



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

Αθήνα, 29/12/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2867107

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-

244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-

475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΤΛΑΣ ΜΕΝΤΙΚΑΛ ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΟΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΙΑΤΡΟΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ATLAS MEDICAL S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **008028901000**.

Την **29/12/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3386032**, η από 07/09/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



**ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο

Οδός Κύπρου, Θέση «ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» Μαρκόπουλου,
Δήμος Μαρκόπουλου Μεσογαίας, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής
Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό του:

κ. Κωνσταντίνου Αγγελίδη

Ημερομηνία Έκθεσης: 7 Σεπτεμβρίου 2022

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδός Κύπρου, Θέση «ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» Μαρκόπουλου, Δήμος Μαρκόπουλου Μεσογαίας, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αγροτεμάχιο, εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ	Αγροτεμάχιο: 7.042,41 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί αγροτεμάχιο το οποίο τοποθετείται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Μαρκόπουλου. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία (ΦΕΚ Τεύχος Δ' 452/15.07.2022) το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ενταχθεί σε ζώνη παραγωγικής δραστηριότητας χαμηλής και μέσης όχλησης και διαθέτει συντελεστή δόμησης 0,6. Επιπλέον, έχει προσκομισθεί βεβαίωση περαίωσης υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης 12162149 και Α/Α πρωτοκόλλου 1699509, βάσει της οποίας τακτοποιούνται οικίσκος γεώτρησης επιφάνειας 11,00 τμ καθώς και ένα στέγαστρο. Για το εν λόγω αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 844/2001 οικοδομική άδεια από τη πολεοδομία Μαρκόπουλου για την ανέγερση ισόγειας αποθήκης δευτερογενούς τομέα μετά υπογείου, η οποία ωστόσο δεν έχει πραγματοποιηθεί. Σύμφωνα με το προαναφερθέν ΦΕΚ καθώς και με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα από Ιανουάριο του 2021, το εκτιμώμενο ακίνητο, στο βόρειο σύνορό του συνορεύει με τις παλαιές σιδηροδρομικές γραμμές Αθηνών – Λαυρίου οι οποίες επί του παρόντος δεν βρίσκονται σε λειτουργία. Στην περίπτωση που μελλοντικά οι εν λόγω γραμμές επαναλειτουργήσουν, υπάρχει η πιθανότητα κήρυξης μικρού τμήματος στα βόρεια του ακινήτου ως απαλλοτριωτέο. Κατόπιν των παραπάνω και καθότι δεν παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία νέες πολεοδομικές παραβάσεις, το εκτιμώμενο θεωρείται πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Αγροτεμάχιο, εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	07.09.2022
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	€ 810.000,00
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / ΤΜ	€ 115,00 / τμ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

Περιεχόμενα

1.	ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	4
2.	ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ	5
2.1	ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	5
2.2	ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	5
2.3	ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ	6
2.4	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	6
2.5	ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	7
2.6	ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ.....	7
2.7	ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ	8
2.8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	8
2.9	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	8
2.10	ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	9
3.	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	10
3.1	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
3.2	ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12
3.3	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	12
3.4	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	13
3.5	ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	14
3.6	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	14
3.7	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	14
4.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ.....	15
4.1	ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	15
4.2	ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	17
4.3	Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	19
5.	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	21
5.1	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	21
5.2	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	21
5.3	ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	22
5.4	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	22
5.5	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	22
6.	ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	22
7.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	23

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ ΝΑΙ REALACT

Πελάτης	1.1 Ο πελάτης μας και αποδέκτης της έκθεσης είναι ο κ. Αγγελίδης Κωνσταντίνος.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2 Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνομόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3 Διερεύνηση Αγοραίας Αξίας για σκοπούς Εσωτερικής Πληροφόρησης.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4 Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιοσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5 Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκρισή μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6 Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αγοραία αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7 Την εκτίμηση θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γιώργος Γκάτσος, Πολιτικός Μηχανικός & πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8 Στο ακίνητο διεξήχθη αυτοψία από τον Γκάτσο Γεώργιο, εκτιμητή ακινήτων.
Έρευνα	1.9 Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακά.
Παροχή Πληροφοριών	1.10 Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11 Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12 07.09.2022

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Η Αξία ανά ποσοστό κυριότητας δίνεται με την **ειδική παραδοχή** πως το εκτιμώμενο ακίνητο θα μεταβιβασθεί ενιαία, και για το λόγο αυτό δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής λόγω συνιδιοκτησίας.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.*

**μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014*

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της αγοραίας αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν

λόγω εκτίμηση. Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της αγοραίας αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά αλλά και της πολιτικής αστάθειας, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η **NAIRealAct** και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί αγροτεμάχιο το οποίο τοποθετείται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Μαρκόπουλου. Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία (ΦΕΚ Τεύχος Δ' 452/15.07.2022) το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ενταχθεί σε ζώνη παραγωγικής δραστηριότητας χαμηλής και μέσης όχλησης και διαθέτει συντελεστή δόμησης 0,6. Επιπλέον, έχει προσκομισθεί βεβαίωση περαίωσης υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης 12162149 και Α/Α πρωτοκόλλου 1699509, βάσει της οποίας τακτοποιούνται οικίσκος γεώτρησης επιφάνειας 11,00 τμ καθώς και ένα στέγαστρο. Για το εν λόγω αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 844/2001 οικοδομική άδεια από τη πολεοδομία Μαρκόπουλου για την ανέγερση ισόγειας αποθήκης δευτερογενούς τομέα μετά υπογείου, η οποία ωστόσο δεν έχει πραγματοποιηθεί. Σύμφωνα με το προαναφερθέν ΦΕΚ καθώς και με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα από Ιανουάριο του 2021, το εκτιμώμενο ακίνητο, στο βόρειο σύνορό του συνορεύει με τις παλαιές σιδηροδρομικές γραμμές Αθηνών – Λαυρίου οι οποίες επί του παρόντος δεν βρίσκονται σε λειτουργία. Στην περίπτωση που μελλοντικά οι εν λόγω γραμμές επαναλειτουργήσουν, υπάρχει η πιθανότητα κήρυξης μικρού τμήματος στα βόρεια του ακινήτου ως απαλλοτριωτέο. Κατόπιν των παραπάνω και καθώς δεν παρατηρήθηκαν κατά την αυτοψία νέες πολεοδομικές παραβάσεις, το εκτιμώμενο θεωρείται πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Τίτλοι ιδιοκτησίας ελήφθησαν υπόψη όπως αυτοί μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλότητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία από τον Γκάτσο Γεώργιο, εκτιμητή ακινήτων. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε βασιστεί στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί μια βραχυπρόθεσμη πώληση ακινήτων. Συνεπώς, προτείνουμε την τακτική

επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης, πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 810.000,00

(Οκτακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Κύπρου, στην ειδικότερη θέση «ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ» της εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής του Μαρκόπουλου. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Μαρκόπουλο, στην Π.Ε. Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

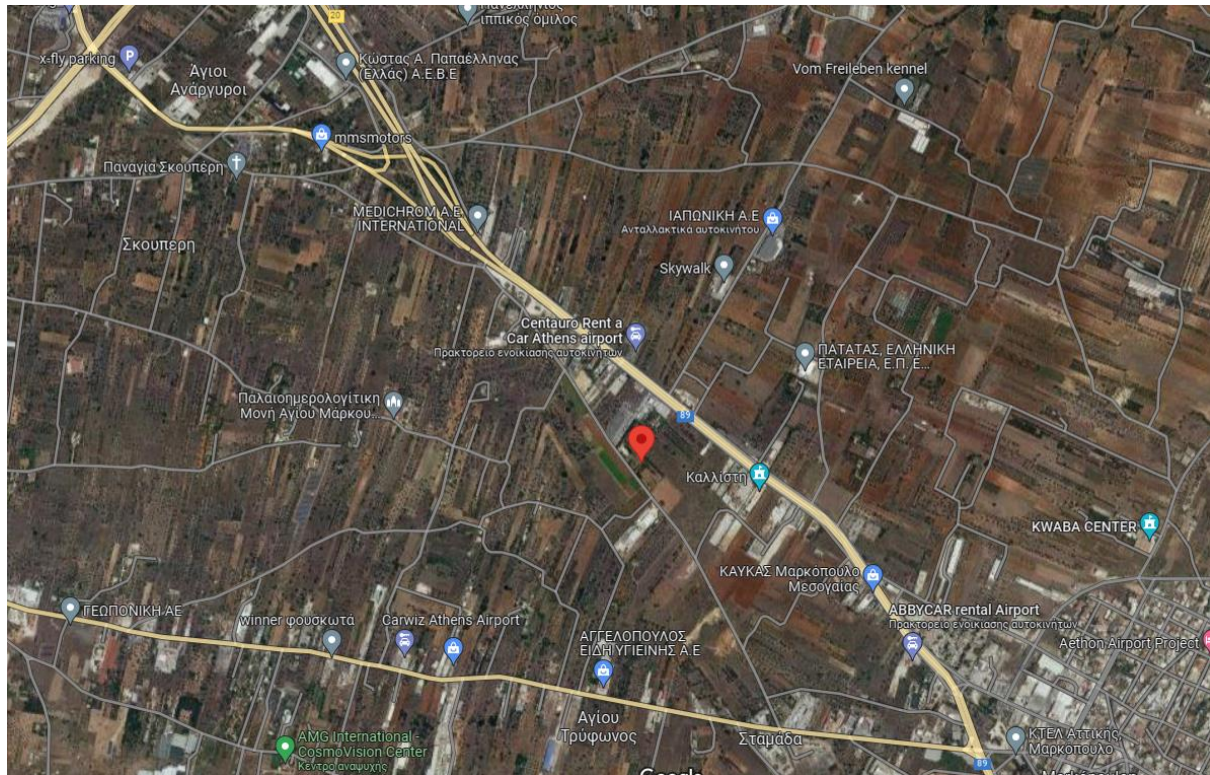
Το Μαρκόπουλο είναι κωμόπολη της Ανατολική Αττικής, στην καρδιά της περιοχής των Μεσογείων και αποτελεί έδρα του ομώνυμου δήμου. Είναι από τις περιοχές, μαζί με την Κερατέα και το Κορωπί, που γνώρισαν μεγάλη οικιστική ανάπτυξη μετά τα έργα που πραγματοποιήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή το 2004. Δημιουργήθηκαν σημαντικά έργα στην περιοχή λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, με πιο αξιοσημείωτο την δημιουργία του νέου Ιπποδρόμου Αττικής και την μεταφορά σε αυτόν όλων των λειτουργιών του παλαιού ιπποδρόμου, στις Τζιτζιφιές. Η δημιουργία του Ιπποδρόμου είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν και σημαντικά έργα οδοποιίας που έφεραν την αποσυμφόρηση στην περιοχή τις καλοκαιρινές περιόδους, καθώς έγινε και ο τελικός προορισμός της περίφημης Αττικής Οδού, ενώ η σύνδεση με το Αεροδρόμιο των Σπάτων είναι άμεση. Έχασε, ταυτόχρονα, τον αγροτικό του χαρακτήρα και σήμερα είναι μια σύγχρονη κωμόπολη που τείνει συνεχώς σε όλο και μεγαλύτερη αστικοποίηση, ύστερα από τα έντονα πλεονεκτήματα που απέκτησε. Το έδαφος είναι πολύ γόνιμο (κάτι το συνηθισμένο στα Μεσόγεια) και καλλιεργούνται σε αυτό πλήθος προϊόντων, με σημαντικότερα τα αμπέλια, τις ελιές και τις φιστικιές.

Η γύρω περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από μικτή χρήση γης, ήτοι αγροτική στην άμεση περιοχή και βιοτεχνική και εμπορική (παράδρομος Λεωφ. Μαρκόπουλου) στην ευρύτερη. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής συνίσταται σε βιομηχανικά / βιοτεχνικά ακίνητα, τυπικής κατασκευής ήτοι, εμπορικές αποθήκες, κέντρα logistics ή χαμηλής όχλησης βιομηχανικά / βιοτεχνικά ακίνητα, με την πλειονότητα αυτών να διαθέτουν μεταλλικό φέροντα οργανισμό και κάλυψη από πάνελς πολυουρεθάνης, μεγάλα ανοίγματα και σπανίως ύψος άνω του ενός ορόφου (κυρίως διαθέτουν εσωτερικά μεταλλικά πατάκια), ενώ τα κτίρια εμπορικής χρήσης, αποτελούν κτίσματα τυπικής κατασκευής από οπτοπλινθοδομή και οπλισμένο σκυρόδεμα.

Το εκτιμώμενο ακίνητο απέχει 700μ από τη Λεωφ. Μαρκόπουλου, περί τα 2 χλμ. από το κέντρο της πόλης του Μαρκόπουλου και περί τα 2 χλμ. από την έξοδο της Αττικής οδού, ενώ βρίσκεται σε απόσταση 4 χλμ. από το Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος». Εντός του οικιστικού

πυρήνα του Μαρκόπουλου συναντάται ως επί το πλείστον οικιστική χρήση γης, με τυπικά εμπορικά καταστήματα ισογείου προς εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Προσδιορισμός στο χάρτη (37.89247745081124, 23.91344660200559)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Βεβαίωση περαίωσης υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης 12162149 και Α/Α πρωτοκόλλου Α/Α 1699509
- Τοπογραφικό διάγραμμα από 01/2021 της Διπλωματούχου Αγρονόμου Μηχανικού ΘΕΟΔΟΣΙΑΣ ΚΛΕΑΝΘΟΥΣ
- Βεβαίωση μηχανικού Θεοδοσίας Κλεάνθους (Σύμφωνα με τη παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017)
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας 844/2001
- Τεχνική Έκθεση από 20/01/2021
- Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος
- Συμβολαιογραφική Πράξη Αγοροπωλησίας από 11/27-10-1983 της συμβολαιογράφου ΜΑΡΩΣ ΒΑΜΒΟΥΝΑΚΗ
- ΦΕΚ Τεύχος Δ' 452/15.07.2022

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί αγροτεμάχιο επιφάνειας 7.042,41 τμ το οποίο βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Μαρκόπουλου στη θέση «ΛΥΚΟΤΟΥΜΠΑΝΟ», επί της οδού Κύπρου. Σύμφωνα με το ΦΕΚ Τεύχος Δ' 452/15.07.2022 καθώς και με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα από Ιανουάριο του 2021, το εκτιμώμενο ακίνητο, στο βόρειο σύνορό του συνορεύει με τις παλαιές σιδηροδρομικές γραμμές Αθηνών – Λαυρίου οι οποίες επί του παρόντος δεν βρίσκονται σε λειτουργία. Στην περίπτωση που μελλοντικά οι εν λόγω γραμμές επαναλειτουργήσουν, υπάρχει η πιθανότητα κήρυξης μικρού τμήματος στα βόρεια του ακινήτου ως απαλλοτριωτέο.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία (ΦΕΚ Τεύχος Δ' 452/15.07.2022) το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ενταχθεί σε ζώνη παραγωγικής δραστηριότητας χαμηλής και μέσης όχλησης και διαθέτει συντελεστή δόμησης 0,6. Για το εν λόγω αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 844/2001 οικοδομική άδεια από τη πολεοδομία Μαρκόπουλου για την ανέγερση ισόγειας αποθήκης δευτερογενούς τομέα μετά υπογείου η οποία ωστόσο δεν έχει πραγματοποιηθεί. Το γήπεδο διαθέτει σχήμα ακανόνιστο που προσομοιάζει σε «Γ» και βάσει του ανωτέρω τοπογραφικού διαγράμματος συνορεύει Νοτιοδυτικά με την Οδό Κύπρου, Βόρεια με τις παλαιές σιδηροδρομικές γραμμές Αθηνών – Λαυρίου, ενώ προς τις λοιπές κατευθύνσεις με όμορες ιδιοκτησίες.

Η κλίση του εδάφους είναι μικρή, το αγροτεμάχιο είναι ηλεκτροδοτούμενο, ενώ εντός αυτού έχει εγκατασταθεί και αρδευτική γεώτρηση για την αξιοποίηση υδατικών πόρων.

Επιπλέον, κατά την αυτοψία στο εν λόγω ακίνητο, παρατηρήθηκαν οικίσκος γεώτρησης επιφάνειας 11 τμ, ένα μεταλλικό στέγαστρο, μια βάση έδρασης από beton, καθώς και ένα μη πακτωμένο (κινητό) μεταλλικό container.

Ο οικίσκος αποτελεί κτίριο συμβατικής κατασκευής με επικάλυψη οροφής από αυλακωτή λαμαρίνα. Εντός του αγροτεμαχίου καλλιεργούνται ποικιλία δέντρων όπως ελιές, συκιές, κολοκυθιές κ.α.

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία (ΦΕΚ Τεύχος Δ' 452/15.07.2022), οι όροι και περιορισμοί δόμησης του γηπέδου είναι οι ακόλουθοι:

Καθορίζεται χρήση παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 8 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), στη ζώνη επέκτασης βόρεια της περιοχής που είχε καθοριστεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο με την από 07.04.2000 Υ.Α. (Δ' 210).

Οι χρήσεις που επιτρέπονται είναι οι εξής:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (Κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
- (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
- (10.4) Πολυκαταστήματα.
- (10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα.
- (11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.
- (13) Αναψυκτήρια.
- (16) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
- (18) Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους μηχανημάτων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.

(23) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης (26.2) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς - ελικοδρόμια (26.10) Σταθμοί μετεπιβίβασης Μ.Μ.Μ.

(27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

(30) Πράσινα σημεία.

(34) Εγκαταστάσεις Α.Π.Ε.

Οι πιο πάνω χρήσεις με κωδικούς 2, 4.1, 9, 12, 26.2, 26.10 επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα. Από τα ανωτέρω εξαιρούνται οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, οι χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, οι εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από βιομάζα καθώς και τα Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.). Μέχρι την πολεοδόμηση της περιοχής ορίζεται Σ.Δ. ίσος με 0,6. Οι λοιποί όροι δόμησης καθορίζονται με βάση το από 31.03.1987 π.δ. (Δ' 303) και για όσες χρήσεις προβλέπονται από το ανωτέρω άρθρο και δεν καθορίζονται όροι δόμησης με το από 31.03.1987 π.δ. ισχύουν τα αναφερόμενα στο από 24.05.1985 π.δ. (Δ' 270), καθώς και τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 51 του ν. 4178/2013.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με την αυτοψία και ως ανωτέρω προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο διαθέτει την ανωτέρω περιγραφόμενη χρήση.

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από όλες τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμωσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

Σε κάθε περίπτωση, οι αγορές προεξοφλούν επιτάχυνση και διεύρυνση των αυξήσεων των επιτοκίων, καθώς αναμένουν ότι όλο και περισσότερες κεντρικές τράπεζες θα αυξήσουν τα βασικά τους επιτόκια εντός του 2022. Οι αυξήσεις επιτοκίων, σε συνδυασμό με την επιτάχυνση του πληθωρισμού και την επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας, έχουν οδηγήσει σε αυξημένη αποστροφή των επενδυτών προς τον κίνδυνο. Από τις αρχές του 2022 οι διεθνείς χρηματοπιστωτικές συνθήκες έχουν επιδεινωθεί σε μεγάλο βαθμό, καθώς παρατηρείται σημαντική άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, πτώση των τιμών των μετοχών και αύξηση της μεταβλητότητας, κυρίως λόγω των ανησυχιών των επενδυτών για την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας. Στο δυσμενές αυτό περιβάλλον, η δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε και το α' τρίμηνο του 2022, αλλά ο πόλεμος στην Ουκρανία, η διαμόρφωση του πληθωρισμού σε πολύ υψηλά επίπεδα και η ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής αναμένεται να μετριάσουν τον αναπτυξιακό ρυθμό στη συνέχεια του έτους. Ταυτόχρονα, η αύξηση του μέσου πληθωρισμού σε επίπεδα πάνω από αυτά της ευρωζώνης ενδέχεται να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, με αρνητικές επιπτώσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών. Στο πλαίσιο αυτό, απαιτείται εγρήγορση ώστε να μην εισέλθει η οικονομία σε μία

φάση δευτερογενών πληθωριστικών πιέσεων, τροφοδοτούμενων από την άνοδο των μισθών. Η εγχώρια δημοσιονομική πολιτική αντέδρασε στις δυσμενείς συνθήκες με εφαρμογή στοχευμένων και προσωρινών μέτρων στήριξης των εισοδημάτων των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων που επλήγησαν από την ταχεία άνοδο των τιμών της ενέργειας. Ο διαθέσιμος δημοσιονομικός χώρος χρησιμοποιήθηκε χωρίς να υπάρξει παρέκκλιση από το στόχο μείωσης των πρωτογενών ελλειμμάτων. Μεσοπρόθεσμα, η διασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών είναι η βασικότερη προϋπόθεση για την επίτευξη διατηρήσιμων ρυθμών μεγέθυνσης, τη διαφύλαξη της αξιοπιστίας της δημοσιονομικής πολιτικής και την αναβάθμιση, σε επενδυτική βαθμίδα, της πιστοληπτικής αξιολόγησης του Ελληνικού Δημοσίου.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί η άνοδος των τιμών της ενέργειας και να αμβλυνθούν οι συνέπειες για την οικονομία, απαιτούνται βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες παρεμβάσεις. Βραχυπρόθεσμα, απαιτούνται άμεσες παρεμβάσεις ενίσχυσης των εισοδημάτων (στοχευμένες όμως και με περιορισμένη διάρκεια) και κοινή, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέμβαση στη χονδρική αγορά ενέργειας με στόχο τον περιορισμό των αυξήσεων, κάτι που αναμένεται να έχει θετική επίδραση στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και να μειώσει το ενεργειακό κόστος των επιχειρήσεων. Παράλληλα, απαιτείται να ενταθούν οι προσπάθειες για διασφάλιση εναλλακτικών πηγών και προμηθευτών ενέργειας. Μεσοπρόθεσμα, η ενεργοποίηση και αξιοποίηση του νέου εργαλείου REPowerEU που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βοηθήσει στην επιτάχυνση της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα. Η επιδείνωση των χρηματοπιστωτικών συνθηκών είχε ως αποτέλεσμα οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων να αυξηθούν συγκριτικά περισσότερο από ό,τι οι αποδόσεις άλλων ομολόγων της ζώνης του ευρώ. Αυτό οφείλεται στο ότι τα ελληνικά ομόλογα είναι πιο ευάλωτα, καθώς η πιστοληπτική τους αξιολόγηση υπολείπεται της επενδυτικής βαθμίδας, αλλά και στο μικρό βάθος της δευτερογενούς αγοράς ομολόγων. Επισημαίνεται ότι η Τράπεζα της Ελλάδος ήδη από τον Ιούνιο του 2021 στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής 2020-2021 είχε αναδείξει τους κινδύνους από μια ταχύτερη του αναμενομένου αύξηση του πληθωρισμού και τις ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τα ελληνικά ομόλογα από μια αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, λόγω της μη ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και η υλοποίηση των επενδυτικών προγραμμάτων που προβλέπονται στο Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελούν παράγοντες που θα βελτιώσουν τις προοπτικές της οικονομίας. Παράλληλα, η εφαρμογή ευελιξίας ως προς την επανεπένδυση των ποσών από την εξόφληση τίτλων που φθάνουν στη λήξη τους στο πλαίσιο του έκτακτου προγράμματος αγοράς τίτλων λόγω πανδημίας (PEPP) αλλά και οι παρεμβάσεις πολιτικής που δρομολογεί η ΕΚΤ για την αποτροπή του κατακερματισμού του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ευρωζώνης, αναμένεται να περιορίσουν τις πιέσεις στις αγορές ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων τους πρώτους μήνες του 2022 βρίσκεται υπό την επίδραση αντίρροπων δυνάμεων, με τις θετικές προσδοκίες να υπερισχύουν προς το παρόν των επιπτώσεων της διεθνώς δυσμενούς συγκυρίας. Οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, η επενδυτική κινητικότητα και η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που καταγράφηκαν το 2021 αφήνουν ακόμη ισχυρό το αποτύπωμά τους στην αγορά. Σημαντικές ωστόσο αβεβαιότητες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία άμεσα, όπως το αυξημένο κατασκευαστικό και ενεργειακό κόστος, αλλά και έμμεσα, όπως οι ενδεχόμενες επιπτώσεις της γεωπολιτικής αστάθειας και των πληθωριστικών πιέσεων στον τουρισμό και την επενδυτική δραστηριότητα, εκτιμάται ότι θα οδηγήσουν εκ νέου την αγορά ακινήτων σε στάση αναμονής, ειδικά στην περίπτωση επενδύσεων σε νέα έργα ανάπτυξης ακινήτων.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στην αγορά κατοικιών συνέχισαν να καταγράφονται ανοδικές τάσεις στις τιμές, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α' τρίμηνο του 2022. Βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2022 ήταν αυξημένες σε ετήσια βάση κατά 8,6% (προσωρινά στοιχεία), ενώ για το 2021, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,4% (βλ. Διάγραμμα IV.8). Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, τόσο κατά τη διάρκεια του 2021 όσο και το α' τρίμηνο του 2022, καταγράφονται εντονότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) έναντι των παλαιών (ηλικίας άνω των 5 ετών). Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2022 οι τιμές των νέων διαμερισμάτων ήταν σημαντικά ενισχυμένες, με ετήσιο ρυθμό 10,3%, έναντι 7,4% των παλαιών, ενώ για το 2021 οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 7,9% και 7,0%. Κατά γεωγραφική περιοχή, υψηλούς ετήσιους ρυθμούς κατέγραψαν η Αθήνα (9,7% για το α' τρίμηνο του 2022 και 9,4% για το 2021) και η Θεσσαλονίκη (8,3% και 7,2% αντίστοιχα), κυρίως λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Κατά τους πρώτους μήνες του 2022, εκτός από τις αξίες, παραμένουν θετικοί και άλλοι δείκτες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών. Ειδικότερα, το πρώτο δίμηνο του 2022 ο δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ συνεχίζει να αυξάνεται, καταγράφοντας σε όρους όγκου μέση ετήσια αύξηση 35,7%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2022, σημείωσε βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2021 (64,0%). Το α' τρίμηνο του 2022 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης (74,8%) και ανήλθαν σε 374,0 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) ενισχύονται, σε ετήσια βάση, κατά 18,6% το α' τρίμηνο 2022, αλλά εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Ωστόσο, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων

κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε το α' τρίμηνο του 2022 σε ετήσια βάση κατά 7,0%, ενώ για το σύνολο του 2021 η μέση ετήσια αύξηση ήταν 3,2%. Τέλος, παρά τη σημαντική αύξηση των νέων στεγαστικών δανείων το τετράμηνο Ιανουαρίου-Απριλίου 2022 σε ετήσια βάση, αυτά παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2021 και τους πρώτους μήνες του 2022 παρατηρείται σημαντική επενδυτική δραστηριότητα, η οποία αφορά τόσο αγοραπωλησίες όσο και ανακατασκευές ή νέες αναπτύξεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 1,2% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ για το σύνολο του έτους ο μέσος ρυθμός αύξησης ήταν 1,8%. Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αντίστοιχα αύξηση 2,3% κατά το δεύτερο εξάμηνο σε σχέση με το πρώτο, ενώ για το 2021 ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης ανήλθε σε 4,5%. Παρόμοια εικόνα προκύπτει και στην αγορά καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, όπου οι τιμές το δεύτερο εξάμηνο του 2021 αυξήθηκαν κατά 1,2%, ενώ για το 2021 σε ετήσια βάση σημείωσαν μέση αύξηση 2,1%. Οι τιμές καταστημάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψαν αύξηση 2,3% το δεύτερο εξάμηνο του 2021 σε σχέση με το πρώτο, ενώ η μέση ετήσια αύξηση για το 2021 ήταν 2,1%. Με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων, το δεύτερο εξάμηνο του 2021 η μέση ελάχιστη απόδοση των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της Αθήνας εκτιμήθηκε στο 6,1%, ενώ αντίστοιχα για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών στο 5,6%. Κατά την ίδια περίοδο, οι προσδοκίες για το πρώτο εξάμηνο του 2022 κρίθηκαν θετικές από την πλειοψηφία των στελεχών της αγοράς, με τη μεγαλύτερη αισιοδοξία να καταγράφεται για τις χρήσεις επαγγελματικών αποθηκών και τα ξενοδοχεία. Τέλος, η οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο των ακινήτων επαγγελματικών χρήσεων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε το πρώτο δίμηνο του 2022 την ανοδική της πορεία (ετήσιος ρυθμός 7,0% και 20,8% σε όρους αριθμού νέων αδειών και σε όρους όγκου νέων κατασκευών αντίστοιχα), ωστόσο σημειώθηκαν και αρνητικές μεταβολές σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματικών χρήσεων. Ειδικότερα, θετικοί ρυθμοί καταγράφονται στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή καταστημάτων και ξενοδοχείων, ενώ μείωση σημειώθηκε στον αριθμό νέων αδειών γραφείων.

Οι μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, γεγονός που αποτυπώνεται στις αξίες και τις χαμηλές, αναλογικά με άλλες περιόδους αυξημένης αβεβαιότητας, αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος. Προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη διατήρηση της δυναμικής της ελληνικής κτηματαγοράς είναι η σταδιακή αποκλιμάκωση της γεωπολιτικής κρίσης, αλλά και η αποκατάσταση της ομαλής λειτουργίας των

εφοδιαστικών αλυσίδων μετά τη διατάραξη που ήταν απόρροια της υγειονομικής κρίσης και η οποία δεν έχει ακόμη τεθεί πλήρως υπό έλεγχο. Ωστόσο, επισημαίνεται ότι, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, είναι απαραίτητες περαιτέρω σημαντικές παρεμβάσεις προς την απλοποίηση και την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβιβάσεων, επενδύσεων και ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να στηριχθεί η αγορά και να διασφαλιστεί η τρέχουσα δυναμική της.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Προκειμένου για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς για τις τιμές πώλησης γηπέδων εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού στην ειδικότερη αλλά και ευρύτερη θέση του. Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή, καταλήξαμε πως οι τιμές πώλησης αντίστοιχων γηπέδων κυμαίνονται μεταξύ € 90,00/τμ και € 140,00/τμ, ενώ οι ανωτέρω τιμές διαμορφώνονται ανάλογα με το μέγεθος, τα ποιοτικά και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τη γενική και ειδική θέση / προβολή του ακινήτου, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και την ύπαρξη υποστηρικτικών κατασκευών / βελτιώσεων.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα προαναφερθέντα εύρη, οι οποίες ως ακραίες δε λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι πωλητές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πωλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ													
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							ΑΝΑΓΩΓΕΣ						
A/A	ΕΜΒΑΔΟΝ (μ²)	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΗΓΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ / ΤΜ (€/μ²)	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (ΔΟΜΗΣΗ)	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ / ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ / ΧΡΗΣΕΙΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ / ΤΜ (€/μ²)
1	10.170,00	Λεωφ. Μαρκόπουλου - Εντός επιχειρηματικού πάρκου	Μεσιτικό Γραφείο 2291306830	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 10.170 τμ, με συντελεστή δόμησης 0,4 και συντελεστή κάλυψης 0,2, πρόσοψη 86 μ, για επαγγελματική χρήση	1.120.000,00 €	110,13	0,85	1,06	1,25	1,05	0,95	0,85	105,42 €
2	4.200,00	Μαρκόπουλο - Εγγύς περιοχή	Μεσιτικό Γραφείο 6977222198	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 4200 τμ, βιομηχανικό οικόπεδο, επίπεδο, κατάλληλο για χρήσεις logistics, εταιρείες τηλεφωνίας κτλ	600.000,00 €	142,86	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,85	114,53 €
3	6.930,00	Μαρκόπουλο - Αγία Τριάδα	Μεσιτικό Γραφείο 2114117770	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 6.930τμ, συντελεστής δόμησης 0,4, συντελεστής κάλυψης 0,2, εκτός σχεδίου	830.000,00 €	119,77	0,90	1,00	1,25	1,00	0,95	0,85	108,56 €
4	10.000,00	Λεωφ. Μαρκόπουλου - Εντός επιχειρηματικού πάρκου	Μεσιτικό Γραφείο 6977000025	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 10.000 τμ, καλής προβολής, επί της Λεωφ. Μαρκόπουλου, κατάλληλο για πολλαπλές χρήσεις, 2 όψεις	1.500.000,00 €	150,00	0,80	1,06	1,25	1,00	0,95	0,85	128,29 €
5	7.350,00	Μαρκόπουλο - Εντός επιχειρηματικού πάρκου	Μεσιτικό Γραφείο 6907129049	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 7.350 τμ, καλής προβολής, εντός επιχειρηματικού πάρκου, Σ.Δ. 0.6, κατάλληλο για πολλαπλές χρήσεις, επίπεδο, καλό σχήμα	900.000,00 €	122,45	1,00	1,01	1,00	1,05	1,00	0,85	109,96 €
6	16.300,00	Μαρκόπουλο - Γκονέτσα	Μεσιτικό Γραφείο 6973445730	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 16.300 τμ, επί κεντρικής οδού, πρόσοψη 53 μ, συντελεστής δόμησης 0.9, χρήση ΒΙΟ.ΠΑ. - ΒΙ.ΠΑ.	2.610.000,00 €	160,12	1,00	1,19	0,80	1,00	0,95	0,85	122,59 €
Μέσος Όρος:													115,00 €

Αναγωγές			
Μέγεθος (τμ):	1,0%	ανά	500
Διαπραγμάτευση:	10-15%		
Επιφάνεια (τμ):	7.042,41		

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με την τοποθεσία, το μέγεθος, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης πώλησης που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής πώλησης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Συγκριτική Μέθοδος (Comparable Method), τα βασικά γνωρίσματα της οποίας περιγράφονται παρακάτω:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Βάσει της μεθόδου αυτής, λαμβάνονται δεδομένα τα οποία μετά από ανάλυση παρέχουν συγκριτικές πληροφορίες. Οι πηγές συγκριτικών πληροφοριών περιλαμβάνουν κατασκευαστές, τοπικούς μεσίτες, συμβολαιογράφους και άλλους επαγγελματίες όπως αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς. Η σύγκριση με παρεμφερή ακίνητα στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου πραγματοποιήθηκε αφού λήφθηκαν υπόψη:

- Αξίες παρεμφερών ακινήτων
- Ειδικότερη τοποθεσία
- Η προσφορά και η ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή
- Τεχνικά χαρακτηριστικά
- Περιοχή / Προοπτικές Ανάπτυξης
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Υπηρεσίες

Ακολουθούν οι πίνακες υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ			
Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή €/τμ	Αγοραία Αξία
Αγροτεμάχιο	7.042,41	115,00 €	810.000,00 €

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

07.09.2022

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 810.000,00

(Οκτακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NAIRealAct**:

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών 50

RICS Registration No. 831887



Άννα Νάζου MRICS

RICS Registered Valuer

Member No. 1201040

Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γεώργιος Γκάτσος

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer

Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ενδεικτικές Φωτογραφίες Ακινήτου	
	
	
	

