Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.08.01 14:24:30 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,01/08/2023

Αριθ. Πρωτ.:3011649

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ,ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ**, το διακριτικό τίτλο **ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **005306701000**.

Την **01/08/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3729976**, η από 10/07/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PKF

Audit Tax &
Business advisory

Ε Κ Θ Ε Σ Η Α Π Ο Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, της καθαρής θέσης κατά την 31.12.2022 της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ» με σκοπό τη μετατροπή της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018

Αθήνα
2023
Ιούλιος

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PKF
Audit Tax &
Business advisory

Προς
την Εταίρο της μονοπρόσωπης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης
«ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ»,
Κατεχάκη 9, 11525, Αθήνα

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2023

Αξιότιμη κυρία,

Με την παρούσα επιστολή μας σας κοινοποιούμε την Έκθεση αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, της καθαρής θέσης κατά την 31.12.2022 της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», με το διακριτικό τίτλο «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.» η οποία έκθεση συντάχθηκε ύστερα από την με ημερομηνία 15.5.2023 απόφαση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας και με σκοπό τη μετατροπή της ως άνω Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή επεξήγηση.

Με εκτίμηση,

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 124, 115 26 Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Αναστάσιος Κ. Σταϊκόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 26031

Πέτρος Αν. Μέργος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 64851

PKF EUROAUDITING S.A. is a member firm of the PKF International Limited family of legally independe nt firms
and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε ακολούθως της από 15.5.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», με την οποία ορίστηκε η ελεγκτική εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», με Α.Μ. ΣΟΕΛ 132, και τον επακόλουθο ορισμό από πλευράς μας των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών κ.κ. Αναστασίου Σταϊκόπουλου με Α.Μ. ΣΟΕΛ 26031 και Πέτρου Μέργου με Α.Μ. ΣΟΕΛ 64851 (στο εξής και: «Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» ή «Εμπειρογνώμονες»), προκειμένου να εκτιμήσουν την αξία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων και να προσδιορίσουν την καθαρή θέση της Εταιρείας «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ» (στο εξής και «Εταιρεία» ή «Επιχείρηση»), με σκοπό τη μετατροπή της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018.

2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η εργασία που μας ανατέθηκε έχει σκοπό την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικού και Παθητικού) της εταιρείας «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, προκειμένου αυτή να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018.

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό να βοηθήσουν στην αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (Ενεργητικού και Παθητικού) καθώς και την Καθαρή θέση της κατά την 31.12.2022.

Η αποτίμηση βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τη Διαχειρίστρια και το λογιστήριο της εταιρείας, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που αντλήθηκαν από άλλες πηγές, οι οποίες και μνημονεύονται σε αντίστοιχα σημεία της έκθεσης αυτής.

Στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 ορίζεται ότι: *«3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.»*

Ως προς το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης, εφαρμόσθηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018: *«5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την*

αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.»

Η αποτίμηση της αξίας της Εταιρείας έχει βασιστεί στη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης καθαρής περιουσιακής θέσης. Η εκτίμηση της αξίας των κινητών πραγμάτων (επίπλων, λοιπού εξοπλισμού κ.ά.), έγινε βάσει τρεχουσών αγοραίων τιμών, λαμβανομένης υπόψη και της οικονομικής απαξίωσης τους.

Η αποτίμηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2022, βασίστηκε στην από 20.6.2023 «Έκθεση Προσδιορισμού Αγοραίας Αξίας Περιουσιακού Στοιχείου» της ανεξάρτητης εταιρείας «F.V.A.T. Advisory SA» (βλ. συνημμένο 3).

Οι εργασίες αποτιμήσεων έχουν από τη φύση τους το στοιχείο της υποκειμενικότητας, σχετικά με έναν αριθμό αποφάσεων αλλά και υποθέσεων που πρέπει να γίνουν.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταίρο της Εταιρείας, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο.

Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος, καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο 6 της παρούσας έκθεσης παραθέτουμε την αποτίμηση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού της 31.12.2022.

3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εργασία μας αυτή στηρίχθηκε κυρίως στον ελεγχθέντα από εμάς Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, που συντάχθηκε από τους Διαχειριστές και το λογιστήριο της εταιρείας «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», για την μετατροπή της Εταιρείας σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018, καθώς και στον σχετικό έλεγχο των βιβλίων και των στοιχείων που τήρησε η Εταιρεία.

Όλα τα στοιχεία της απογραφής, καθώς και ο ισολογισμός έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014. Λήφθηκαν όλες οι απαιτούμενες, για το σκοπό της παρούσας έκθεσης πληροφορίες από τη Διαχειρίστρια και το λογιστήριο της Εταιρείας. Προσδιορίστηκε η αποτιμώμενη αξία της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο. Κατά την αποτίμηση των στοιχείων του ισολογισμού λάβαμε υπόψη μας κάθε διαθέσιμη πληροφορία που θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.

4. ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Παθητικού της υπό μετατροπή εταιρείας σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Δική μας ευθύνη είναι να εκτελέσουμε τις διαδικασίες που περιγράφονται στη σχετική παράγραφο με τον σκοπό της Έκθεσης και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας. Οι διαδικασίες διενεργήθηκαν αποκλειστικά για να αποτιμήσουμε την καθαρή θέση της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.

5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός, βιβλία)

Η εταιρεία «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ» και Α.Φ.Μ. 999650605 της Δ.Ο.Υ. Παλλήνης (ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η. 005306701000), συστάθηκε με το υπ' αριθμό 46294/15.5.2003 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Στασινόπουλου, που καταχωρίσθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό καταχώρισης γενικό 6421 και ειδικό 1915 στις 22.5.2003 (Φ.Ε.Κ. 4216/ Τεύχος Α.Ε και Ε.Π.Ε./30.5.2003).

Σκοπός της εταιρείας είναι :

Κύριος σκοπός :

Η ανέγερση, με ανάθεση ή με την χρήση ιδίων μέσων, πολυκατοικιών, αυτοτελών κατοικιών με ένα ή περισσότερους ορόφους, μεγάρων, γραφείων, καταστημάτων, αποθηκευτικών χώρων, βιομηχανοστασίων και γενικά οικοδομών και ειδικών εγκαταστάσεων για ειδικές χρήσεις επί οικοπέδων και εν γένει οικοπεδικών εκτάσεων ανηκόντων κατά κυριότητα στην εταιρεία και εν συνεχεία η επί κέρδη πώληση ή καθ' οιονδήποτε τρόπον εκμετάλλευση των ανωτέρω κατασκευαζομένων. Η επί κέρδη ανάληψη εργολαβικώς της ανεγέρσεως, με ανάθεση ή με την χρήση ιδίων μέσων, γενικά οικοδομών και ειδικών εγκαταστάσεων για ειδικές χρήσεις επί οικοπέδων ανηκόντων κατά κυριότητα σε τρίτους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, μετά των οποίων η εταιρεία θα συμφωνεί χωριστά με τον καθένα τους, γενικούς και ειδικούς όρους εκχωρήσεως και μεταβιβάσεως ή μισθώσεως, των προς ανοικοδόμηση οικοπέδων και τους όρους της αντιπαροχής ή εκμετάλλευσης και γενικά η μίσθωση, εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, υπομίσθωση και η παντός τρόπου εκμετάλλευση ακινήτων ανηκόντων στην εταιρία ή σε τρίτους φυσικά ή νομικά πρόσωπα.

Δευτερεύοντες σκοποί:

α) Η επί κέρδη εκμετάλλευση ή πώληση αστικών και αγροτικών ακινήτων οπουδήποτε κειμένων ως και η αγορά, ανέγερση ή πώληση ξενοδοχείων, μπακαλόους κ.λ.π. και η άσκηση πάσης εν γένει οικοδομικής επιχειρήσεως, η αγορά οικοπεδικών εκτάσεων προς ρυμοτόμηση και μεταπώληση και η εν γένει πώληση και αγορά ακινήτων και εκτέλεση πάσης συναφούς εργασίας.

β) Η διαχείριση ιδιόκτητων ακινήτων, ακινήτων τρίτων και εν γένει διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

γ) Οι οικοδομικές εργασίες πάσης φύσεως και εργοληπτική κατασκευή πάσης φύσεως τεχνικών έργων.

δ) Οι υπηρεσίες καθαρισμού οικιών, κοινόχρηστων, λοιπών και επαγγελματικών χώρων.

ε) Οι υπηρεσίες παροχής φορολογικών συμβουλών, έρευνας αγοράς, επιχειρηματικών συμβουλών και συμβουλών διαχείρισης.

στ) Οι υπηρεσίες εκπόνησης μελετών οργάνωσης οικονομοτεχνικών και πάσης φύσεως οικονομικών μελετών.

ζ) Οι υπηρεσίες γυμναστηρίου ειδικών γυμναστικών (αεροβικής, πιλάτες, γιόγκα κλπ).

η) Η διάθεση διαφημιστικού χώρου ή χρόνου στο διαδίκτυο.

θ) Οι υπηρεσίες διάθεσης χρόνου στα ηλεκτρονικά μέσα ενημέρωσης για παρουσίαση διαφημίσεων.

ι) Άλλες υπηρεσίες βοηθητικές των χρηματοπιστωτικών, εκτός από τις ασφαλιστικές και τα συνταξιοδοτικά ταμεία.

ια) Οι υπηρεσίες παροχής χρηματοοικονομικών συμβουλών.

ιβ) Οι υπηρεσίες οικονομικών ερευνών.

ιγ) Οι υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα μάρκετινγκ.

ιδ) Οι υπηρεσίες συμβούλου σε θέματα προώθησης πωλήσεων.

ιε) Οι υπηρεσίες οικονομικών και εμπορικών πληροφοριών, εκτός συμπεριφοράς καταναλωτών.

ιστ) Οι υπηρεσίες συμβουλών διαχείρισης κεφαλαίων (κεφαλαιακής διάρθρωσης, επενδύσεων).

ιζ) Οι υπηρεσίες συμβουλών διαχείρισης κεφαλαίων κίνησης (ρευστότητας).

ιη) Άλλες υπηρεσίες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών.

2. Για την επίτευξη του σκοπού της, η εταιρεία μπορεί:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να συνιστά και κοινοπραξίες.

γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε.

δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

ε) Να αποκτά ακίνητα και μηχανολογικό εξοπλισμό προκειμένου να τον χρησιμοποιεί για την πραγμάτωση του σκοπού της ή να τον εκμεταλλεύεται εκμισθώνοντας τον σε τρίτους και γενικότερα να προβαίνει σε κάθε πράξη που αποσκοπεί στην πραγμάτωση των σκοπών της ή άλλων παρεμφερών.

στ) Η Γενική Συνέλευση των μετόχων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

Η επωνυμία της εταιρείας, όπως έχει δηλωθεί στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι «ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ».

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων Αττικής και συγκεκριμένα επί της οδού Κατεχάκη, αριθμός 9 και η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε ως πεντηκονταετής και αρχίζει από τη δημοσίευση της περίληψης του αρχικού καταστατικού.

Η εταιρεία από την ίδρυσή της τηρούσε διπλογραφικά βιβλία.

Για τις ανάγκες της μετατροπής της εταιρείας σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία χρησιμοποιήθηκε ο Ισολογισμός της 31.12.2022.

Εταιρικό κεφάλαιο – εταιρικές μερίδες

1. Το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα χιλιάδες εκατόν ογδόντα (2.880.180,00) ευρώ και κατανέμεται σε ενενήντα έξι χιλιάδες έξι (96.006) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας τριάντα (30,00) ευρώ το καθένα.

2. Η κάλυψη των εταιρικών μεριδίων αποτελούντων την μερίδα συμμετοχής της μοναδικής εταίρου και η καταβολή του κεφαλαίου έγινε από την Αικατερίνη-Διονυσία Αγγελάκη του Γεωργίου, σύζυγο Δημητρίου Γούτου και συμμετέχει με μία (1) μερίδα συμμετοχής που περιλαμβάνει ενενήντα έξι χιλιάδες έξι (96.006) εταιρικά μερίδια συνολικής ονομαστικής αξίας δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα χιλιάδων εκατόν ογδόντα (2.880.180,00) ευρώ, ήτοι κατά ποσοστό 100% επί του εταιρικού κεφαλαίου.

Διαχείριση - Εκπροσώπηση

Η διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και η εκπροσώπηση της εταιρείας έχει ανατεθεί στην μοναδική εταίρο της εταιρίας Αικατερίνη-Διονυσία Αγγελάκη του Γεωργίου, σύζυγο Δημητρίου Γούτου, για αόριστο χρόνο.

6. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Συνοπτικός προσδιορισμός

Η αποτιμηθείσα καθαρή θέση της εταιρείας «ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, όπως προκύπτει μετά από την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που απεικονίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας με την ίδια ημερομηνία και επισυνάπτεται στην παρούσα έκθεση ως συνημμένο 1, ανέρχεται σε ποσό **€ 2.711.881,80** και προσδιορίζεται ως εξής:

	Γενικό Σύνολο Ενεργητικού	2.713.725,95
Μείον:	Υποχρεώσεις	1.844,15
	Καθαρή Θέση	**2.711.881,80**

Η αναλυτική απογραφή των αποτιμώμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό μετατροπή εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2022, έχει καταχωρισθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2). Ανάλυση των αποτιμώμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας, καθώς και οι αντίστοιχες αποτιμήσεις τους παρατίθενται στις επόμενες παραγράφους υπ' αριθμ. 6.2. και 6.3.

6.1. Ανάλυση κονδυλίων Ενεργητικού

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
1. Ακίνητα	**1.932.466,41**	**2.460.000,00**

Αφορά την αξία μιας αυτοτελούς μονοκατοικίας με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή συνολικής επιφάνειας 843,36 τ.μ., η οποία έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1.239,68 τ.μ., κείμενη επί της οδού Θάλειας 6, της Δημοτικής Ενότητας Εκάλης, στο Δήμο Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.

Το ανωτέρω πάγιο στοιχείο περιλαμβάνεται στους κωδ.10 και 11 της Γενικής Λογιστικής και έχει καταχωρισθεί στο Μητρώο Παγίων και συγκεντρωτικά στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Η εκτίμησης της αξίας του προαναφερθέντος ακινήτου έγινε σύμφωνα με την «Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση», καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο «Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution», κατά το οποίο ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου (βλ. ανάλυση σε συνημμένο 3).

Από τους Εμπειρογνώμονες αποτιμάται σε αγοραία αξία: **€ 2.460.000,00**

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
2. Λοιπός εξοπλισμός	**0,19**	**0,00**

Αφορά την αξία πάγιων περιουσιακών στοιχείων που κατέχει η επιχείρηση, επί των οποίων έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες αποσβέσεις μέχρι την 31.12.2022.

Τα ανωτέρω πάγια στοιχεία περιλαμβάνονται στον κωδ.14 της Γενικής Λογιστικής και έχουν καταχωρισθεί αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων και συγκεντρωτικά στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Η εκτίμηση του λοιπού εξοπλισμού έγινε με την μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης με βάση την Αξία Κτήσης, με χρήση συντελεστή αναπροσαρμογής και με βάση το μητρώο παγίων της εταιρείας που τέθηκε υπόψη μας, με ημερομηνία 31.12.2022. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή γίνεται έμμεση αναπροσαρμογή των ιστορικών αξιών κτήσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων κάνοντας χρήση κατάλληλων Δεικτών, για την αναγωγή τους στο ζητούμενο κρίσιμο χρόνο και για την επικαιροποίηση της ιστορικής αξίας. Στη συνέχεια και με βάση την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας που έχει υποστεί ο εξοπλισμός, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Από τους Εμπειρογνώμονες αποτιμάται σε αξία: **€ 0,00**

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
3. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	**846,00**	**846,00**

Στον ανωτέρω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι εγγυήσεις που έχει καταβάλει κατά την 31.12.2022 η εταιρεία έναντι μισθωμάτων της έδρας της.

Τα υπόλοιπα αυτά περιλαμβάνονται στον κωδ.18 της Γενικής Λογιστικής και έχουν καταχωρισθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Από τους Εμπειρογνώμονες αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία: **€ 846,00**

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
4. Λοιπές απαιτήσεις	**251.872,72**	**251.872,72**

Στον ανωτέρω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις της εταιρείας κατά την 31.12.2022 από συνδεμένα μέρη, πιστωτές και προμηθευτές.

Τα υπόλοιπα αυτά περιλαμβάνονται στους κωδ.33, 50 και 53 της Γενικής Λογιστικής και έχουν καταχωρισθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Από τους Εμπειρογνώμονες αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία: **€ 251.872,72**

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**1.007,23**	**1.007,23**

Στον ανωτέρω λογαριασμό εμφανίζεται το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων που είχε η εταιρεία κατά την 31.12.2022. Εκ του υπολοίπου αυτού, ποσό € 560,81 αφορά ταμειακά διαθέσιμα εις χείρας και ποσό € 446,42 αφορά καταθέσεις σε λογαριασμούς τραπεζών. Τα ανωτέρω ποσά είναι καταχωρισμένα στους κωδ.38.00 και 38.03 της Γενικής Λογιστικής και στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Από τους Εμπειρογνώμονες τα ανωτέρω αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία: **€ 1.007,23**

6.2. *Ανάλυση Κονδυλίων Παθητικού*

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
1. Εμπορικές Υποχρεώσεις	**844,15**	**844,15**

Στον ανωτέρω λογαριασμό παρακολουθούνται οι υποχρεώσεις της εταιρείας προς τους προμηθευτές της. Οι υποχρεώσεις αυτές είναι αναλυτικά καταχωρισμένες στον κωδ.50 της Γενικής Λογιστικής και στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Από τους Εμπειρογνώμονες αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία: **€ 844,15**

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
2. Λοιποί φόροι και τέλη	**1.000,00**	**1.000,00**

Ο ανωτέρω λογαριασμός περιλαμβάνει τις υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους και τέλη. Είναι καταχωρισμένες στον κωδ.54 της Γενικής Λογιστικής και στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Από τους Εμπειρογνώμονες αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία: **€ 1.000,00**

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Εκ των όσων παραθέσαμε ανωτέρω, ο Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2022 της εταιρείας υπό την επωνυμία **«ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ»,** που συντάχθηκε από το λογιστήριο και τη Διοίκηση της Εταιρείας, και παρατίθεται στο συνημμένο στην παρούσα έκθεσή μας ΠΙΝΑΚΑ 1, προκύπτει από τα τηρούμενα από την επιχείρηση λογιστικά βιβλία και απεικονίζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της κατά την 31.12.2022, με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Τα κονδύλια του Ισολογισμού αναλύονται στα ποσά που αναφέρονται στο κεφάλαιο 6 της παρούσας έκθεσής μας και στο σύνολό τους προκύπτουν από τα αναλυτικά βιβλία της εταιρείας που τέθηκαν υπόψη μας. Όλοι οι λογαριασμοί του Ισολογισμού έχουν καταχωρισθεί αναλυτικά στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και τα οποία αντικατέστησαν το βιβλίο Απογραφής και Ισολογισμών, που ίσχυε πριν την εφαρμογή του ως άνω νόμου (βλ. κάτωθι συνημμένο 2).

Η αποτιμηθείσα καθαρή θέση της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», ανέρχεται σε ποσό ευρώ **#2.711.881,80#**.

	Γενικό Σύνολο Ενεργητικού	2.713.725,95
Μείον:	Υποχρεώσεις	1.844,15
	Καθαρή Θέση	**2.711.881,80**

Αναλυτικά προκύπτει ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ενσώματα και άυλα πάγια	2.460.000,00
Μη κυκλοφορούντα Χρηματοοικονομικά στοιχεία	846,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	252.879,95
Σύνολο Ενεργητικού 31.12.2022	**2.713.725,95**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.844,15
Σύνολο Υποχρεώσεων 31.12.2022	**1.844,15**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ 31.12.2022	**2.711.881,80**

Η **Καθαρή θέση** (Ίδια Κεφάλαια) αναλύεται ως ακολούθως:

Εταιρικό Κεφάλαιο	€	2.880.180,00
Υπεραξία αναπροσαρμογής ακινήτων	€	511.733,25
Διαφορές εκτίμησης Εμπειρογνωμόνων Ν.4601/2019	€	527.533,40
Αποτελέσματα εις νέον	€	-1.207.564,85
Σύνολο	**€**	**2.711.881,80**

Οι προσαρμογές των Εμπειρογνωμόνων περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Διαφορές εκτίμησης Εμπειρογνωμόνων Ν.4601/2019».

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2017-2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό να βοηθήσουν στην αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικού και Παθητικού) της Εταιρείας «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», και της Λογιστικής Καθαρής θέσης της κατά την 31.12.2022.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταίρο της Μονοπρόσωπης Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης «ΔΕΛΤΑ-ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ», στα πλαίσια των διατάξεων του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018.

Είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε οποιαδήποτε επί πλέον διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετική με τα θέματα στα οποία αναφέρεται η έκθεσή μας.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2023

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 124, 115 26 Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Αναστάσιος Κ. Σταϊκόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 26031

Πέτρος Αν. Μέργος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 64851



Συνημμένα

Συνημμένο 1	Ισολογισμός της 31.12.2022
Συνημμένο 2	Κατάσταση Απογραφής της 31.12.2022
Συνημμένο 3	«Έκθεση Προσδιορισμού Αγοραίας Αξίας Περιουσιακού Στοιχείου»

Συνημμένο 1. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31.12.2022

	ΣΗΜ.	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1	1.932.466,41
Λοιπός εξοπλισμός	2	0,19
Σύνολο		1.932.466,60
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Λοιπά	3	846,00
Σύνολο		846,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**1.933.312,60**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές απαιτήσεις	4	251.872,72
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5	1.007,23
Σύνολο		252.879,95
Σύνολο κυκλοφορούντων		**252.879,95**
Σύνολο ενεργητικού		**2.186.192,55**

	ΣΗΜ.	31.12.2022
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Καθαρή θέση		
Καταβεβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο		2.880.180,00
Σύνολο		2.880.180,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		511.733,25
Αποτελέσματα εις νέο		- 1.207.564,85
Σύνολο		-695.831,60
Σύνολο καθαρής θέσης		**2.184.348,40**
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές Υποχρεώσεις	1	844,15
Λοιποί φόροι και τέλη	2	1.000,00
Σύνολο		1.844,15
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.844,15**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**2.186.192,55**

Συνημμένο 2. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ 31.12.2022

ΑΚΙΝΗΤΑ							
Α/Α	Κωδικός	Περιγραφή	Ημερ/νία	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
1	10.00.00.00	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΘΑΛΕΙΑΣ 6 - ΕΚΑΛΗ	31/12/2008	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΘΑΛΕΙΑΣ 6 - ΕΚΑΛΗ	1.626.172,20	1.626.172,20	2.460.000,00
2	11.00.00.00	ΚΤΙΡΙΟ ΘΑΛΕΙΑΣ 6 ΕΚΑΛΗ	31/12/2008	ΚΤΙΡΙΟ ΘΑΛΕΙΑΣ 6 ΕΚΑΛΗ	1.225.176,93	306.294,21	
					2.851.349,13	**1.932.466,41**	**2.460.000,00**

ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ							
Α/Α	Κωδικός	Περιγραφή	Ημερ/νία	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ/ ΤΕΜΑΧΙΑ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
1	14.00.00.18	ΛΟΙΠΑ ΕΠΙΠΛΑ ΜΕ 18%	28/5/2004	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 2	1.084,76	0,02	0,00
2	14.00.00.18	ΛΟΙΠΑ ΕΠΙΠΛΑ ΜΕ 18%	12/10/2004	ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ 2	4.000,00	0,02	0,00
3	14.00.00.18	ΛΟΙΠΑ ΕΠΙΠΛΑ ΜΕ 18%	10/11/2004	ΚΑΔΟΣ ΦΙΛΤΡΩΝ PVC 2	200,00	0,02	0,00
4	14.00.00.18	ΛΟΙΠΑ ΕΠΙΠΛΑ ΜΕ 18%	23/2/2005	1ΚΑΝΑΠΕΣ=1200, 1ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ=500, 1ΣΚΑΜΠΩ=200, 6 ΜΑΞΙΛΑΡΙΑ=600	2.500,00	0,06	0,00
				ΣΥΝΟΛΟ	***7.784,76***	***0,12***	***0,00***
5	14.03.00.18	Η/Υ ΜΕ 18%	13/1/2004		1.192,00	0,01	0,00
6	14.03.20.18	ΕΚΤΥΠΩΤΕΣ ΜΕ 18%	16/1/2004		99,00	0,01	0,00
				ΣΥΝΟΛΟ	***1.291,00***	***0,02***	**0,00**
7	14.08.00.18	ΤΗΛ.ΚΕΝΤΡΟ ΜΕ 18%	14/1/2004	LASER FAX 1	360,00	0,01	0,00
8	14.08.00.18	ΤΗΛ.ΚΕΝΤΡΟ ΜΕ 18%	10/2/2004	PSTN TABLE CHARGER BEOCON 1	504,24	0,01	0,00
9	14.08.00.18	ΤΗΛ.ΚΕΝΤΡΟ ΜΕ 18%	19/4/2004	MODEN FAX 1	55,00	0,01	0,00
				ΣΥΝΟΛΟ	***919,24***	***0,03***	**0,00**
10	14.09.01.18	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	27/1/2005	ΜΟΚΕΤΑ ΜΑΖΙ ΜΕ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ	3.665,60	0,01	0,00
11	14.09.00.00	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	4/8/2012	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	3.035,00	0,01	0,00
				ΣΥΝΟΛΟ	***6.700,60***	***0,02***	**0,00**
				ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	***16.695,60***	***0,19***	***0,00***

ΛΟΙΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Α.Α.	**ΚΩΔΙΚΟΣ**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ**	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2022**
1	18.11.00.00	ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ	846,00
		ΣΥΝΟΛΟ	**846,00**

ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ			
Α.Α.	**ΚΩΔΙΚΟΣ**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ**	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2022**
1	33.95.00.01	ΓΟ....	21.929,00
2	33.95.00.02	ΑΓ....	229.819,06
		(α)	**251.748,06**
9	50.00.00.09	G4....	0,34
		(β)	**0,34**
15	53.98.00.00	ΜΗ....	81,84
16	53.98.00.06	ΜΗΦ....	42,48
		(γ)	**124,32**
		ΣΥΝΟΛΟ (α) + (β) + (γ)	**251.872,72**

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ			
Α/Α	**ΚΩΔΙΚΟΣ**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ**	**Υπόλοιπο 31.12.2022**
1	38.03.00.00	ΚΑΤ.ΟΨΕΩΣ EUROBANK ΛΟΓ. 0200743560	445,94
2	38.05.00.00	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΛΟΓ.1200027039 ΣΕ CHF	0,48
		(α)	**446,42**
3	38.00.00.00	ΤΑΜΕΙΟ	560,81
		(β)	**560,81**
		ΣΥΝΟΛΟ (α)+(β)	**1.007,23**

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Α.Α.	**ΚΩΔΙΚΟΣ**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ**	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2022**
1	50.00.00.00	ΚΟ....	249,64
2	50.00.00.39	ΜΗ....	62,00
3	50.00.00.41	ΜΑ....	532,51
		ΣΥΝΟΛΟ	**844,15**

ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ			
Α/Α	**ΚΩΔΙΚΟΣ**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ**	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2022**
1	54.08.00.22	ΤΕΛΟΣ ΕΠΙΤΗΔΕΥΜΑΤΟΣ 2022	1.000,00
		ΣΥΝΟΛΟ	**1.000,00**

Συνημμένο 3. «Έκθεση Προσδιορισμού Αγοραίας Αξίας Περιουσιακού Στοιχείου»

Έκθεση Προσδιορισμού
Αγοραίας Αξίας Περιουσιακού Στοιχείου



Θαλειας 6, Εκαλη Δημος Κηφισιας,
Στο Νομο Αττικης

Ιδιοκτησιας
ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ιουνιος 2023

F.V.A.T. Advisory S.A.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Πετμεζά 14, 17 143 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλ: (+30) 210 6526610 e-mail: info@fvat.gr, site: www.fvat.gr

Κύριο **Αναστάσιο Σταϊκόπουλο**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής | Partner | BSc, MSc
PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Λ. Κηφισίας 124,
ΤΚ 115 26 - Αθήνα
Τηλ: 210 7480600
Fax: 210 7483600
Email: astaikopoulos@pkf.gr

Αξιότιμε Κύριε Σταϊκόπουλε,

Αθήνα, 20 Ιουνίου 2023

Θέμα: **Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας Αυτοτελής Κατοικίας με Υπόγειο και Κολυμβητική Δεξαμενή**

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς την εταιρεία μας, η FVAT Advisory Α.Ε ολοκλήρωσε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του περιουσιακού στοιχείου που μας υποδείξατε. Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, η εταιρεία μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") του περιουσιακού στοιχείου, ιδιοκτησίας του νομικού προσώπου ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝ.ΕΠΕ., εφεξής καλούμενης, για λόγους συντομίας, «Εταιρεία». Το περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε:

- Αυτοτελής μονοκατοικία με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) συνολικής επιφάνειας 843,36 τ.μ. η οποία έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1.239,68τ.μ., κείμενη επί της οδού Θάλειας 6, της Δημοτικής Ενότητας Εκάλης, στο Δήμο Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας και την Πρόταση - Προσφορά που σας υποβλήθηκε, το αντικείμενο του Συμβούλου - Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") του ανωτέρω περιουσιακού στοιχείου με ημερομηνία αναφοράς την **16η Ιουνίου 2023**. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Αγοραία Αξία του ακινήτου «Ως Έχει και Ευρίσκεται», κατά την υφιστάμενη κατάστασή του ("As Is" basis), κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ως ελεύθερο βαρών και δεσμεύσεων και ως κενό χρηστών (vacant possession).

Ο σκοπός της παρούσας Συνοπτικής Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου προς αξιολόγηση και θα αξιοποιηθεί από την Εταιρεία, την «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», εφεξής καλούμενης, για λόγους συντομίας «Πελάτης», και τους εντεταλμένους Συμβούλους τους, για εσωτερικό οικονομικό προγραμματισμό και χρήση καθώς και στα πλαίσια εισφοράς του ανωτέρω περιουσιακού στοιχείου σε νομικό πρόσωπο. Επιπροσθέτως, η παρούσα Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί για:

- ✓ Εισφορά σε σύσταση Εταιρείας,
- ✓ Αύξηση κεφαλαίου συσταθείσας Εταιρείας.

Στα πλαίσια του παρόντος έργου, ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίστηκε η **16η Ιουνίου 2023.**

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια ακίνητα. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των "Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων", οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης.

Η μελέτη αξιολόγησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις τεχνικές εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που προσδιορίσθηκαν. Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της αξίας, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards) και οι επιταγές του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors").

Η FVAT Advisory A.E. δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεσή της.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό των:

ΕΥΡΩ ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€2.460.000)

Ακίνητο Ιδιοκτησίας: ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝ. ΕΠΕ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Οικοπέδου**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Ιδιοκτησίας**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Θάλειας 6, ΔΕ Εκάλης, Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής, Ελλάδα	Μονοκατοικία σε 3 Επίπεδα & Κολυμβητική Δεξαμενή	1.239,68	Υπόγειο	29,12	€ 2.455.624
			Υπόγειο	218,39	
			Υπόγειο	86,23	
			Ισόγειο	248,61	
			Εξώστης Ισογείου	4,80	
			Ημιυπαίθριος Ισογείου	58,12	
			1ος Όροφος	232,01	
			Κολυμβητική Δεξαμενή	*98,00*	
	Σύνολα	**1.239,68**		**843,36**	€ 2.460.000

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, εξειδικευμένα στελέχη και συνεργάτες της εταιρείας μας:

- ✓ Διενέργησαν αυτοψία στο υπό διερεύνηση ακίνητο,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από την Εταιρεία,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίσθηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή των ακινήτων,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για πωλήσεις αντίστοιχων ακινήτων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν την προσδιορισθείσα αξία.

Η προσδιορισθείσα αξία που παρουσιάζεται βασίζεται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας εκάστης υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι.
- ➔ Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή τους στην βέλτιστη χρήση τους, εκτός και εάν αναφέρονται διαφορετικά εντός της έκθεσης.

- Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιεσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμίαντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- Τα επιμετρικά στοιχεία (επιφάνειες ιδιοκτησιών, οικοπέδων, ποσοστά συνιδιοκτησίας κ.α.) καθώς και το μισθωτικό καθεστώς εκάστης ιδιοκτησίας λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη και τους εντεταλμένους του Συμβούλους. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής και αληθής.
- Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή.
- Δεν έχει ληφθεί υπ' όψιν καμία αποζημίωση για δαπάνες πραγματοποίησης δικαιοπραξίας.

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

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

Με εκτίμηση

Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRIC
Πραγματογνώμονας Εκτιμητής

<u>Ομάδα έργου:</u>
Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Βασίλης Ζαγοραίος , Valuation Analyst

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή 8
2. Ανάθεση Έργου 8
3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης 8
4. Λειτουργία της Εκτίμησης 8
5. Προσδιορισθείσα Αξία 8
6. Εκτιμητική Βεβαιότητα 9
7. Μεθοδολογία Εκτίμησης 9
7.1 Εισαγωγή 9
7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 10
7.3 Προσέγγιση της Προσόδου 10
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - Direct Capitalization 11
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF) 12
7.4 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 12
7.5 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης 13
7.6 Εναρμόνιση Αξιών 14
8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 15
8.1 Εισαγωγή 15
8.2 Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας 15
8.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 18
9. Εκτίμηση Μονοκατοικίας επί της οδού Θάλειας 6, ΔΕ Εκάλης Δήμου Κηφισιάς 21
9.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 21
9.2 Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος Ιδιοκτησίας 23
9.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 25
9.4 Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 25
10. Φωτογραφίες Περιουσιακού Στοιχείου 30
Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι 31
Αποποίηση Ευθυνών 34

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

1. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.

3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.

5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

8. Αντιλαμβανόμεθα ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να χρησιμοποιηθεί από τον Πελάτη για τον σκοπό που ανωτέρω περιγράφετε. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό ή από άλλο τρίτο πρόσωπο εκτός και αν υπάρχει η έγγραφη συγκατάθεση της εταιρείας μας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν από μόνα τους μια συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια.

Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765). Η Εταιρεία, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

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

1. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου από την « PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης του περιουσιακού στοιχείου, ως αυτό μας υποδείχθηκε από την Εταιρεία και τον Πελάτη. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση της υπό αξιολόγηση ιδιοκτησίας.

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

2. Ανάθεση Έργου

Η FVAT ADVISORY ΑΕ κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας που μας υποδείχθηκε από την «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε».

3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι να βοηθήσει τον Πελάτη να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία της διακεκριμένης του ιδιοκτησίας για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό, στα πλαίσια εισφοράς σε νομικό πρόσωπο.

Η προσδιορισθείσα αξία έχει ως ημερομηνία εκτίμησης την **16η Ιουνίου 2023** και δεσμεύεται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης του ακινήτου.

4. Λειτουργία της Εκτίμησης

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

Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των αξιών βασίσθηκε στην παραδοχή ότι το περιουσιακό στοιχείο είναι ελεύθερο οιοδήποτε βαρών και δεσμεύσεων και θα συνεχίσει να υφίστανται για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

5. Προσδιορισθείσα Αξία

Η βάση της αξίας είναι η **"Αγοραία Αξία - Market Value"**.

Ως Αγοραία Αξία ορίζεται, «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.» (ΕΕΠ 1, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020, 9η Έκδοση).

6. Εκτιμητική Βεβαιότητα

Επισημαίνουμε και εφιστούμε την αμέριστη προσοχή σας στο γεγονός ότι τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής αγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, ενώ είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ενώ έχει πραγματοποιηθεί κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, ο Εκτιμητής δεν δύναται να εγγυηθεί την εγκυρότητα τους. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αξίες που προσδιορίσθηκαν ή τα γεγονότα που δύναται να έχουν σημαντική επιρροή στην μεταβολή τους.

Το υφιστάμενο οικονομικό περιβάλλον είναι εξαιρετικά ασταθές απόρροια του οποίου είναι η εκτιμητική αβεβαιότητα, καθώς τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη δεν δύνανται πραγματικά να αντικατοπτρίσουν την συγκεκριμένη αστάθεια της αγοράς, η οποία μεταβάλλεται διαρκώς. Η διεθνής οικονομική κρίση του 2008 που είχε ως αποτέλεσμα την δημοσιονομική κρίση της Χώρας μας και την ένταξη της Ελλάδας στο πρόγραμμα της δημοσιονομικής προσαρμογής και σταθερότητας, επέφερε σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά της ακίνητης περιουσίας. Λόγω της δυσμενής κατάστασης, ο όγκος και το μέγεθος νέων αναπτύξεων μειώθηκε σημαντικά, ενώ μέρος των δικαιοπραξιών που πραγματοποιούνται, δεν εκφράζονται σε αγοραίες συνθήκες, ή γίνονται κάτω υπό υπαχθείς όρους.

Ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατόν να συλλέξουμε επαρκή αριθμό συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναφορικά με πραγματοποιημένες συναλλαγές που θα μπορούσαν να μας βοηθήσουν να σχηματίσουμε μια πιο εμπεριστατωμένη εικόνα της αγοράς, όπως θα συνέβαινε σε μια αγορά που λειτουργεί φυσιολογικά.

Επιπροσθέτως, η Εκτιμητική Αβεβαιότητα διογκώνεται από τα στοιχεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος, με μεταβαλλόμενα επιτόκια και ελαχιστοποίηση των πιστώσεων, με σαφής επιδράσεις στην αξιολόγηση επενδυτικών ακινήτων καθώς επίσης της εν γένει οικονομικές επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωναϊού και την όξυνση στο μεταναστευτικό-προσφυγικό ζήτημα. Ως εκ τούτου σημειώνουμε ότι οι αξίες που προσδιορίσθηκαν, απορρέουν από την ενδεδειγμένα καλύτερη δυνατή ανάλυση της διαθέσιμης πληροφόρησης και τις γενικές οικονομικές συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020).

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον παγκόσμιας αναταραχής λόγω της προϊούσας πανδημίας (όπως αυτή χαρακτηρίστηκε την 11η Μαρτίου 2020, από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας), γεγονός το οποίο έχει ήδη προκαλέσει αρνητική επίπτωση σε όλους τους κλάδους της οικονομίας. Οι επιπτώσεις αυτού του γεγονότος στην κτηματαγορά δεν μπορούν να αποτιμηθούν, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας. Βάσει των πρόσφατων οδηγιών του RICS και της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και συνιστάται η επανεκτίμηση του ακινήτου σε σύντομο χρονικό διάστημα. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι το εξαγόμενο αποτέλεσμα είναι κατά το δυνατό και εφικτό ορθά προσδιορισμένο, συμπεριλαμβανομένης της αυξημένης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας, ενώ διατηρούμε το δικαίωμα να διαφοροποιήσουμε τα πορίσματά μας, εάν γίνουμε κοινωνοί πληροφόρησης η οποία, κατά την άποψή μας, ενδέχεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην αξία των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων.

7. Μεθοδολογία Εκτίμησης

7.1 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας του περιουσιακού στοιχείου γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που θα μας διαβιβασθούν από τον Πελάτη. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από

εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας, όσο και από εξωτερικές πηγές και εξειδικευμένους συνεργάτες.

Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την **Προσέγγιση της Αγοράς**, την **Προσέγγιση της Προσόδου** και την **Προσέγγιση του Κόστους**. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία. Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

7.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

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

7.3 Προσέγγιση της Προσόδου

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

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

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

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

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

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

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

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου - Direct Capitalization

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

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

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία.

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

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.
Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

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

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

7.4 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

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

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

Κόστος Αναπαραγωγής Νέου (RCN) Το Κόστος Αναπαραγωγής Νέου, είναι το εκτιμώμενο ποσό που απαιτείται για την κατασκευή ή αναπαραγωγή αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου σε παρούσες αξίες, χρησιμοποιώντας ακριβώς τα ίδια κατασκευαστικά υλικά, σχεδιασμό, πρότυπα, διαμόρφωση και ποιότητα κατασκευής. Η θεώρηση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου δεν είναι όμοια με αυτή του "Κόστους Αντικατάστασης Νέου".

Ως ***Κόστος Αντικατάστασης Νέου*** ορίζεται, το κόστος αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, σε τρέχουσες τιμές, με ένα σύγχρονο, για την κατασκευή του οποίου έχει γίνει χρήση σύγχρονης τεχνολογίας, υλικών, μεθόδων και προτύπων σχεδιασμού και διαμόρφωσης. Μετά την διαμόρφωση και τον προσδιορισμό του κόστους κατά τα ανωτέρω, με την χρήση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται το Κόστος Αντικατάστασης ή Αναπαραγωγής Νέου, έτσι ώστε η προκύπτουσα αξία να αντανακλά την απώλεια/απόσβεση αξίας που έχει υποστεί το περιουσιακό στοιχείο, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις διάφορες αποσβέσεις και απαξιώσεις που εφαρμόζονται:

- *Φυσική Απαξίωση (Physical Depreciation) είναι η απώλεια της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την κανονική φθορά και την έκθεση του περιουσιακού στοιχείου σε φυσικά φαινόμενα.*

- *Λειτουργική Απαξίωση (Functional Obsolescence) είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού και διαμόρφωσης, αλλαγής και χρήσης διαφορετικών υλικών και τεχνολογίας, που καταλήγει σε ανεπάρκεια παραγωγής χρηματοροών, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα.*

- *Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση (Economic or External Obsolescence) είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις που δεν έχουν σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, αλλά με την αγορά στην οποία αυτό δραστηριοποιείται. Αυτές οι επιδράσεις περιλαμβάνουν απαιτήσεις για βέλτιστες υπηρεσίες, απομακρυσμένες πηγές προμήθειας υλικών και εργατικού δυναμικού που δημιουργούν συνθήκες υψηλού κόστους, υψηλό κόστος υπηρεσιών ή μετακίνησης και μεταφοράς, επιδράσεις που οφείλονται σε αλλαγές στην νομοθεσία, στην μεταβολή της υφής του ανταγωνισμού κλπ.*

<u>Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους θεωρούμε τα κατωτέρω:</u>

Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου

Μείον Φυσική Απαξίωση

Μείον Λειτουργική Απαξίωση

Μείον Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση

7.5 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης

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

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

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:

Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου

Μείον Κατασκευαστικό Κόστος

Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

7.6 Εναρμόνιση Αξιών

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

8. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

8.1 Εισαγωγή

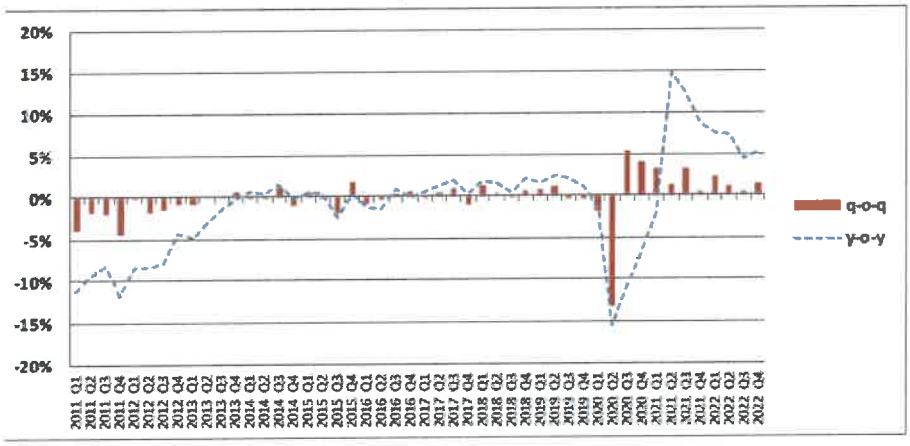
Για την πληρέστερη κατανόηση ορισμένων βασικών παραδοχών της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω μερικές πληροφορίες αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση αυτής.

8.2 Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Σύμφωνα με την έκθεση που παρουσίασε το ΙΟΒΕ για το Δ΄ τρίμηνο του 2022 διαπιστώνουμε ότι η πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι υψηλότερη των προσδοκιών υποδηλώνοντας ότι είναι ισχυρότερη από αυτή που αρχικά αναμενόταν ακόμα και από το μέσο όρο στις ευρωπαϊκές οικονομίες. Ο ρυθμός μεγέθυνσης είχε τάση εξασθένησης κατά τη διάρκεια του έτους, ανάλογα και με την αντίστοιχη βάση σύγκρισης, αλλά με τον ετήσιο ρυθμό να εκτιμάται περί το 5%. Ο πληθωρισμός πλήττει την παγκόσμια οικονομία αγγίζοντας διψήφιο νούμερο λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας, με αποτέλεσμα να παρατηρούμε ακόμα και σήμερα πρόβλημα στις μονάδες παραγωγής και τέλος τις γεωπολιτικές εξελίξεις που έχουν προκαλέσει την άνοδο των τιμών σε ενέργεια και αγαθά. Υπήρξε υψηλή πίεση του πληθωρισμού, που εκτιμάται λίγο κάτω του 10%. Για το έτος που πλέον ξεκίνησε, αναμένεται σημαντική υποχώρηση του ρυθμού μεγέθυνσης, προς το 1,5% ετησίως, εν μέσω επιβράδυνσης της μεγέθυνσης στην ευρωπαϊκή οικονομία. Αναμένεται επίσης σημαντική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, όχι όμως ακόμη σε χαμηλά επίπεδα, περί το 4%

Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν ΑΕΠ το 4ο τρίμηνο 2022 με βάση το δελτίο τύπου (Τριμηνιαίοι εθνικοί λογαριασμοί 4ο Τρίμηνο 2022 / 4ο Τρίμηνο του 2021) της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής ΕΛΣΤΑΤ που δημοσιεύθηκε στις 7 Μαρτίου 2023 το ΑΕΠ σε όρους όγκου, παρουσίασε αύξηση κατά 1,4%, σε σχέση με το 3ο τρίμηνο 2022, ενώ σε σύγκριση με το 4ο τρίμηνο 2021 παρουσίασε αύξηση κατά 5,2%.

Διάγραμμα 1: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου
Στοιχεία με εποχική και ημερολογιακή διόρθωση (Έτος Αναφοράς: 2015)
Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q[3]) και έτος (y-o-y[4])
2011-2022



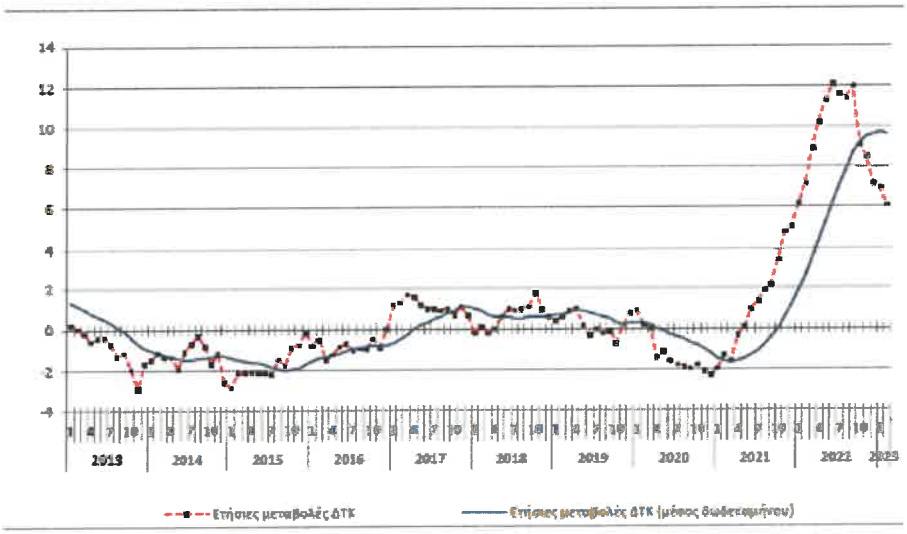
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 07.03.2023

Σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ που δημοσιευτήκαν στο δελτίο τύπου (Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή ΕνΔΤΚ) στις 13 Μαρτίου του 2023, από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Φεβρουαρίου 2023 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Φεβρουαρίου 2022 προέκυψε αύξηση 6,1% έναντι αύξησης 7,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2022 με το 2021. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2023, σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2023 παρουσίασε αύξηση 0,3%, έναντι αύξησης 1,1% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2022 - Φεβρουαρίου 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2021 - Φεβρουαρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 9,6% έναντι αύξησης 2,6% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2021 - Φεβρουαρίου 2022 με το δωδεκάμηνο Μαρτίου 2020 -

Φεβρουαρίου 2021 από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Νοεμβρίου 2022 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Νοεμβρίου 2021 προέκυψε αύξηση 8,5% έναντι αύξησης 4,8% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2021 με το 2020.

Σύμφωνα με το Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων (26.01.2023) που δημοσιεύεται από την Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών της Alpha Bank, ο πληθωρισμός που καταγράφεται το τελευταίο έτος επηρεάζεται κυρίως από την πλευρά της προσφοράς, σε αντίθεση με το παρελθόν που κατά βάση προσδιοριζόταν από τις μεταβολές της ενεργού ζήτησης. Δεδομένου ότι οι βασικοί μοχλοί της δυναμικής ανόδου του επιπέδου των τιμών από την πλευρά της προσφοράς και του κόστους έχουν μετριαστεί τους τελευταίους μήνες, εκτιμάται ότι το σημείο κορύφωσης έχει παρέλθει και έχει ξεκινήσει σταδιακά η καθοδική του πορεία. Όσον αφορά στις επιμέρους κατηγορίες που απαρτίζουν τον ΕνΔΤΚ, οι μεγαλύτερες αυξήσεις το 2022 καταγράφηκαν στις κατηγορίες στέγαση (25%) και μεταφορές (13,6%), οι οποίες επηρεάστηκαν σε μεγάλο βαθμό από τις αυξήσεις των τιμών της ενέργειας. Οι κατηγορίες διατροφή και μη αλκοολούχα ποτά (11,7%), ξενοδοχεία-εστίαση (8,7%), διαρκή αγαθά (7,1%) και ένδυση και υπόδηση (4,8%) σημείωσαν επίσης σημαντική άνοδο, ενώ μόνο οι επικοινωνίες (-2,4%) κατέγραψαν αρνητικό ρυθμό μεταβολής κατά το περασμένο έτος. Επιπρόσθετα, ο δείκτης που περιλαμβάνει το σύνολο των αγαθών αυξήθηκε κατά 12,9% κατά το περασμένο έτος, έναντι αύξησης 4,5% για τις υπηρεσίες.

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

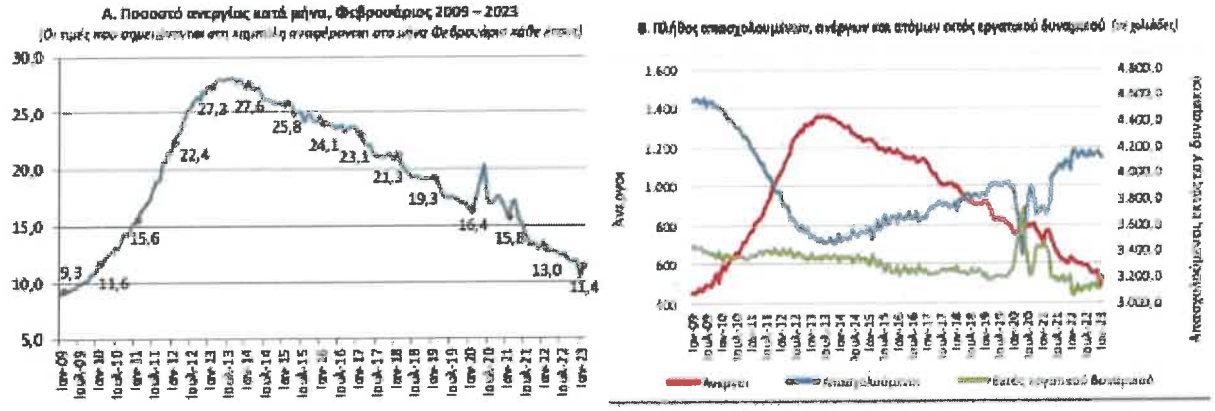


Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 13.03.2023

Από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Φεβρουαρίου 2023 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Φεβρουαρίου 2022 προέκυψε αύξηση 6,1% έναντι αύξησης 7,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2022 με το 2021. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2023, σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2023 παρουσίασε αύξηση 0,3%, έναντι αύξησης 1,1% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2022 - Φεβρουαρίου 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2021 - Φεβρουαρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 9,6% έναντι αύξησης 2,6% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2021 - Φεβρουαρίου 2022 με το δωδεκάμηνο Μαρτίου 2020 - Φεβρουαρίου 2021.

Σύμφωνα με το δελτίο τύπου της ΕΛΣΤΑΤ που δημοσιεύθηκε στις 31 Μαρτίου 2023 που αφορά την ερευνά εργατικού δυναμικού, παρατηρούμε ότι το ποσοστό ανεργίας τον Φεβρουάριο του 2023 ανήλθε σε 11,4% έναντι του αναθεωρημένου προς τα κάτω 10,3% τον Ιανουάριο του 2023.

Εξέλιξη μεγεθών απασχόλησης και ανεργίας



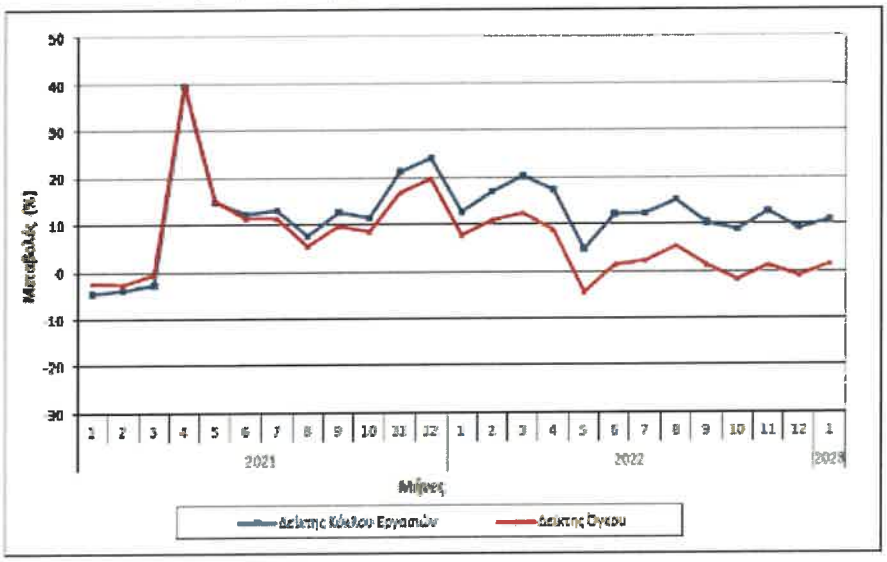
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 31.03.2023

Η πανδημική κρίση, ωστόσο, επηρέασε πολύπλευρα την αγορά εργασίας, καθώς, από το ξέσπασμά της και μετά, παρατηρήθηκε μείωση της απασχόλησης, πτώση των ωρών εργασίας, αύξηση των απουσιών από την εργασία και της εξ αποστάσεως εργασίας, αλλά και άνοδος του πληθυσμού εκτός του εργατικού δυναμικού.

Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο κατά τον μήνα κατά τον μήνα Ιανουάριο 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Ιανουαρίου 2022, παρουσίασε αύξηση 10,8% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Δεκεμβρίου 2022 μείωση 15,4%. Αντίστοιχα, ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών, κατά τον μήνα Ιανουάριο 2023, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Δεκεμβρίου 2022 παρουσίασε αύξηση 0,9%.

Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) των Γενικών Δεικτών Κύκλου Εργασιών και Όγκου στο Λιανικό Εμπόριο

Γράφημα 1. Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) των Γενικών Δεικτών Κύκλου Εργασιών και Όγκου στο Λιανικό Εμπόριο



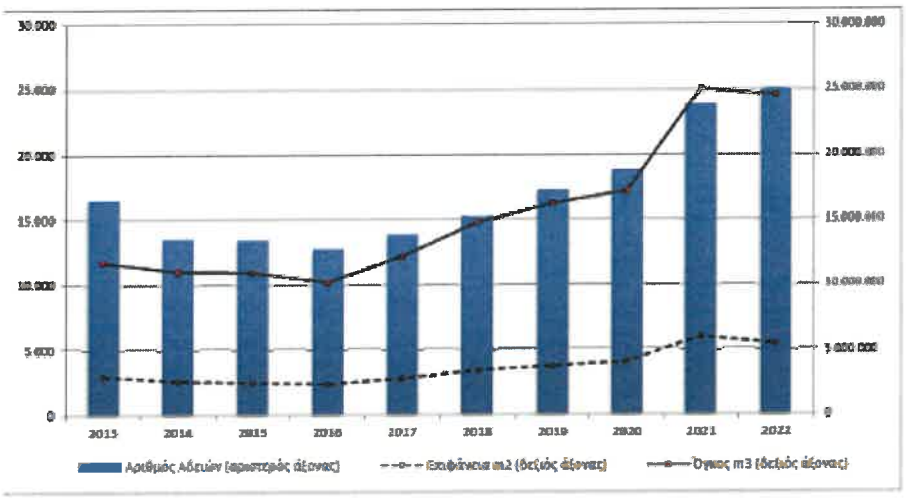
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 31.032023

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία που προκύπτουν από την ΕΛΣΤΑΤ, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2022, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.519 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 679.882m2 επιφάνειας και 3.334.004m3 όγκου, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 16,1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 32,5% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 47,7% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2021. Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Ιανουάριο 2022 έως τον Δεκέμβριο 2022, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 25.165 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 5.560.898 m2 επιφάνειας και 25.139.489 m3 όγκου.

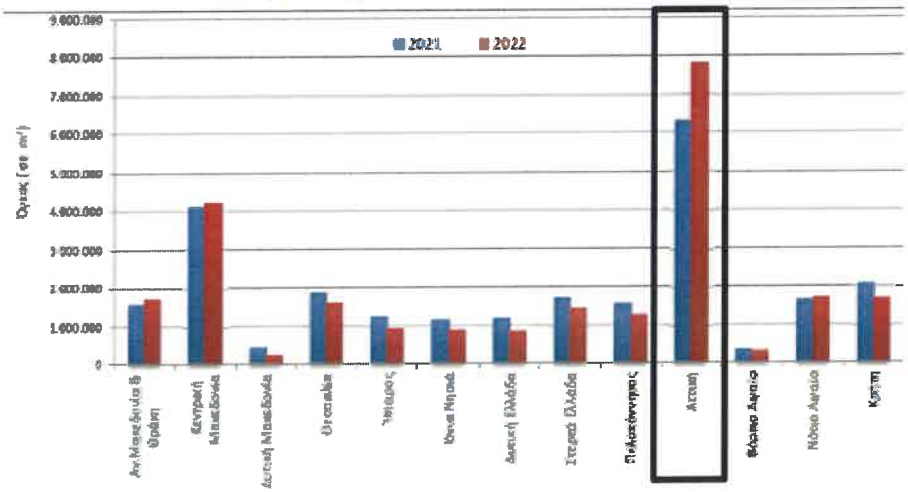
Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2021 παρατηρήθηκε αύξηση κατά 5,0% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 8,2% στην επιφάνεια και μείωση κατά 1,9% στον όγκο Κατά την ίδια χρονική περίοδο, Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2022, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 4,6% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 8,9% στην επιφάνεια και μείωση κατά 2,2% στον όγκο, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2021.

Ετήσια Οικοδομική Δραστηριότητα (2013 -2022)

Γράφημα 4. Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2013 – 2022)



Γράφημα 2. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2021 και Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2022[4]



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 28.03.2023

8.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την έκθεση Νομισματική Πολιτική, Ενδιάμεση Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 2022, η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση σε κατοικίες και σε επαγγελματικές χρήσεις υψηλών προδιαγραφών. Ωστόσο, παρά την δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και

της ενέργειας, από την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στην υποχώρηση των προσδοκιών για την πορεία της αγοράς ακινήτων. Το γεγονός ότι η αύξηση που καταγράφεται στις τιμές και τη ζήτηση για ακίνητα υψηλών, κυρίως, προδιαγραφών είναι συνυφασμένη με την εισροή ξένων κεφαλαίων και καθιστά τη διατήρηση των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων ευάλωτη στη διεθνή συγκυρία και ειδικά στα ζητήματα επάρκειας και κόστους της ενέργειας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από τις αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο. Επιπροσθέτως, επισημαίνεται ότι οι τιμές των κατοικιών απέχουν ακόμη σημαντικά από το ιστορικό υψηλό που είχε καταγραφεί πριν τη χρηματοπιστωτική κρίση. Με βάση το δείκτη τιμών διαμερισμάτων που καταρτίζει η Τράπεζα της Ελλάδος για το σύνολο της χώρας, η υψηλότερη τιμή του δείκτη παρατηρήθηκε το έτος 2008 (101,7), στη συνέχεια ο δείκτης ακολούθησε σταθερά καθοδική πορεία και κατέγραψε τη χαμηλότερη τιμή του το 2017 (59). Έκτοτε, ο δείκτης εμφανίζει σταθερά ανοδική πορεία και διαμορφώθηκε σε 78,5 το β΄ τρίμηνο του 2022.

Σύμφωνα με το Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών της Alpha Bank (19/12/2022), η άνοδος των τιμών των οικιστικών ακινήτων και των ενοικίων την τελευταία διετία αποτελεί ένα πανευρωπαϊκό φαινόμενο. Όπως παρατηρείται η μέση άνοδος των τιμών των κατοικιών στην Ευρωζώνη από το πρώτο τρίμηνο του 2020 μέχρι και το πρώτο τρίμηνο του 2022 υπερέβη την μέση άνοδο της περιόδου 2017-2019. Στην Ελλάδα, η αγορά των οικιστικών ακινήτων εισήλθε σε φάση ανάκαμψης από το 2018 και μετά. Ο ρυθμός μεταβολής των τιμών των οικιστικών ακινήτων παραμένει θετικός από το πρώτο τρίμηνο του 2018, ενώ επιταχύνθηκε κατά τη διάρκεια του 2019. Παρά τον αρνητικό αντίκτυπο της πανδημίας στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, η αγορά οικιστικών ακινήτων επέδειξε ανθεκτικότητα, με τις τιμές να παραμένουν σε ανοδική πορεία και τον ετήσιο ρυθμό αύξησής τους να επιταχύνει εκ νέου από το πρώτο τρίμηνο του 2021 και μετά. Συγκεκριμένα, το τρίτο τρίμηνο του 2022, διαμορφώθηκε σε 11,2% έναντι 10,1% το δεύτερο τρίμηνο και 9,8%, το πρώτο τρίμηνο του 2022. Ως εκ τούτου, οι τιμές των οικιστικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 10,4% το πρώτο εννεάμηνο του τρέχοντος έτους, σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Αξίζει να σημειωθεί ότι, κατά μέσο όρο, τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2022, οι τιμές των νέων ακινήτων (έως 5 ετών) αυξήθηκαν εντονότερα σε ετήσια βάση σε σύγκριση με τα παλαιά (11,4%, έναντι 9,6%), ενώ η ετήσια άνοδος των τιμών ήταν υψηλότερη στην Αθήνα (12%), έναντι της Θεσσαλονίκης (10,6%), των άλλων μεγάλων πόλεων (9,4%) και των λοιπών περιοχών (7,5%).

Στην Ελλάδα, η αγορά των οικιστικών ακινήτων εισήλθε σε φάση ανάκαμψης από το 2018 και μετά. Ο ρυθμός μεταβολής των τιμών των οικιστικών ακινήτων παραμένει θετικός από το πρώτο τρίμηνο του 2018, ενώ επιταχύνθηκε κατά τη διάρκεια του 2019. Παρά τον αρνητικό αντίκτυπο της πανδημίας στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, η αγορά οικιστικών ακινήτων επέδειξε ανθεκτικότητα, με τις τιμές να παραμένουν σε ανοδική πορεία και τον ετήσιο ρυθμό αύξησής τους να επιταχύνει εκ νέου από το πρώτο τρίμηνο του 2021 και μετά. Η αγορά κατοικιών, σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, συνεχίζει να καταγράφει ισχυρή αυξητική τάση στους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο παρατηρούνται έντονες διαφοροποιήσεις.

Αναλυτικότερα, οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) αυξήθηκαν το 2022 κατά 11,1% σε ετήσια βάση, 21 έναντι αύξησης κατά 7,6% το 2021 και 4,5% το 2020. Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2022 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,8%, ελαφρώς ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (10,5%).

Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας και πιο συγκεκριμένα στην Αθήνα (13,0%) και στη Θεσσαλονίκη (11,8%) σημαντικά υψηλότεροι από το μέσο ετήσιο επίπεδο για το σύνολο της χώρας. Παράλληλα, εντάθηκαν οι πληθωριστικές πιέσεις, με αποτέλεσμα ο ρυθμός μεταβολής των πραγματικών τιμών των κατοικιών να επιβραδυνθεί σε σύγκριση με το 2021.

Πίνακας Ι.7. ΝΕΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ: ΣΥΝΟΛΟ

Table II.7. NEW INDEX OF APARTMENT PRICES BY GEOGRAPHICAL AREA: TOTAL

Περίοδος Period	Αθήνα Athens			Θεσσαλονίκη Thessaloniki			Άλλες μεγάλες πόλεις Other cities			Λοιπές περιοχές Other areas		
	Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change	
		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year
	2007=100			2007=100			2007=100			2007=100		
2006	94,2	...	...	93,4	...	...	94,0	...	...	95,6	...	...
2007	100,0	6,2	6,2	100,0	7,0	7,0	100,0	6,3	6,3	100,0	4,6	4,6
2008	100,9	0,9	0,9	101,5	1,5	1,5	101,8	1,8	1,8	103,3	3,3	3,3
2009	96,3	-4,6	-4,6	95,4	-6,0	-6,0	99,0	-2,7	-2,7	101,3	-1,9	-1,9
2010	93,2	-3,2	-3,2	88,4	-7,4	-7,4	93,7	-5,3	-5,3	95,4	-5,8	-5,8
2011	87,2	-6,4	-6,4	82,4	-6,8	-6,8	89,9	-4,1	-4,1	91,2	-4,4	-4,4
2012	76,9	-11,8	-11,8	71,2	-13,6	-13,6	80,3	-10,7	-10,7	80,7	-11,6	-11,6
2013	67,5	-12,3	-12,3	64,7	-9,1	-9,1	71,9	-10,4	-10,4	73,3	-9,1	-9,1
2014	61,1	-9,4	-9,4	60,5	-6,6	-6,6	67,2	-6,6	-6,6	69,7	-4,9	-4,9
2015	57,9	-5,3	-5,3	57,2	-5,4	-5,4	63,8	-4,9	-4,9	66,5	-4,6	-4,6
2016	56,8	-1,8	-1,8	55,3	-3,5	-3,5	62,3	-2,3	-2,3	64,6	-3,0	-3,0
2017	56,2	-1,0	-1,0	54,5	-1,4	-1,4	61,6	-1,1	-1,1	64,1	-0,7	-0,7
2018	57,8	2,8	2,8	55,1	1,1	1,1	62,2	0,9	0,9	64,8	1,1	1,1
2019	63,9	10,6	10,6	58,9	6,9	6,9	64,5	3,7	3,7	67,7	4,5	4,5
2020	68,9	7,8	7,8	61,8	5,0	5,0	64,6	0,2	0,2	69,0	1,9	1,9
2021	75,6	9,7	9,7	66,5	7,5	7,5	68,3	5,8	5,8	72,4	4,9	4,9
2022*	85,4	13,0	13,0	74,3	11,8	11,8	75,1	10,0	10,0	77,8	7,4	7,4

Πίνακας ΙΙ.6. ΝΕΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

Table II.6. NEW INDEX OF APARTMENT PRICES BY AGE

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Νέα (έως 5 ετών) New (up to 5 years old)			Παλαιά (άνω των 5 ετών) Old (over 5 years old)		
	Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change		Δείκτης Index	(%) Μεταβολή / Change	
		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year		Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year
	2007=100			2007=100			2007=100		
2006	94,4	...	...	93,3	...	...	95,1	...	...
2007	100,0	5,9	5,9	100,0	7,2	7,2	100,0	5,2	5,2
2008	101,7	1,7	1,7	102,3	2,3	2,3	101,3	1,3	1,3
2009	97,9	-3,7	-3,7	100,2	-2,0	-2,0	96,5	-4,8	-4,8
2010	93,3	-4,7	-4,7	96,0	-4,2	-4,2	91,7	-5,0	-5,0
2011	88,2	-5,5	-5,5	91,2	-5,0	-5,0	86,4	-5,8	-5,8
2012	78,0	-11,7	-11,7	80,1	-12,1	-12,1	76,6	-11,4	-11,4
2013	69,5	-10,9	-10,9	71,4	-10,9	-10,9	68,3	-10,8	-10,8
2014	64,3	-7,5	-7,5	66,8	-6,5	-6,5	62,8	-8,1	-8,1
2015	61,1	-5,1	-5,1	63,0	-5,6	-5,6	59,8	-4,7	-4,7
2016	59,6	-2,4	-2,4	61,2	-3,0	-3,0	58,6	-2,0	-2,0
2017	59,0	-1,0	-1,0	60,7	-0,8	-0,8	57,9	-1,2	-1,2
2018	60,1	1,8	1,8	61,9	2,0	2,0	58,9	1,7	1,7
2019	64,4	7,2	7,2	66,7	7,7	7,7	63,0	6,9	6,9
2020	67,3	4,5	4,5	70,0	4,9	4,9	65,6	4,2	4,2
2021	72,4	7,6	7,6	75,7	8,2	8,2	70,4	7,2	7,2
2022*	80,4	11,1	11,1	84,6	11,8	11,8	77,8	10,5	10,5

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

9. Εκτίμηση Μονοκατοικίας επί της οδού Θάλειας 6, ΔΕ Εκάλης Δήμου Κηφισιάς

9.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε αυτοτελή μονοκατοικία με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή επί της οδού Θάλειας 6, στην περιοχή της Εκάλης, Δήμου Κηφισιάς, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

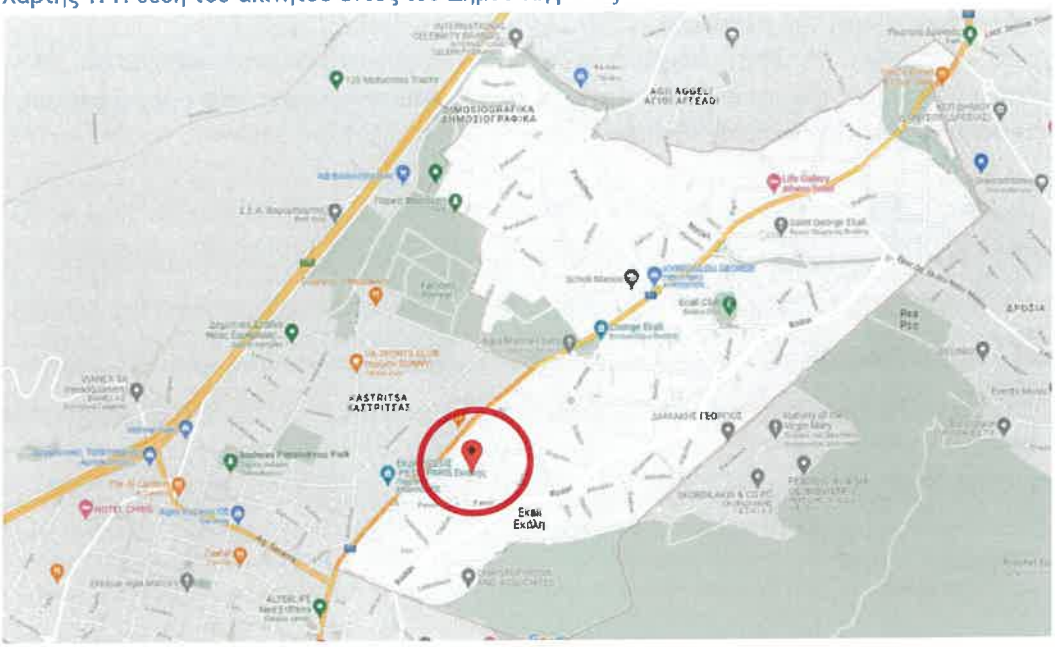


Η Αττική αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας και χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, ενώ περιλαμβάνει την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 τ.χλμ. και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας. Γεωγραφικά η Αττική χωρίζεται σε δύο μεγάλες υποενότητες, την περιφέρεια πρωτευούσης και το υπόλοιπο Αττικής. Η περιφέρεια πρωτευούσης περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, δηλαδή όλους τους δήμους Αθηνών-Πειραιώς που ανήκαν στην τέως διοίκηση πρωτευούσης, και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο Αττικής. Το υπόλοιπο Αττικής καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της περιφέρειας και αποτελείται από το ανατολικό και δυτικό τμήμα, τα νησιά του Σαρωνικού και την επαρχία Τροιζηνίας που βρίσκεται στην Πελοπόννησο. Επειδή η Αθήνα έχει ουσιαστικά καταλάβει ολόκληρη την πεδιάδα, είναι πολύ δύσκολο να επεκταθεί περαιτέρω λόγω των φυσικών συνόρων. Παρά ταύτα, τα προάστιά της διαρκώς επεκτείνονται στα άκρα της. Το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 έχει πληθυσμό 3.074.160 κατοίκους, ενώ ο πληθυσμός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής έχει 3.737.550 κατοίκους. Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ., με πληθυσμό 664.046 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011

Η Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών είναι σύμπλεγμα δώδεκα αυτοδιοικητικών οντοτήτων οι οποίες εκτείνονται στο βορειοανατολικό τμήμα του λεκανοπεδίου Αττικής, το οποίο περικλείεται από την Πάρνηθα, το Πεντελικό, τον Υμηττό και τα Τουρκοβούνια. Κεφαλή του συγκροτήματος είναι η Κηφισιά, αστικό κέντρο το Αμαρούσιο και περιφερειακοί δήμοι το Χαλάνδρι, το Ψυχικό, τα Βριλήσσια, η Αγία Παρασκευή, ο Δήμος Παπάγου, το Ηράκλειο η Νέα Ιωνία, η Πεντέλη, η Πεύκη και η Μεταμόρφωση. Ο Βόρειος Τομέας Αθηνών έχει πληθυσμό 591.680 κατοίκους και πυκνότητα 4.263,22 κατοίκους ανά τ.χλμ. Η έκτασή του ανέρχεται στα 138,78 τ.χλμ.

Ο Δήμος Κηφισιάς είναι δήμος του Βόρειου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με το πρόγραμμα Καλλικράτης από την συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Κηφισιάς, Νέας Ερυθραίας και Εκάλης. Η έκτασή του νέου δήμου είναι 34.03 τ.χλμ και ο πληθυσμός του 70.600 κάτοικοι, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Έδρα του είναι η Κηφισιά.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Κηφισιάς



Πηγή: Google Maps

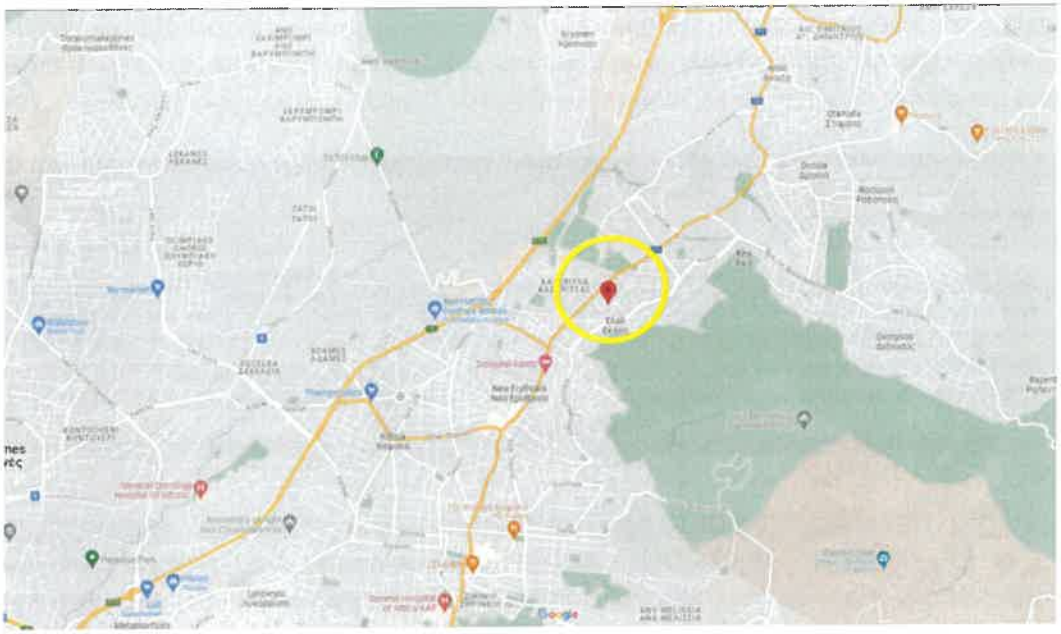
Η Εκάλη είναι αραιοκατοικημένη και διαθέτει πολύ προσεγμένη ρυμοτομία σε έκταση 4.000 στρεμμάτων. Κατοικείται από άτομα υψηλού εισοδηματικού επιπέδου. Κυριότερες συνοικίες είναι η Άνω Εκάλη και τα Δημοσιογραφικά.

Τα διοικητικά όρια της ενότητας εκτείνονται από τα περιαστικά δάση της Νέας Ερυθραίας και το Καστρί μέχρι τον κόμβο της Δροσιάς και την Αναγέννηση Διονύσου, ("Εφεδροι") σε απόσταση 19 χιλιομέτρων βορειοανατολικά του κέντρου των Αθηνών, 5 χιλιόμετρα από το μητροπολιτικό κέντρο του Αμαρουσίου και 4 χιλιόμετρα από την Κηφισιά. Η περιοχή καθίσταται προσβάσιμη από την Εθνική Οδό Αθηνών-Λαμίας, ενώ σε τοπικό επίπεδο εξυπηρετείται από τη Λεωφόρο Θησέως που συνδέει τα βόρεια προάστια με τη βορειοανατολική Αττική. Οι δύο κεντρικοί άξονες συνδέονται με τη Λεωφόρο Πάρνηθος από την Πλατεία Βασιλέως Παύλου μέχρι την Έξοδο Εκάλης της Εθνικής Οδού.

Κατά την απογραφή του 2011 παρουσίαζε 5.770 κατοίκους, ήτοι πυκνότητα μόλις 1.198 κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Η πληθυσμιακή εξέλιξη της Εκάλης κινείται με ιδιαιτέρως βραδείς ρυθμούς, παρά την οικιστική της δημοφιλία, λόγω της συντονισμένης δράσης των κατοίκων της για διατήρηση του αρχικού πολεοδομικού ύφους της ήπιας δόμησης. Στα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της περιοχής συγκαταλέγεται η υψηλών προδιαγραφών αρχιτεκτονική, ο χαμηλός συντελεστής δόμησης, το μεγάλο ποσοστό ιδιωτικού αλλά και δημοτικού πρασίνου, αλλά και το εξαίρετο ρυμοτομικό σχέδιο που συνίσταται σε ένα μίγμα από κυκλικές και ευθείες οδούς που διακόπτονται από κυκλικούς κόμβους και πλατείες, κατά μήκος των φυσικών ορίων του πεντελικού τοπίου. Το οικιστικό κέντρο εκτείνεται γύρω από τις Πλατείες Κένεντυ και Βασιλέως Παύλου, αμφίπλευρα της Λεωφόρου Θησέως.

Χαρακτηρίζεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας και απαγορεύεται οποιαδήποτε εμπορική δραστηριότητα εντός του οικιστικού ιστού. Η εμπορική ζώνη εκτείνεται κατά μήκος των κεντρικών οδικών αρτηριών. Ιδιαίτερα δημοφιλής και ακριβή οικιστικά είναι η Ρόδων όπου κατοικούν άτομα ανώτερων εισοδηματικών τάξεων των Αθηνών, κατά το πλείστων επιχειρηματίες και βιομήχανοι. Η γη της Εκάλης διακρίνεται σε 6 ζώνες σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού των αξιών, την Α, Β, Γ, Δ, Ε και ΣΤ, συγκεντρώνοντας αξίες το 2007 που κυμαίνονται μεταξύ € 2.050 - 4.550 / μ2, παρουσιάζοντας μια αύξηση της τάξης του 19,05%-30%, με εξαίρεση τη ζώνη Δ με μια διόρθωση -2,38%.

Χάρτης 2: Η εγγύς του ακινήτου περιοχή



Πηγή: Google Earth

9.2 Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος Ιδιοκτησίας

Αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία πραγματοποιήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο (MBA, MRICS) τον Ιούνιο του 2023, ώστε να διαπιστωθούν τα τεχνικά χαρακτηριστικά της υπό εκτίμησης ιδιοκτησίας, αλλά και να διερευνηθεί η εγγύς περιοχή. Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία και τους εξειδικευμένους της Συμβούλους για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

- ✓ #137922/15.06.2003 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Ακινήτου του συμβολαιογράφου Πειραιά Λεβέντη Μιχαήλ,
- ✓ Αποδεικτικό Υποβολής δήλωσης Ν.2308/95 με ημερομηνία υποβολής 06.11.2008 και Αρ.πρωτοκόλλου 05048012500012243,
- ✓ Δήλωση ΕΝΦΙΑ 2022 με Αριθμό Δήλωσης 547198/2022 με ημερομηνία έκδοση πράξης 10.05.2022,
- ✓ Δήλωση Ειδικού Φόρου Επί των Ακινήτων Άρθρο 15 Ν.3091/2002,
- ✓ Δήλωση ένταξης Ν.4014/2011 από 23.03.2012 με Α/Α Δήλωσης 176661 και Α/Α Πρωτοκόλλου 182215 και μοναδικό Ηλεκτρονικό κωδικό AC947169252B5AE1 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ρίζου Δημήτρη,
- ✓ #1280/96 Άδεια Οικοδομής « ΔΙΩΡΟΦΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΠΙΣΙΝΑ»,
- ✓ Απόδειξη υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με Αρ.Δήλωσης:38294698 και ημερομηνία υποβολής 02.12.2020,
- ✓ Αίτηση προς την Δ/νση Πολεοδομίας Βορείου Τομέα Αθήνας με Αριθμό Πρωτοκόλλου 12336 και ημερομηνία έγκρισης 22.08.2012 για «Μετατροπή τμήματος υπογείου χώρων στάθμευσης και μηχανοστασίου πισίνας σε χώρο κύριας χρήσης κατοικίας (καθιστικό) Εμβ 86,23τ.μ. Α 'Κατοικία,
- ✓ Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:200 από Μάρτιο 1996 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ρίζου Δημήτρη,
- ✓ Διάγραμμα Κάλυψης Περιβάλλοντος Χώρου και κοπής Δένδρων κλίμακας 1:100 από Μάρτιο 1996 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ρίζου Δημήτρη,
- ✓ Κάτοψη Υπογείου, Ισογείου, Α 'Ορόφου κλίμακας 1:50 από Μάρτιο 1996 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ρίζου Δημήτρη.

Από τα ανώτερα διαβιβασθέντα στοιχεία, προκύπτει ότι το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει μια αυτοτελή και ανεξάρτητη μονοκατοικία με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή, που έχει αναπτυχθεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο στην περιοχή της Εκάλης του Δήμου Κηφισιάς, της Περιφέρειας Αττικής.

Ακίνητο Ιδιοκτησίας: ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝ. ΕΠΕ					
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου	Επίπεδο	Επιφάνεια Ιδιοκτησίας	Χρήση
Θάλειας 6, ΔΕ Εκάλης, Δήμος Κηφισιάς	Μονοκατοικία σε 3 Επίπεδα & Κολυμβητική Δεξαμενή	1.239,68	Υπόγειο	29,12	Στεγασμένη Είσοδος Χώρου Στάθμευσης
			Υπόγειο	218,39	Βοηθητική χρήση
			Υπόγειο	86,23	Κύρια Χρήση
			Ισόγειο	248,61	Κύρια Χρήση
			Εξώστης Ισογείου	4,80	
			Ημιυπαίθριος Ισογείου	58,12	Βοηθητική Χρήση
			1ος Όροφος	232,01	Κύρια Χρήση
			Κολυμβητική Δεξαμενή	*98,00*	
	Σύνολα	1.239,68		843,36	

Το υπό διερεύνηση περιουσιακό στοιχείο αφορά μια μονοκατοικία πολυτελούς κατασκευής ή οποία αναπτύσσεται σε 3 επίπεδα και περιλαμβάνει πισίνα. Η μονοκατοικία έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου 1.239,68τ.μ., στον Δήμο Κηφισιάς στην περιοχή της Εκάλης της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής και πιο συγκεκριμένα επί της οδού Θάλειας 6.

Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.239,68 τ.μ. και σύμφωνα με τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν παρουσιάζεται με τα στοιχεία Α Β Η Θ Ζ Α στο από μηνός Μαρτίου 1996 σχεδιάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Δημήτρη Ρίζου. Το ακίνητο χωροθετείται επί του Ο.Τ. 53, κείμενο επί της Θάλειας 6, με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. Το οικοδομικό τετράγωνο ορίζεται από την οδό Θάλειας και τις οδούς Αγράμπελης, Ήρας και Λεωφόρος Θησέως. Πρόκειται για μεσαίο οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, με ορθογώνιο σχήμα και πρόσωπο 25,65μ. με την οδό Θάλειας με Βορειοδυτικό προσανατολισμό. Η είσοδος στο ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Θάλειας, όπως επίσης και η ράμπα πρόσβασης οχημάτων στο υπόγειο πάρκινγκ. Σύμφωνα με πληροφόρηση που λάβαμε, το γήπεδο που έχει αναπτυχθεί η ιδιοκτησία έχει εξαντλήσει την επιτρεπόμενη δόμηση.

Επί του προαναφερθέντος οικοπέδου, έχει ανεγερθεί αυτοτελής διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή, συμβατικής κατασκευής, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση οπτοπλινθοδομής. Η κατάσταση συντήρησης είναι καλή, λαμβάνοντας υπόψη την περίοδο ολοκλήρωσης της κατασκευής της οικοδομής που σύμφωνα με πληροφόρηση είναι του 1996. Η οικοδομή αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο. Η κάθετη επικοινωνία εξασφαλίζεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου υπενδεδυμένο με μάρμαρο και ενός ανελκυστήρα. Αναλυτικά τα επίπεδα περιλαμβάνουν τα κατωτέρω:

- Υπόγειο επιφάνειας 218,39τ.μ., που αποτελείται από πέντε θέσεις στάθμευσης, λεβητοστάσιο, μηχανοστάσιο lift, μηχανοστάσιο κολυμβητικής δεξαμενής και αποθήκες. Στην είσοδο του υπογείου υπάρχει και η στεγασμένη είσοδος του χώρου στάθμευσης επιφανείας 29,12τ.μ..
- Υπόγειο επιφάνειας 86,23τ.μ.που έχει πραγματοποιηθεί μετατροπή σε χώρο κύριας χρήσης και περιλαμβάνει καθιστικό, μπαρ, wc, δωμάτιο προσωπικού με μπάνιο. Το υπόγειο λόγω της κλίσης του εδάφους, είναι ισόγειο στο βορειοανατολικό τμήμα του οικοπέδου, απόρροια να προσφέρει άμεση πρόσβαση στον κήπο και την πισίνα.
- Ισόγειο επιφάνειας 248,61τ.μ., που περιλαμβάνει την κύρια είσοδο, το κλιμακοστάσιο προς το υπόγειο και το Α' όροφο, κουζίνα, τραπεζαρία, καθημερινό, W.C, και ένα γραφείο, καθώς και έναν ημιυπαίθριο χώρο επιφανείας 58,12τ.μ. που αναπτύσσεται στο καθημερινό καθιστικό της κουζίνας.
- Α' Όροφος επιφάνειας 232,01τ.μ., που περιλαμβάνει τρία δωμάτια εκ των οποίων το ένα είναι master με ensuite μπάνιο, 2 μπάνια, dressing room και 2 ακόμα υπνοδωμάτια.

Σύμφωνα με την επί τόπου διερεύνηση - αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, η κατοικία βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης και διαθέτει εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με μονά υαλοστάσια και αυτόματο μηχανισμό. Τα δάπεδα στα υπνοδωμάτια είναι ξύλινα ενώ στους λοιπούς χώρους από μάρμαρο ή από κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής. Το ακίνητο διαθέτει σύστημα συναγερμού. Έχει κεντρική θέρμανση και ψύξη, κλιματιστικά τύπου split unit και σύστημα θυροτηλεόρασης και συναγερμό. Ο περιβάλλων χώρος της κατοικίας περιλαμβάνει διαμορφωμένους δρομίσκους κυκλοφορίας με πλακόστρωση, έργα κηποτεχνίας με πλούσια βλάστηση, χώρο πέργκολας με bbq και την πισίνα επιφανείας 98τ.μ. η οποία είναι θερμαινόμενη.

Αντιλαμβανόμαστε ότι η ιδιοκτησία βρίσκεται στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του Πελάτη, ως νόμιμος ιδιοκτήτης. Για τις ανάγκες της εκτίμησης έχουμε υποθέσει ότι κανενός είδους βάρη, προσημειώσεις ή δεσμεύσεις δεν υφίστανται επί του ακινήτου οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν επίπτωση στην αγοραία αξία του ακινήτου.

9.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα. Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς και την επί τόπου διερεύνηση που πραγματοποιήθηκε, θεωρήσαμε ότι η υφιστάμενη χρήση του ακινήτου συμπίπτει με την βέλτιστη και υψηλότερη χρήση της ιδιοκτησίας ως ανεπτυγμένη.

9.4 Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με το υπό μελέτη περιουσιακό στοιχείο και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι σε πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

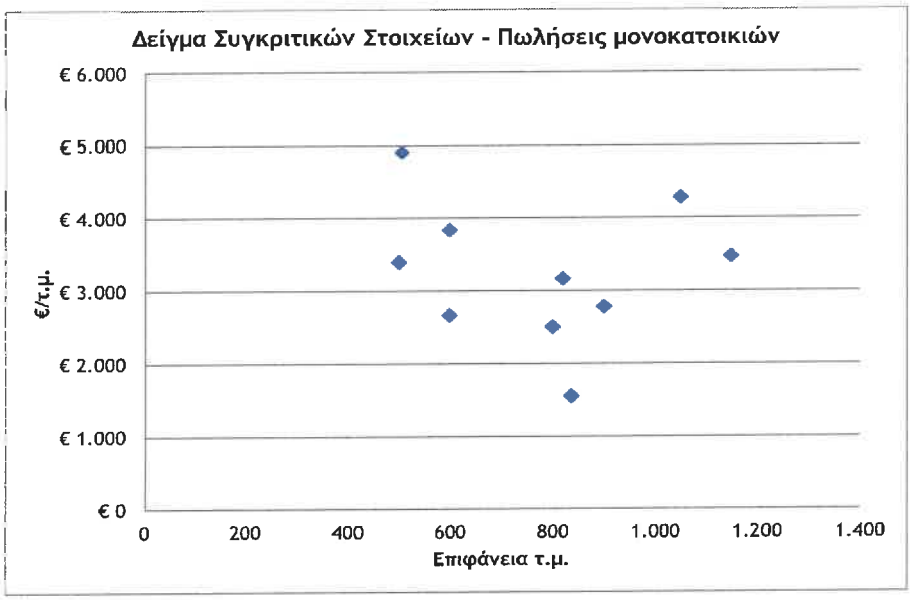
<u>Τιμές Πώλησης Μονοκατοικιών</u>

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης κατοικιών με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό διερεύνηση, στην εγγύτερη περιοχή, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €1.553/τ.μ. έως €4.901/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €3.257/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €3.285/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις παράκτιων μονοκατοικιών						
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Άνω Εκάλη	Προς πώληση κατοικία συνολικής επιφάνειας 1150τ.μ. σε οικόπεδο 1200τ.μ. 4 επιπέδων με πισίνα.	€4.000.000	1.150,00	1.200,00	€3.478
2	Εκάλη	Εκάλη, μονοκατοικία σε οικόπεδο 1100 τ.μ. Η κατοικία αποτελείται από δύο ξεχωριστές μεζονέτες, η πρώτη 550 τ.μ. και η δεύτερη 500 τ.μ., και μπορούν να πωληθούν και ξεχωριστά. Κατασκευασμένη το 2000 και ανακαινισμένη το 2022, περιλαμβάνει 8 υπνοδωμάτια με μάστερ, 2 playrooms, 4 WC, 2 βοηθητικούς χώρους και δωμάτια υπηρεσίας, 2 κλειστές κουζίνες, 2 σαλόνια, 2 τραπεζαρίες και 8 μπάνια. Η ιδιοκτησία προσφέρει αποθήκη, βεράντες, κήπο και 2 ιδιωτικές πισίνες, ενώ υπάρχουν 6 υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Η κατοικία διαθέτει τζάκι, θέρμανση air-condition, αυτόνομη πετρελαίου και αυτονομία ανά όροφο. Τύπος δαπέδων: Μάρμαρο, Ξύλο, Πλακάκι, Κουφώματα: Μονά τζάμια, Ξύλινα.	€4.500.000	1.050,00	1.100,00	€4.286
3	Άνω Εκάλη	Εκάλη μονοκατοικία 900 τ.μ. βρίσκεται σε οικόπεδο 2000 τ.μ. κατασκευής 2004 αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα και περιλαμβάνει 6 υπνοδωμάτια από τα οποία το 1 είναι master,5 μπάνια και 1 wc. Διαθέτει μεγάλους χώρους υποδοχής, με μεγάλες βεράντες, πισίνα, κήπο και αποθήκη. Επίσης έχει πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, διπλά τζάμια και κουφώματα αλουμινίου. Με αυτόνομη θέρμανση(πετρέλαιο),κλιματισμό, ηλιακό θερμοσίφωνα, δρύινα δάπεδα και 2 θέσεις parking.	€2.500.000	900,00	2.000,00	€2.778
4	Εκάλη	**Πράξη 2022** Μονοκατοικία συνολικής επιφάνειας 838τμ στην Εκάλη. Το ακίνητο χτίστηκε το 1988 σε οικόπεδο 1411,61 τ.μ. σε 3 επίπεδα με υπόγειο 276,19 τ.μ. ισόγειο 276,19 τ.μ. 1ος Όροφος 284,88 τ.μ.	€1.300.000	837,26	1.411,61	€1.553
5	Άνω Ρέα, Εκάλη	Μονοκατοικία προς πώληση 820τ.μ. σε οικόπεδο 1000τ.μ. Αποτελούμενο από γραφείο τζάκι ,σαλόνι, γραφείο, κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο, 3 υπνοδωμάτια, αποθήκη γκαράζ δύο θέσεων με χώρο γυμναστηρίου.	€2.600.000	820,00	1.000,00	€3.171
6	Εκάλη	**Πράξη 2021** - Μονοκατοικία 800m2 κατασκευής 1980 πρόσφατα πλήρως ανακαινισμένη σε οικόπεδο 1.400m2	€2.000.000	800,00	1.400,00	€2.500
7	Εκάλη	Εκάλη, Βίλα 600τμ σε γωνιακό οικόπεδο 1.000τμ, κατασκευής 2004, , 2 σαλόνια με τζάκι, τραπεζαρία, δρύινα δάπεδα, 2 ξεχωριστές κουζίνες, 4 υπνοδωμάτια (1 Master με δικό του λουτρό με τζακούζι), 4 λουτρά, 2 WC, αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο, κλιματισμό, ηλιακό, boiler, διπλά τζάμια, σίτες, ενεργειακά κουφώματα, θυροτηλεόραση, συναγερμός, πόρτα ασφαλείας, ασανσέρ, playroom, αποθήκη, 3 parking, βεράντες, τέντες, κήπος, bbq, γκαζόν, αυτόματο πότισμα, πισίνα.	€1.600.000	600,00	1.000,00	€2.667
8	Εκάλη	Μονοκατοικία 600 τ.μ. σε 1 στρέμμα οικόπεδο, ανακαινισμένη, σε 3 επίπεδα, διαθέτει μεγάλους χώρους, σαλόνια με τζάκι, 2 master υ/δ με μπάνια ensuite, 3 μπάνια, 1 wc, ασανσέρ, εσωτερική πισίνα, χώρο γραφείου, δωμάτιο υπηρεσίας, μεγάλο κήπος με βεράντες, 2 θέσεις parking.	€2.300.000	600,00	1.000,00	€3.833
9	Άνω Καστρί, Εκάλη	Μονοκατοικία προς πώληση 745τ.μ. βρίσκεται σε οικόπεδο 1260τ.μ. αποτελούμενο από εσωτερική πισίνα , κήπο, κουζίνα καθιστικό , τέσσερα υπνοδωμάτια και 5 μπάνια.	€2.475.000	505,00	1.260,00	€4.901
10	Εκάλη	Μονοκατοικία σε γωνιακό οικόπεδο 1059 τ.μ. με bbq και πισίνα , Στο ισόγειο χώροι υποδοχής με έξοδο στο κήπο και στην πισίνα, αυτόνομη κουζίνα ανακαινισμένη και w.c. Στο μεσοπάτωμα	€1.700.000	500,00	1.059,00	€3.400

		70 τ.μ χώρος γραφείου, καθιστικό και υ/δ en suite, στον πρώτο όροφο τρία υ/δ με μπάνιο. Τέλος έχει play-room φωτεινό με δύο υ/δ μπάνιο, χώρο καθιστικού, 2η κουζίνα, μεγάλη αποθήκη και κλειστή θέση στάθμευσης τεσσάρων αυτοκινήτων. Η κατοικία έχει παντού ξύλινα πατώματα, σκάλα, διπλά τζάμια.				

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ)
Ελάχιστο	500,00	1.000	€1.553
Μέγιστο	1150,00	2.000	€4.901
Μέσος	776,23	1.243	€3.257
Διάμεσος	810,00	1.150	€3.285



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

Αντίστοιχα όπως έγινε και παραπάνω, έγινε επιλογή εκείνων των συγκριτικών στοιχείων που θεωρούμε ότι είναι συγκρίσιμα με το υπό διερεύνηση ενιαίο διαμέρισμα του τελευταίου ορόφου. Στην συνέχεια, εφαρμόστηκαν σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

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

Προσδιορισμός τιμής μονάδας πώλησης Κύριας Μονοκατοικίας							Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Τοποθεσία	Επιφάνεια	Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)	Παλαιότητα	Προδιαγραφές Συντήρηση	Παροχές	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ)	Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ)	Συντελεστές Αναγωγής									
1	Άνω Εκάλη	Προς πώληση κατοικία συνολικής επιφάνειας 1150τ.μ. σε οικόπεδο 1200τ.μ. 4 επιπέδων με πισίνα.	€4.000.000	1.150,00	1.200,00	€3.478	-10,00%	5,00%	3%	0,08%	-5%	0%	0%	€ 3.218	20,00%	€644
3	Άνω Εκάλη	Εκάλη μονοκατοικία 900 τ.μ. βρίσκεται σε οικόπεδο 2000 τ.μ. κατασκευής 2004 αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα και περιλαμβάνει 6 υπνοδωμάτια από τα οποία το 1 είναι master,5 μπάνια και 1 wc. Διαθέτει μεγάλους χώρους υποδοχης,με μεγάλες βεράντες,πισίνα,κήπο και αποθήκη. Επίσης έχει πόρτα ασφαλείας,συναγερμό,διπλά τζάμια και κουφώματα αλουμινίου. Με αυτόνομη θέρμανση(πετρέλαιο),κλιματισμό, ηλιακό θερμοσίφωνα, δρύινα δάπεδα και 2 θέσεις parking.	€2.500.000	900,00	2.000,00	€2.778	-10,00%	5,00%	1%	-1,52%	-4%	0%	10%	€ 2.788	20,00%	€558
5	Άνω Ρέα, Εκάλη	Μονοκατοικία προς πώληση 820τ.μ. σε οικόπεδο 1000τ.μ. Αποτελούμενο από γραφείο τζάκι ,σαλόνι, γραφείο, κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο, 3 υπνοδωμάτια, αποθήκη γκαράζ δύο θέσεων με χώρο γυμναστηρίου.	€2.600.000	820,00	1.000,00	€3.171	-10,00%	10,00%	0%	0,48%	-4%	0%	0%	€ 3.006	20,00%	€601
6	Εκάλη	Πράξη 2021 - Μονοκατοικία 800m2 κατασκευής 1980 πρόσφατα πλήρως ανακαινισμένη σε οικόπεδο 1.400m2	€2.000.000	800,00	1.400,00	€2.500	0,00%	5,00%	0%	-0,32%	8%	-5%	10%	€ 2.950	20,00%	€590
7	Εκάλη	Εκάλη, Βίλα 600τμ σε γωνιακό οικόπεδο 1.000τμ, κατασκευής 2004, , 2 σαλόνια με τζάκι, τραπεζαρία, δρύινα δάπεδα, 2 ξεχωριστές κουζίνες, 4 υπνοδωμάτια (1 Master με δικό του λουτρό με τζακούζι), 4 λουτρά, 2 WC, αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο, κλιματισμό, ηλιακό, boiler, διπλά τζάμια, σίτες, ενεργειακά κουφώματα, θυροτηλεόραση, συναγερμός, πόρτα ασφαλείας, ασανσέρ, playroom, αποθήκη, 3 parking, βεράντες, τέντες, κήπος, bbq, γκαζόν, αυτόματο πότισμα, πισίνα.	€1.600.000	600,00	1.000,00	€2.667	-10,00%	5,00%	-2%	0,48%	-4%	0%	10%	€ 2.596	20,00%	€519
															100,00%	€2.912

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας των €2.912/τ.μ. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία προσδιορίζεται ως ακολούθως:

843,36τ.μ. Χ €2.912/τ.μ. = €2.455.624≈ €2.460.000

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία του υπό διερεύνηση ακινήτου κείμενο επί της οδού Θάλειας 6, στην Δημοτική Ενότητα Εκάλης του Δήμου Κηφισιάς, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των:

ΕΥΡΩ ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΞΗΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€2.460.000)

Ακίνητο Ιδιοκτησίας: ΔΕΛΤΑ ΑΛΦΑ ΜΟΝ. ΕΠΕ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Οικοπέδου**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Ιδιοκτησίας**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Θάλειας 6, ΔΕ Εκάλης, Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής, Ελλάδα	Μονοκατοικία σε 3 Επίπεδα & Κολυμβητική Δεξαμενή	1.239,68	Υπόγειο	29,12	€ 2.455.624
			Υπόγειο	218,39	
			Υπόγειο	86,23	
			Ισόγειο	248,61	
			Εξώστης Ισογείου	4,80	
			Ημιυπαίθριος Ισογείου	58,12	
			1ος Όροφος	232,01	
			Κολυμβητική Δεξαμενή	*98,00*	
Σύνολα		**1.239,68**		**843,36**	€ 2.460.000

10. Φωτογραφίες Περιουσιακού Στοιχείου








Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

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

Πληρότητα Συμφωνίας

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

Σκοπός

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

Εμπιστευτικότητα

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

Δήλωση Αξιοπιστίας

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

Αποζημίωση

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

Πρόσθετες Εργασίες

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

Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

Απρόβλεπτες Καταστάσεις

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

Πρόσθετες Υποθέσεις

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

1. Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμούμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάσθηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβής, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητά τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού

τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.

4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.
7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

Αποποίηση Ευθυνών

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

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

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

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

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

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