διερεύνηση των νομικών παραμέτρων της ιδιοκτησίας
- Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές και έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές και έχει γίνει κάθε προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους

ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η μελέτη εκτίμησης λαμβάνει υπόψη ότι το ακίνητο μεταβιβάζεται στην κατάσταση στην οποία βρισκόταν κατά την αυτοψία. Σε περίπτωση που υπάρχει διαφοροποίηση, επιφυλασσόμαστε επανεκτίμησης.

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Εντολέα τα κάτωθι στοιχεία, ως απλά αντίγραφα :

- Το υπ' αρ. 20.212/31-05-2018 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγκάρη
- Η υπ' αρ. 20.484/31-12-2018 εξοφλητική πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγκάρη
- Η υπ' αρ. 1064/2009 οικοδομική άδεια που αφορά αλλαγή χρήσης κτηρίου από γραφεία σε κατοικίες με υπόγεια γκαράζ και επαγγελματική στέγη σε ισόγειο.
- Κάτοψη του διαμερίσματος από την ΣΤ' αναθεώρηση της υπ' αριθμόν 1064/2009 Οικοδομικής Αδείας για αλλαγή της αρχιτεκτονικής μελετης & Η/Μ μελετών
- Η υπ' αρ. 20.500/18-01-2019 πράξη τροποποίησης σύστασης της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγκάρη
- Η υπ' αρ. 44.740/30-12-2019 πράξη τροποποίησης σύστασης του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου εφαρμόστηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων. Η εν λόγω μέθοδος παρουσιάζεται στη συνέχεια.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

Τοποθεσία / Θέση	Λειτουργικά Χαρακτηριστικά
Επιφάνεια	Διαμόρφωση Χώρων
Θέα / Προσανατολισμός	Υποδομές
Ποιότητα Κατασκευής	Κατάσταση Συντήρησης
Κατάσταση Τοπικής Αγοράς	Υφιστάμενη Χρήση

Η Εύλογη Αξία, προσδιορίζεται βάσει σταθμίσεων που πραγματοποιούνται στα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία που προκύπτουν από την έρευνα της αγοράς.

ΈΡΕΥΝΑ

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης:

- Βασιστήκαμε σε στοιχεία που χορηγήθηκαν από τον Εντολέα και πληροφορίες που σημειώσαμε κατά την αυτοψία μας στο ακίνητο
- Εκπονήσαμε έρευνα αγοράς με καταγραφή προσφοράς και ζήτησης ακινήτων που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά στην εγγύτερη περιοχή που βρίσκεται το εκτιμώμενο αλλά και ευρύτερα
- Αναλύσαμε τους παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες παρόμοιων ακινήτων
- Προχωρήσαμε σε επιμέρους σταθμίσεις των επιμέρους χαρακτηριστικών στα ακίνητα που προέκυψαν από την έρευνα μας ώστε αυτά να είναι συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο
- Τέλος, δώσαμε μεγαλύτερους συντελεστές βαρύτητας στα ακίνητα που είναι πιο συγκρίσιμα με το εκτιμώμενο ακίνητο

ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της αγοράς και βασίζονται είτε σε δημόσια διαθέσιμη πληροφόρηση είτε σε πληροφορίες που προέρχονται από ιδιωτικές επαφές και έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους. Τα στοιχεία που προκύπτουν από την έρευνα αγοράς είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν στο μεγαλύτερο βαθμό τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Το ασταθές περιβάλλον σε συνδυασμό με τα μη θεσμοθετημένα χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς (ήτοι ανυπαρξία επιβεβαιωμένης πληροφόρησης από συναλλαγές, περιορισμένη συναλλακτική δραστηριότητα και περιορισμένη πρόσβαση σε επίσημες πηγές πληροφόρησης) δημιουργούν συνθήκες βάσει των οποίων, υπάρχουν πιθανότητες αλλαγής των δεδομένων. Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στους υπολογισμούς της εκτίμησης.

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19

Το ξέσπασμα της πανδημίας (COVID-19), που κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές αφού έχουν εφαρμοστεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί.

Η δραστηριότητα της κτηματαγοράς επηρεάζεται σε πολλούς τομείς. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε ότι μπορούμε να προσδώσουμε μικρότερο βάρος σε συγκριτικά στοιχεία που έχουν καταγραφεί πριν από την πανδημία προκειμένου να σχηματίσουμε άποψη για την εύλογη αξία και πρέπει να σχηματίσουμε μια απόφαση σε μια πρωτοφανή κατάσταση με την οποία είμαστε αντιμέτωποι.

Η εκτίμηση σχηματίζεται ως εκ τούτου βάσει της «material valuation uncertainty» σύμφωνα με το VPS 3 και το VPGA 10 του RICS Red Book Global. Κατά συνέπεια, πρέπει να αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα - και υψηλότερος βαθμός προσοχής στην εκτίμησή μας από ό, τι θα συνέβαινε κανονικά. Δεδομένης της άγνωστης μελλοντικής επίδρασης που μπορεί να έχει το COVID-19 στην αγορά ακινήτων, σας συνιστούμε να ενημερώνετε συχνά την εκτίμηση.

ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Το ξέσπασμα της πανδημίας στις αρχές του 2020 οδήγησε σε μέτρα περιστολής της κοινωνικής και οικονομικής δραστηριότητας που επιβλήθηκαν για μεγάλα χρονικά διαστήματα. Σε συνδυασμό με την αυξημένη αβεβαιότητα προκλήθηκε μεγάλη πτώση του πραγματικού ΑΕΠ κατά 8,2% το 2020 και ανακόπηκε η ανοδική πορεία που ακολουθούσε η οικονομία επί μία τριετία.

Το γενικό επίπεδο των τιμών το 2020 επηρεάστηκε έντονα από την πανδημία και τα περιοριστικά μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπισή της. Η υποχώρηση της ζήτησης, η πτώση των διεθνών τιμών του πετρελαίου, αλλά και η μείωση του ΦΠΑ από το 24% στο 13%, σε διάφορες κατηγορίες αγαθών και υπηρεσιών, οδήγησαν τον πληθωρισμό σε αρνητικό επίπεδο από τον Απρίλιο του 2020 με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί τον Δεκέμβριο του 2020 στο -2,4%.

Μετά το κλείσιμο και του τρίτου τριμήνου του 2021 προκύπτουν πολύ ενθαρρυντικά στοιχεία για την πορεία της ελληνικής οικονομίας από τους πρόδρομους δείκτες οικονομικής συγκυρίας. Ανοδική είναι η τάση σε ό,τι αφορά το οικονομικό κλίμα, με τον σχετικό δείκτη να διαμορφώνεται σε επίπεδα ρεκόρ τον Σεπτέμβριο του 2021 στις 109,7 μονάδες, την δεύτερη καλύτερη δηλαδή επίδοση από τον Οκτώβριο του 2007. Η ανοδική αυτή πορεία οφείλεται τόσο στη βελτίωση των καταναλωτικών όσο και στη βελτίωση των επιχειρηματικών προσδοκιών.

Ο έλεγχος της πανδημίας και η άρση των περιοριστικών μέτρων, αναμένεται να επαναφέρουν την ελληνική οικονομία σε τροχιά ανάκαμψης το 2021. Στην εκτίμηση αυτή συγκλίνουν οι προβλέψεις διεθνών κ.ά. εγχώριων φορέων οι οποίες, προβλέπουν για την ελληνική οικονομία μεγέθυνση πάνω από 3,5% για το 2021 και 5% για το 2022.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το εκτιμώμενο διαμέρισμα με τα παρακολουθήματά του βρίσκεται σε συγκρότημα κατοικιών https://www.oneathens.gr, επί των οδών Στρ. Συνδέσμου 20 -24, Λυκαβηττού, Δημοκρίτου & Ευέλπιδος Ηλ. Ρογκάκου, στο Κολωνάκι.

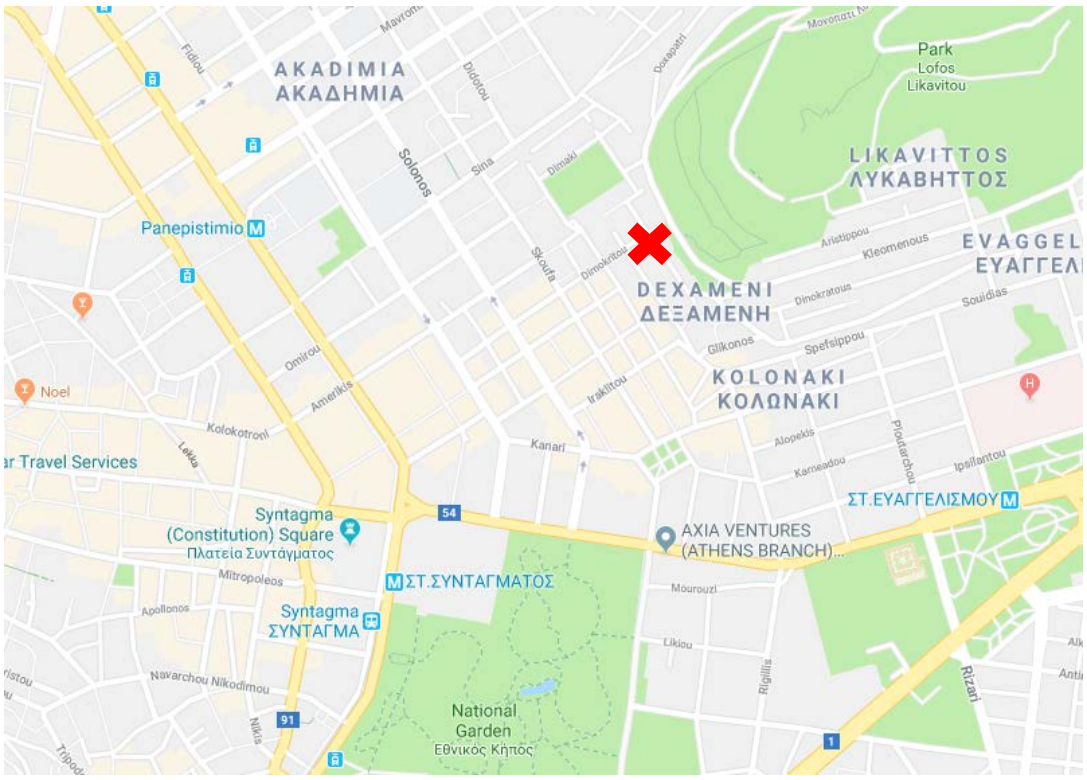
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η χωρική ενότητα του Κολωνακίου αποτελεί τμήμα της Κεντρική Εμπορικής Περιοχής της Αθήνας και συγκεκριμένα στο πρώτο (από τα συνολικά επτά) Δημοτικό Διαμέρισμα Αθηνών. Η περιοχή του Κολωνακίου θεωρείται μια από τις ακριβότερες και εμπορικότερες συνοικίες του κέντρου των Αθηνών όπου υπάρχει πυκνή δόμηση ακόμα και από τις αρχές του προηγούμενου αιώνα.

Λόγω της τοποθεσίας της στην καρδιά της Αθήνας, σε πολύ κοντινή απόσταση από την Βουλή, πρεσβείες, δημόσιες υπηρεσίες διοίκησης, ξενοδοχεία και αρχαιολογικούς χώρους, η συνοικία θεωρείται μία από τις πιο ακριβές συνοικίες του Δήμου Αθηναίων.

Η περιοχή εξυπηρετείται από εκτεταμένο δίκτυο συγκοινωνιών το οποίο περιλαμβάνει τρόλεϊ και λεωφορεία αλλά και Μετρό όπως για παράδειγμα τους σταθμούς «Σύνταγμα» και «Ευαγγελισμός». Βασικό μειονέκτημα της περιοχής είναι η έλλειψη χώρων στάθμευσης και ο αυξημένη κίνηση αφού τα περισσότερα κτίρια δεν έχουν πρόβλεψη για στάθμευση.

Στην περιοχή του Κολωνακίου υπάρχουν ανάμικτες δραστηριότητες και χρήσεις. Κοντά στην πλατεία Φιλικής Εταιρείας και επί παρακείμενων δρόμων (Πατριάρχου Ιωακείμ, Σκουφά, Τσακάλωφ, Κανάρη και Ηροδότου) υπάρχουν καταστήματα και γραφεία ενώ ανηφορίζοντας προς τον λόφο Λυκαβηττού όπου υπάρχει θέα προς την Ακρόπολη, επικρατούν οι κατοικίες.



Άμεση Περιοχη

Η άμεση περιοχή του ακινήτου θεωρείται η περιοχή της «Δεξαμενής» που βρίσκεται στην νότια πλευρά του λόφου Λυκαβηττού. Η περιοχή έχει κατοικίες που λόγω του επικλινούς εδάφους έχουν ανεμπόδιστη θέα νότια και προς την Ακρόπολη. Το τυπικό διαμέρισμα στην περιοχή είναι σε πολυκατοικία που είναι κατασκευασμένη την περίοδο ανάμεσα στις δεκαετίες 1960 και 1980.

Ενδεικτικά η περιοχή της «Δεξαμενής» και συγκεκριμένα το οικιστικό συγκρότημα «One Athens» απέχουν:

- 0,6 χλμ από την Πλατεία Κολωνακίου
- 0,9 χλμ από σταθμό Μετρό «Σύνταγμα»
- 1,0 χλμ από σταθμό Μετρό «Ευαγγελισμός»
- 3,5 χλμ από Μουσείο Ακρόπολης
- 5,8 χλμ από Περιφερειακή Υμηττού / Αττική Οδό

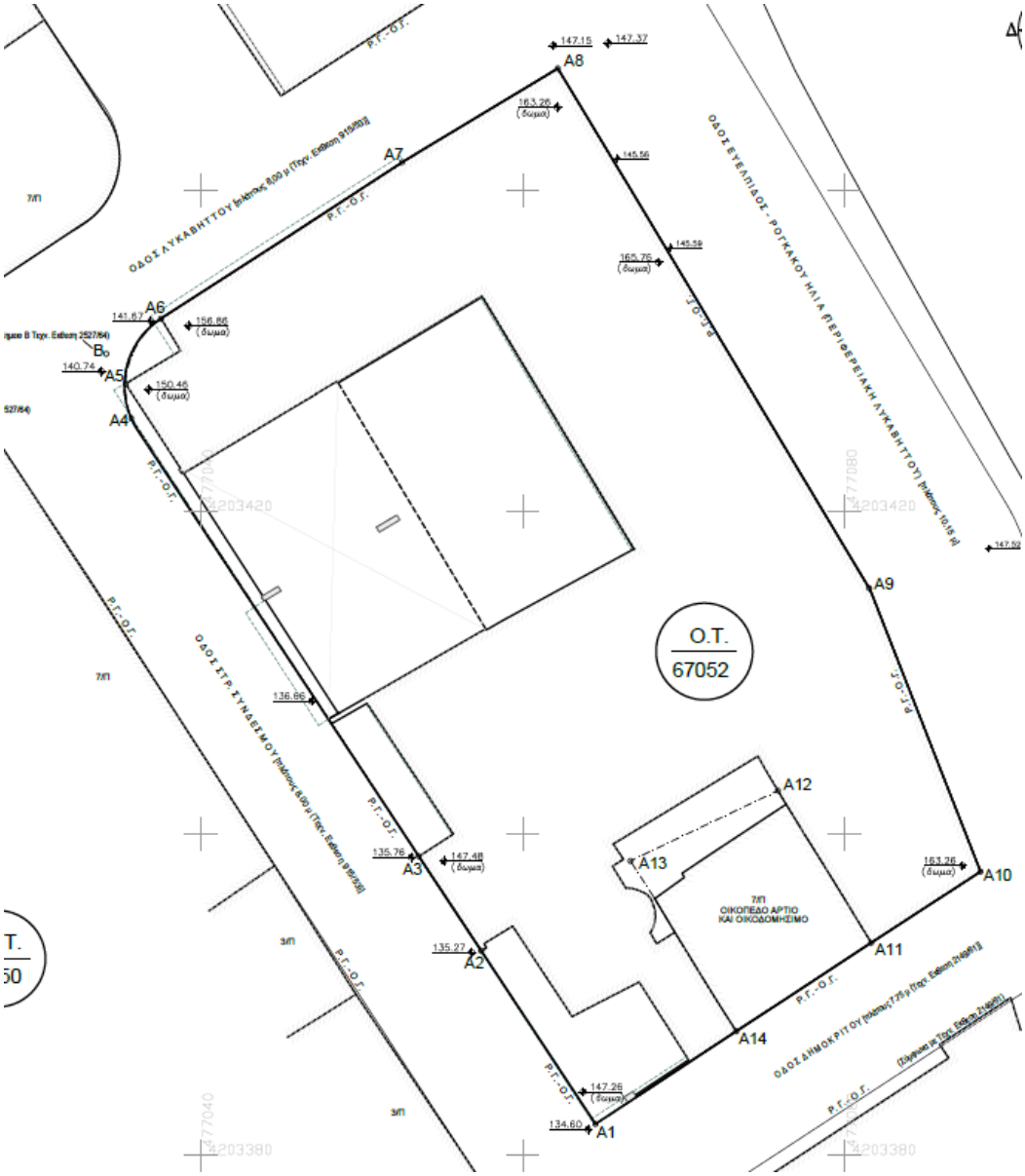
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Συγκροτημα «One Athens»

Το ακίνητο κατασκευάστηκε από τον Κωνσταντίνο Δοξιάδη στους πρόποδες του Λυκαβηττού για τις ανάγκες του Τεχνικού Γραφείου Δοξιάδη (Doxiadis Associates). Το κτίριο περιλαμβάνει τέσσερις πτέρυγες, γύρω από ένα αίθριο σε οικόπεδο με εμβαδό 1.709,03τμ το οποίο καταλαμβάνει σχεδόν ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο. Συνορεύει βορειοδυτικά με την οδό Λυκαβηττού (πεζοδρομημένο τμήμα), νοτιοδυτικά με την οδό Στρατιωτικού Συνδέσμου 20-24, βορειοανατολικά με την οδό Ευέλπιδος Η. Ρογκάκου (Περιφερειακή Λυκαβηττού) και νοτιοανατολικά με την οδό Δημοκρίτου. Η κύρια είσοδος του συγκροτήματος όπως και η είσοδος για τον χώρο στάθμευσης γίνεται από την οδό Στρατιωτικού Συνδέσμου όπου υπάρχει το εσωτερικό αίθριο του συγκροτήματος.

Το 2008 ξεκίνησε η ανακατασκευή του κτηρίου γραφείων σε συγκρότημα κατοικιών One Athens με την φιλοδοξία να κατασκευαστούν τα πιο σύγχρονα διαμερίσματα στην Ελλάδα με υπηρεσίες πεντάστερου ξενοδοχείου. Το συγκρότημα One Athens διαθέτει εξαιρετική θέα στην Ακρόπολη, το Λυκαβηττό και τη θάλασσα, στην εσωτερική πισίνα με τζακούζι, σάουνα και χαμάμ, ένα πλήρως εξοπλισμένο γυμναστήριο με αποδυτήρια, ένα σαλόνι με μπαρ που προσφέρει την ευελιξία για επαγγελματικούς λόγους ή χαλάρωση και αίθουσα ψυχαγωγίας με προβολέα. Το συγκρότημα διαθέτει ακόμα υπόγειο χώρο στάθμευσης και 24ωρη ασφάλεια.

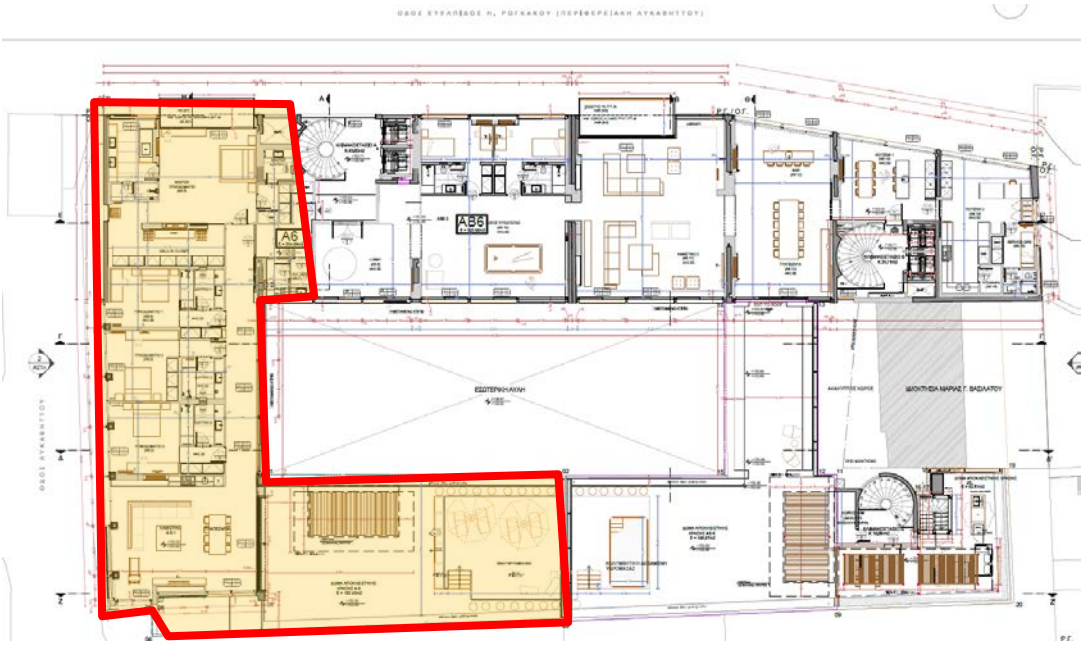
Λίγο μετά, το κτήριο γραφείων κηρύττεται διατηρητέο (ΦΕΚ 308/ 30-07-2010 από το Υπουργείο Πολιτισμού) και η χώρα βυθίζεται στην μεγαλύτερη μεταπολεμική οικονομική κρίση καθυστερώντας την λειτουργία του συγκροτήματος One Athens. Σήμερα, μετά από πολλά χρόνια αναβολών το συγκρότημα είναι πλήρως λειτουργικό και περιμένει τους πρώτους κατοίκους ενώ τα διαθέσιμα προς πώληση διαμερίσματα έχουν ανατεθεί σε μεσιτικό γραφείο Engel & Völkers.



Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Το εκτιμώμενο διαμέρισμα Α6 βρίσκεται σε ΣΤ όροφο στο Κτήριο Α που έχει πρόσοψη κυρίως επί της οδού Λυκαβηττού, ακριβώς απέναντι από την πρωθυπουργική κατοικία.



Διαμέρισμα Α6 και χώρος αποκλειστικής χρήσης

Το διαμέρισμα σύμφωνα με τον τίτλο έχει επιφάνεια 304,69τμ και αφού αποπερατωθεί θα αποτελείται από είσοδο, WC, ιματιοθήκη, κουζίνα, αποθήκη τροφίμων, δωμάτιο υπηρεσίας με λουτρό, καθιστικό, τραπεζαρία, 3 υπνοδωμάτια και 3 λουτρά. Το διαμέρισμα διαθέτει πρόσβαση σε ακάλυπτο αποκλειστικής χρήσης με επιφάνεια 182,43τμ όπου υπάρχουν παρτέρια με πέργολα και ενιαίο υπερυψωμένο deck. Ο ακάλυπτος εξωτερικός χώρος μοιράζεται με διαμέρισμα ΑΒ6 που βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο όπου σε ακάλυπτο χώρο θα τοποθετηθεί υδρομασάζ.

Το διαμέρισμα κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι είναι ημιτελές σε στάδιο όπου έχουν τοποθετηθεί εξωτερικά κουφώματα, υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις και υπολείπεται η τοποθέτηση δαπέδων, ψευδοροφών, εσωτερικών κουφωμάτων και ντουλαπιών, κουζίνας, ειδών υγιεινής και λουτρών, λέβητα και σωμάτων ψύξης θέρμανσης. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν οι συσκευές των κλιματιστικών καθώς ο το boiler θέρμανσης νερού.

Μαζί με το διαμέρισμα περιλαμβάνονται ακόμα οι θέσεις στάθμευσης με στοιχεία Θ8 εμβαδού 12,50τμ και Θ10 εμβαδού 21,28τμ σε επίπεδο Α' υπογείου, καθώς επίσης και οι αποθήκες, με αριθ. 6 εμβαδού 15,33τμ και με αριθ. 10 εμβαδού 12,41τμ σε επίπεδο Α' υπογείου.

Το διαμέρισμα Α6 έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 48‰ εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου, η θέση στάθμευσης Θ8 έχει 1 ‰ , η θέση στάθμευσης Θ10 έχει 1 ‰ , η αποθήκη αριθ. 6 έχει 1 ‰ και η αποθήκη αριθ. 10 έχει 1 ‰ . Συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας εκτιμώμενων ιδιοκτησιών εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 52 ‰ που αντιστοιχεί σε επιφάνεια οικοπέδου με εμβαδό 88,87τμ.

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Από την αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι το συγκρότημα κατοικιών ONE ATHENS διαθέτει εξαιρετική ποιότητα κατασκευής με αυτοματισμούς όπως για παράδειγμα

- Δυνατότητα ελέγχου ηχείων, φωτισμού, θέρμανσης-ψύξης, συναγερμού από οθόνες αφής (tablet),
- ελβετικά κουφώματα αλουμινίου Panoramah χαμηλού προφίλ με τριπλό τζάμι,
- βεράντες και ταράτσες με μάρμαρο Νέστου,
- κοινόχρηστες επιφάνειες και πισίνα με μάρμαρο Αλιβερίου,
- υποδαπέδια θέρμανση με ανεξάρτητη λειτουργία χώρων DiaNorm
- συστήματα air condition Daikin
- ανελκυστήρες OTIS

Η ποιότητα κατασκευής και η λειτουργικότητα των υποδομών είναι άριστες και είναι ότι πιο σύγχρονο υπάρχει στην αγορά.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- ✓ Περιοχή υψηλού επιπέδου στο Κολωνάκι, δίπλα από την πρωθυπουργική κατοικία με 24ωρη αστυνόμευση
- ✓ Πανοραμική θέα στο λεκανοπέδιο συμπεριλαμβανομένων σχεδόν όλων των ιστορικών μνημείων που βρίσκονται στην Αθήνα
- ✓ Ξενοδοχειακές υπηρεσίες
- ✓ Άμεση πρόσβαση και θέα προς τον λόφο Λυκαβηττού
- ✓ Ποιότητα κατασκευής όπου έχουν χρησιμοποιηθεί τα πιο σύγχρονα υλικά και πρωτοποριακές υποδομές
- ✓ Ποιοτικοί βοηθητικοί χώροι με θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους
- ✓ Το κτίριο είναι σύγχρονο αρχιτεκτονικό μνημείο με μοναδικό εσωτερικό αίθριο και σχεδίαση

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- × Το ακίνητο απευθύνεται αποκλειστικά σε ενοίκους με πολύ υψηλά εισοδήματα
- × Η τοποθεσία έχει σημαντική κλίση, που δυσκολεύει την μετάβαση χωρίς όχημα
- × Δύσκολη στάθμευση στην ευρύτερη περιοχή
- × Υψηλές κοινόχρηστες δαπάνες
- × Δεν έχει γίνει ακόμα εγκατάσταση κατοίκων στο συγκρότημα

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σύμφωνα με το Δελτίο Τύπου επαγγελματικών ακινήτων - Α’ εξάμηνο 2020 της Τράπεζας της Ελλάδας, το 2019 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των ονομαστικών τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε στο 4,1%. Όμως τα μισθώματα γραφείων για το 2020 προβλέπεται να μειωθούν σημαντικά σε σχέση με το 2019 λόγω της οικονομικής ύφεσης που θα προκαλέσει η πανδημία. Το ίδιο αναμένεται να συμβεί και με τις μισθώσεις των ξενοδοχείων που ήδη παραμένουν κλειστά για μεγάλο χρονικό διάστημα. Τα αποτελέσματα της πανδημίας θα διαπιστωθούν όταν η αγορά επιστρέψει στην κανονικότητα.

Το Κολωνάκι αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς για την κατοικία αφού απέχει σε απόσταση αναπνοής από το κέντρο και παράλληλα προσφέρει πολλές επιλογές σε διασκέδαση, καταστήματα και υπηρεσίες.

Όσον αφορά σε κτίρια προβολής και υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών, οι τιμές κυμαίνονται σε σχετικά υψηλά επίπεδα λόγω του πολύ περιορισμένου αποθέματος με τα περιθώρια διαπραγμάτευσης να είναι σχετικά μικρά λόγω της αισιοδοξίας που αρχίζει να φαίνεται στην κτηματαγορά.

Κατόπιν διεξοδικής έρευνας και σχετικής αξιολόγησης των στοιχείων που συλλέξαμε, σχηματίσαμε την άποψη ότι οι πρόσφατες τιμές πώλησης διαμερισμάτων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση συντήρησης και σε υψηλούς ορόφους που διαθέτουν θέα προς την Ακρόπολη, γενικά κυμαίνονται από € 7.000 τμ και μπορούν να ξεπεράσουν ακόμα και τις € 12.000 τμ σε περιπτώσεις κατοικιών υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών μαζί με τα παρακολουθήματα και θέσεις στάθμευσης.

Οι τιμές για διαμερίσματα σε καλή κατάσταση συντήρησης και ποιότητα κατασκευής όμως που βρίσκονται σε χαμηλότερους ορόφους ή που διαθέτουν περισσότερα από ένα επίπεδα κυμαίνονται από € 5.000 έως 6.500 / τμ. Σημειώνεται ακόμα πως υπάρχει απόθεμα παλιών διαμερισμάτων που χρειάζονται σημαντική επένδυση για την ανακαίνισή τους και τα οποία λόγω της δυσκολίας χρηματοδότησης πωλούνται σε αρκετά χαμηλότερα επίπεδα που ξεκινούν από € 2.500 έως € 3.500 / τμ.

Οι παραπάνω τιμές φυσικά εξαρτώνται από τη συγκεκριμένη θέση κάθε ακινήτου, την προβολή του, την πρόσβασή του καθώς και από τα φυσικά χαρακτηριστικά του, ήτοι την ηλικία του, το εμβαδόν, την ποιότητα κατασκευής του και την διαρρύθμιση των χώρων του. Επιπλέον, η παροχή αποθηκών και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων συμβάλλουν στην αύξηση της αξίας του, ενώ οι παροχές και οι λειτουργικές δαπάνες δεν μπορούν να αγνοηθούν.

Επισημαίνεται τέλος ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται σε ποσοστό περίπου 10%-30%.

Συνοπτικά οι τιμές πώλησης για διαμερίσματα στην ευρύτερη περιοχή του Κολωνακίου, με αναφορά στα πλέον ποιοτικά ακίνητα (νέα η ανακαινισμένα κτίρια), αποτυπώνονται στον κατωτέρω πίνακα:

Είδος Διαμερισμάτων	Τιμές
Διαμερίσματα υψηλών ορόφων	από € 7.000 τ.μ. έως € 12.000 τ.μ.
Διαμερίσματα χαμηλότερων ορόφων	από € 5.000 τ.μ. έως € 6.500 τ.μ.
Διαμερίσματα που χρειάζονται γενική ανακαίνιση	από € 2.500 τ.μ. έως € 3.500 τ.μ.

Το εκτιμώμενο ακίνητο θεωρείται πολύ εμπορικό που θα μπορούσε να ρευστοποιηθεί άμεσα αφού βρίσκεται σε πολύ καλή θέση εντός του συγκροτήματος One Athens και απευθύνεται σε αγοραστικό κοινό που αναζητεί υψηλού επιπέδου κατοικία.

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Κατόπιν έρευνας αγοράς που πραγματοποιήθηκε στην ευρύτερη περιοχή του Κολωνακίου με σημείο αναφοράς το συγκρότημα One Athens καταλήξαμε στην άποψη ότι υπάρχει σχετικά περιορισμένη δημοσιότητα αγοραπωλησιών που αφορούν ακίνητα. Πολλές από τις συναλλαγές υπάρχει φημολογία που όμως δεν είναι δυνατόν να διασταυρωθεί ενώ σε αρκετές περιπτώσεις το δημοσιευμένο τίμημα είναι ιδιαίτερα υψηλό χωρίς να γνωρίζουμε τις δυνατότητες διαπραγμάτευσης.

Στο συγκρότημα εντοπίστηκαν τα παρακάτω διαμερίσματα προς πώληση:

- D1 διαμέρισμα επιπέδων +1 & +2 σε κτήριο επί της οδού Στρ. Συνδέσμου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, ανοιχτή σοφίτα άτυπο καθιστικό και γραφείο, 3 υπνοδωμάτια και 4 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 301τμ με 27τμ βεράντα με ζητούμενη τιμή €2.400.000 (7.973 €/τμ)

- D3 διαμέρισμα επιπέδου +3 σε κτήριο επί της οδού Στρ. Συνδέσμου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, 3 υπνοδωμάτια και 4 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 199τμ με 14τμ βεράντα. Το διαμέρισμα έχει ζητούμενη τιμή €1.350.000 (6.784 €/τμ)

- TH3 διαμέρισμα 3 επιπέδων +2, +3 & +4 σε κτήριο επί της οδού Ευέλπιδος Η. Ρογκάκου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, ανοιχτή σοφίτα άτυπο καθιστικό και γραφείο, 3 υπνοδωμάτια και 6 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 361τμ (95τμ επίπεδο +2, 131τμ επίπεδο +3 και 135τμ επίπεδο +4) με 28τμ βεράντα με ζητούμενη τιμή €2.400.000 (6.648 €/τμ)

- PH3 ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα επιπέδου +7 γωνιακό με προσόψεις επί της οδού Λυκαβηττού & Ευέλπιδος Η. Ρογκάκου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, 4 υπνοδωμάτια και 6 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 530τμ με 25τμ βεράντα και 166τμ χώρο αποκλειστικής χρήσης. Το διαμέρισμα έχει ζητούμενη τιμή €6.600.000 (6.122 €/τμ)

- C6 διαμέρισμα επιπέδου +5 σε κτήριο επί της οδού Στρ. Συνδέσμου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, 2 υπνοδωμάτια και 4 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 236τμ με 39τμ βεράντα. Το διαμέρισμα έχει ζητούμενη τιμή €1.550.000 (6.122 €/τμ)

Επίσης στο συγκρότημα εντοπίστηκαν τα παρακάτω διαμερίσματα που έχει συμφωνηθεί η πώλησή τους:

- C7 διαμέρισμα επιπέδου +5 σε κτήριο επί της οδού Στρ. Συνδέσμου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, 3 υπνοδωμάτια και 4 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 171τμ με 46τμ βεράντα. Το διαμέρισμα είχε ζητούμενη τιμή €1.550.000 και τελικά πουλήθηκε προς €1.400.000 (6.122 €/τμ)

- D5 διαμέρισμα επιπέδου +4 σε κτήριο επί της οδού Στρ. Συνδέσμου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, 3 υπνοδωμάτια και 4 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 196τμ με 17τμ βεράντα. Το διαμέρισμα

είχε ζητούμενη τιμή €1.450.000 και τελικά πουλήθηκε προς €1.230.000 (6.613 €/τμ)

- D7 διαμέρισμα επιπέδου +5 σε κτήριο επί της οδού Στρ. Συνδέσμου. Το διαμέρισμα διαθέτει καθιστικό και τραπεζαρία, 2 υπνοδωμάτια και 4 λουτρά. Η συνολική επιφάνεια είναι 186τμ με 10τμ βεράντα με ζητούμενη τιμή €1.450.000 (7.973 €/τμ) και τελικά πουλήθηκε προς €1.230.000 (6.122 €/τμ)

Από τα στοιχεία που συγκεντρώσαμε συμπεραίνουμε ότι τα διαμερίσματα Συγκεκριμένα, η περιοχή όπου τοποθετείται η ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ υποβαθμίστηκε κατά την διάρκεια της υψηλών ορόφων έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης (μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους) που φτάνουν έως και 12.453 €/τμ για το ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα PH3 ενώ έχουν γίνει πωλήσεις με 6.122 €/τμ για το διαμέρισμα D5 σε επίπεδο +4.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκτίμηση του ακινήτου ελήφθησαν υπόψη ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοιο μέγεθος και χαρακτηριστικά. Το δείγμα αυτό συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάση τις πληροφορίες για τη τιμή, τη χρήση, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κλπ.

Τα συγκριτικά στοιχεία κατοικιών που συγκεντρώσαμε παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Βάσει των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων των υπό αξιολόγηση ακινήτων, γίνονται οι απαραίτητες σταθμίσεις και προσαρμογές. Επίσης, ο βαθμός συγκρισιμότητας αναλύεται και αξιολογείται με την απόδοση βαρύτητας (%) ώστε τα επιμέρους στοιχεία του δείγματος να σταθμίζονται ανάλογα.

Μικρά ποσοστά αποδίδονται σε συγκριτικά στοιχεία με χαμηλότερο βαθμό συγκρισιμότητας. Τα στοιχεία αυτά ωστόσο συνδράμουν με την παρουσία τους στη διαμόρφωση των επίπεδων τιμών στην κτηματαγορά και για το λόγο αυτό αξιολογούνται. Μεγαλύτερα ποσοστά αποδίδονται σε ακίνητα περισσότερο όμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Συγκριτικά Στοιχεία: Πωλήσεις διαμερισμάτων σε One Athens						
A/A	Διεύθυνση	Είδος Ακινήτου	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδος (€ / τ.μ.)	ΠΗΓΗ
1	One Athens, Στρ. Συνδέσμου	D7 διαμέρισμα επιπέδου +5	186,00	1.230.000	6.613	https://sodiaproperties.gr/detail-apartment-for-sale-kolonaki+-+lykavittos-athens+-+center/1932/1932/
2	One Athens, Στρ. Συνδέσμου	D5 διαμέρισμα επιπέδου +4	196,00	1.200.000	6.122	https://sodiaproperties.gr/detail-apartment-for-sale-kolonaki+-+lykavittos-athens+-+center/1931/1931/
3	One Athens, Στρ. Συνδέσμου	C7 διαμέρισμα επιπέδου +5	171,00	1.400.000	8.187	https://sodiaproperties.gr/detail-apartment-for-sale-kolonaki+-+lykavittos-athens+-+center/1929/1929/
4	One Athens, Λυκαβηττού & Ευέλπιδος Η. Ρογκάκου	PH3 ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα επιπέδου +7	530,00	6.600.000	12.453	https://www.engelvoelkers.com/el-gr/exposes/one-athens-penthouse-4368925.1420308_exp/
				Μέση Τιμή:	6.903	

Προσαρμογή Συγκριτικών						
A/A	Θέση / Όροφος	Επιφάνεια	Ζητούμενο / Συναλλαγής	Σταθμισμένη Τιμή Μονάδος (€ / τ.μ.)	Βαρύτητα (%)	Στάθμιση Συγκριτικού (€/τ.μ.)
1	10%	-15%	0%	6183	20%	1.237
2	10%	-15%	0%	5724	20%	1.145
3	10%	-15%	0%	7655	20%	1.531
4	0%	10%	-20%	10958	40%	4.383
				Μέση Τιμή:	**100%**	**8.296**

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1-2-3: Τα συγκριτικά αφορούν πρόσφατες αγοραπωλησίες διαμερισμάτων σε συγκρότημα One Athens τα οποία όμως υπολείπονται των χαρακτηριστικών που διαθέτει το υπό εκτίμηση διαμέρισμα και για το λόγω αυτό γίνονται οι κατάλληλες σταθμίσεις.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4: Το συγκριτικό αφορά ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα με αποκλειστική χρήση ταράτσας και παρόλο που η επιφάνεια του είναι μεγαλύτερη γίνονται οι κατάλληλες σταθμίσεις για να αυξηθεί ο βαθμός συγκρισιμότητας με το εκτιμώμενο ακίνητο.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Η Εύλογη Αξία του διαμερίσματος σε ΣΤ όροφο του Κτηρίου Α με στοιχεία Α6 που διαθέτει επιφάνεια 304,69τ.μ. μαζί με την αποκλειστική χρήση ταράτσας και τις υπό στοιχεία Θ8 και Θ10 θέσεις στάθμευσης και με αριθ. 6 και με αριθ. 10 αποθήκες σε επίπεδο Α' υπογείου, με βάση τα συγκριτικά στοιχεία και τις παραδοχές που εφαρμόστηκαν, εκτιμάται σήμερα σε € 2.527.678 το οποίο στρογγυλοποιείται στο ποσό των **€ 2.528.000** (Δύο Εκατομμύρια Πεντακόσιες Είκοσι Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ).

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος € 8.296/ τμ περίπου επί της στεγασμένης επιφάνειας του διαμερίσματος συμπεριλαμβανομένων των παρακολουθημάτων (χώρων αποκλειστικής χρήσης, θέσεων στάθμευσης και αποθηκών) και βρίσκεται εντός του εύρους τιμών που γίνονται σήμερα συναλλαγές για αντίστοιχα διαμερίσματα υψηλών ορόφων.

Η Εύλογη Αξία αντιστοιχεί σε αξία γης € 404.000 και υπολειμματική αξία κτιρίου € 2.124.000.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η Εύλογη Αξία προϋποθέτει την ελεύθερη διάθεσή του ακινήτου στην αγορά, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές θα έχουν αναλυτική εικόνα για την κατάσταση που βρίσκεται το εκτιμώμενο ακίνητο.

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική σε μια θετικότερη προσφορά που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος, εκτός του ορισμού για την Εύλογη Αξία.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική, το περιεχόμενο της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για την **PI-THITA.**



Παναγιώτης Θεοφιλόπουλος MSc, MRICS

T: +30 210 6101400
E. info@pi-thita.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ




















ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 01.11.2018

Με βάση τους πίνακες μεταβολής τιμών που συγκεντρώνονται από την Τράπεζα της Ελλάδος[1] και τα πιστωτικά ιδρύματα, εκτιμάται ότι η Εύλογη Αξία του διαμερίσματος σε ΣΤ όροφο του Κτηρίου Α που κατά τον χρόνο εκτίμησης στις 01.11.2021 είναι 2.527.678 την 01.11.2018 ήταν € 1.942.428 το οποίο στρογγυλοποιείται στο ποσό των **€ 1.942.000** (Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Σαράντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ).

Έτος	Τρίμηνο	Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων _Αθήνα	Εκατοστιαία Μεταβολή Περιόδου	Χρηματική Μεταβολή Περιόδου	Αξία σε €
2018	3	58,3	0,016	-€ 31.461	€ 1.942.428
2018	4	59,1	0,014	-€ 28.744	€ 1.973.889
2019	1	61,1	0,033	-€ 69.292	€ 2.002.634
2019	2	63,8	0,044	-€ 95.623	€ 2.071.926
2019	3	65,0	0,019	-€ 41.174	€ 2.167.549
2019	4	65,9	0,014	-€ 31.271	€ 2.208.723
2020	1	67,7	0,028	-€ 65.032	€ 2.239.994
2020	2	68,4	0,010	-€ 23.262	€ 2.305.026
2020	3	69,4	0,015	-€ 34.465	€ 2.328.288
2020	4	70,0	0,008	-€ 19.589	€ 2.362.753
2021	1	72,2	0,033	-€ 80.328	€ 2.382.343
2021	2	74,1	0,026	-€ 65.007	€ 2.462.671
2021	3	76,2	0,028	€ 2.527.678	€ 2.527.678

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου αντιστοιχεί σε τιμή μονάδος € 6.375/ τμ περίπου επί της στεγασμένης επιφάνειας του διαμερίσματος συμπεριλαμβανομένων των παρακολουθημάτων (χώρων αποκλειστικής χρήσης, θέσεων στάθμευσης και αποθηκών) και θεωρούμε ότι ανταποκρίνεται στο εύρος τιμών που πραγματοποιούνταν σήμερα συναλλαγές στον χρόνο αναφοράς.

Η Εύλογη Αξία για την 01.11.2018 αντιστοιχούσε σε αξία γης € 310.000 και υπολειμματική αξία κτιρίου € 1.632.000.

[1] Για την κατασκευή των δεικτών της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με τις τιμές στην αγορά οικιστικών ακινήτων χρησιμοποιούνται τα αναλυτικά στοιχεία τα οποία συγκεντρώνει το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων από τις αρχές του 2009, με βάση την ΠΔ/ΤΕ 2610/31.10.2008, από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Τα στοιχεία αυτά περιλαμβάνουν τις εκτιμήσεις των τραπεζών για την τρέχουσα εμπορική αξία των οικιστικών ακινήτων, καθώς και πληροφορίες για τα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Ο αριθμός των εκτιμήσεων που έχουν ήδη αναγγελθεί στην Τράπεζα της Ελλάδος (με περίοδο αναφοράς έως το τέλος Μαρτίου του 2021) ανήλθε συνολικά σε 819,4 χιλιάδες (65,0% διαμερίσματα,18,8% μονοκατοικίες, 6,2% μεζονέτες, 6,2% οικόπεδα και 3,8% λοιπά ακίνητα). Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.
https://opendata.bankofgreece.gr/el/dataset/5