Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.02.13 14:06:50 EET
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,13/02/2025
Αριθ. Πρωτ.:3561380

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **4 ΑΛΦΑ Κ (4 ALPHA K) Κτηματική, Κατασκευαστική, Τουριστική, Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **4 ΑΛΦΑ Κ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **008741901000**.

Την **13/02/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5281856**, η από 06/11/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Εκτίμησης
Περιουσιακού Στοιχείου

Αθανασιος Αθανασιαδης

Προσδιορισμος Αγοραιας Αξιας Ιδιοκτησιας

Νεοφυτου Βαμβα 8, Κολωνακι
Δημος Αθηναιων

Νοεμβριος 2024

FVAT Advisory S.A.

Εθνικής Αντιστάσεως 22, 15 232 Χαλάνδρι, Ελλάδα
Τηλ: (+30) 210 6526610 e-mail: info@fvat.gr

Κύριο **Αθανάσιο Αθανασιάδη**
4 ΑΛΦΑ Κ ΑΕ Κτηματική Κατασκευαστική
Λέλας Καραγιάννη 23,
ΤΚ 112 52 Αθήνα

Κοιν.:
Λογιστική Εταιρεία Καλλιθέας
Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 309 Καλλιθέα ΤΚ 17674
Τηλ. 210 9410738 210 9571817-8 φαξ 210 9515172
Email: info@ptax.gr

Αξιότιμοι Κύριοι, Αθήνα, 6 Νοεμβρίου 2024

Θέμα: **"Έκθεση Εκτίμησης Περιουσιακού Στοιχείου**

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς την εταιρεία μας, η FVAT Advisory Α.Ε ολοκλήρωσε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μας υποδείξατε. Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, η εταιρεία μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") ιδιοκτησίας του φυσικού προσώπου κύριου Αθανάσιου Αθανασιάδη, εφεξής καλούμενου, για λόγους συντομίας, «Πελάτης».

Η ιδιοκτησία αναφέρεται σε διαμέρισμα ευρισκόμενο σε πολυώροφη οικοδομή κείμενη επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα 8, στην περιοχή του Κολωνακίου, του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα με τα κατωτέρω στοιχεία:

- Οριζόντια ιδιοκτησία, διαμέρισμα 2ου ορόφου με υπό στοιχεία «Β1», επιφανείας 212,30τ.μ..

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")** των ιδιοκτησιών που μας υποδείχτηκαν, με ημερομηνία αναφοράς την **1η Νοεμβρίου 2024**. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Αγοραία Αξία των περιουσιακών στοιχείων **«Ως Έχουν και Ευρίσκονται»**, κατά την υφιστάμενη κατάστασή τους **("As Is" basis)**, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ως κενό χρηστών μισθωτών «vacant possession».

Ο σκοπός της παρούσας Συνοπτικής Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών προς αξιολόγηση και θα αξιοποιηθεί από τον ιδιώτη κύριο Αθανάσιο Αθανασιάδη, τους εντεταλμένους του Συμβούλους και την Λογιστική Εταιρεία Καλλιθέας, για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό στα πλαίσια αξιολόγησης και αξιοποίησης των ιδιοκτησιών, καθώς και στα πλαίσια εισφοράς των ανωτέρω ιδιοκτησιών σε νομικό πρόσωπο. Επιπροσθέτως, η παρούσα Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί για:

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

Όπως έχει αρχικά συμφωνηθεί, ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίστηκε η ημερομηνία **1η Νοεμβρίου 2024.**

Τα υπό αξιολόγηση περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν τις οριζόντιες - ανεξάρτητες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες σε καθεστώς πλήρους κυριότητας. 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 πάγια. 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 μας.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν και συμπεριλαμβάνονται στην συνοπτική έκθεση που ακολουθεί, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η **Αγοραία Αξία** των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά ως κατωτέρω:

Ιδιοκτησία:ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό Συν/σίας Οικοπέδου (‰)**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Νεοφύτου Βάμβα 8, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Διαμέρισμα (Β-1)	2ος Όροφος	281,25	151,000	212,30	€1.145.256
		Σύνολα	**281,25**	**151,000**	**212,30**	**€ 1.145.000**

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

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση – αυτοψία στην ιδιοκτησία,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από την Εταιρεία,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίσθηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου,
- ✓ 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 της ιδιοκτησίας, 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 ιδιοκτησία έχει 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' όψη 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

Ομάδα έργου:
Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Βασίλης Ζαγοραίος , Valuation Analyst

Περιεχόμενα

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 6
1. Εισαγωγή 8
2. Ανάθεση Έργου 8
3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης 8
4. Λειτουργία της Εκτίμησης 8
5. Προσδιορισθείσα Αξία 8
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης 8
Εισαγωγή 8
Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 9
Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) 9
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization 10
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF) 10
Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης 11
Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 11
Εναρμόνιση Αξιών 12
7. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 13
Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας 13
Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 16
8. Εκτίμηση 18
8.1 Οριζόντια Ιδιοκτησία Β1 επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα 8, Δήμος Αθηναίων 18
Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας 19
Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 20
Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς 20
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας 25
Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι 27
Αποποίηση Ευθυνών 29

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 Εταιρεία, ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης του περιουσιακού στοιχείου. Επισημαίνουμε ότι δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο εσόδων και χρηματοροών για να βεβαιώσουμε ότι υπάρχει μια ικανοποιητική απόδοση από την χρήση και εκμετάλλευση των 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 A.E. ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας που μας υποδείχθηκε από τον κύριο Αθανάσιο Αθανασιάδη.

3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας εκτίμησης είναι να βοηθήσει τον Πελάτη να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας για εσωτερική χρήση και οικονομικό προγραμματισμό.

Η προσδιορισθείσα αξία έχει ως αρχική ημερομηνία εκτίμησης την 1η Νοεμβρίου 2024 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 των ακινήτων.

4. Λειτουργία της Εκτίμησης

Αντιλαμβανόμεθα ότι η λειτουργία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι για να βοηθήσει 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 της εταιρείας. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα των εκτιμητικών μας υπηρεσιών δεν συγκροτούν μια αμερόληπτη 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 προορίζεται, 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. Μεθοδολογία Εκτίμησης

Εισαγωγή
Ο προσδιορισμός της αξίας των περιουσιακών στοιχείων γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία. 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.

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.

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 διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα 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.

Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)
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. Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά

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

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.

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

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. 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. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους θεωρούμε τα κατωτέρω:

Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου
Μείον Φυσική Απαξίωση
Μείον Λειτουργική Απαξίωση

Μείον Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση
Αγοραία Αξία

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.

7. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

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 της αγοράς των ακινήτων.

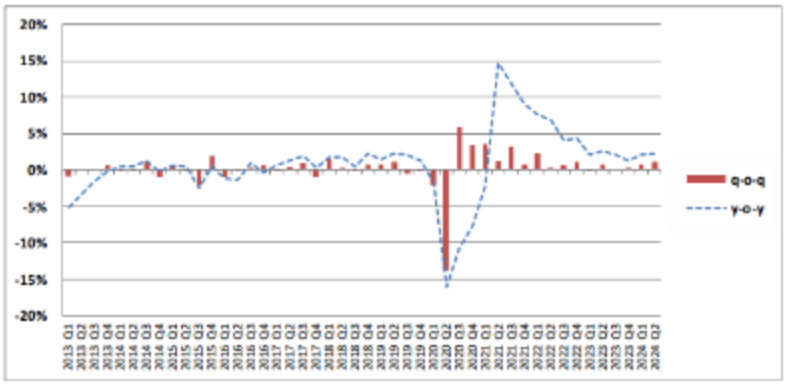
Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας
Σύμφωνα με την έκθεση που παρουσίασε το ΙΟΒΕ για το Β΄ τρίμηνο του 2024 διαπιστώνουμε ότι η πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι υψηλότερη των προσδοκιών, υποδηλώνοντας ότι είναι ισχυρότερη από αυτή που αρχικά αναμενόταν, ακόμα και από το μέσο όρο στις ευρωπαϊκές οικονομίες.

Η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της ελληνικής οικονομίας από τον διεθνή οίκο πιστοληπτικής αξιολόγησης Standard & Poor's (BBB- με σταθερές προοπτικές) μετά από 13 χρόνια, επικυρώνει την ανοδική πορεία που ακολουθεί η ελληνική οικονομία την τελευταία διετία αλλά και τις θετικές προοπτικές της μεσοπρόθεσμα. Οι ισχυροί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης (7% κατά μέσο όρο, ετησίως, το 2021 και το 2022), η αξιοσημείωτη βελτίωση στα δημοσιονομικά μεγέθη, αλλά και το περιβάλλον πολιτικής σταθερότητας, αποτελούν τους βασικούς λόγους για τις ανωτέρω εξελίξεις.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του προσχεδίου του προϋπολογισμού 2024, το ΑΕΠ της Ελλάδας αναμένεται να διαμορφωθεί σε 3,0%, από 4,2% το 2023, αντανακλώντας τη μεγάλη μείωση των τιμών των ενεργειακών αγαθών και την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού των ειδών διατροφής. Μεσοπρόθεσμα ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα συγκλίνει προς το στόχο της ΕΚΤ για 2%, αλλά θα παραμείνει ελαφρώς πάνω από αυτόν κατά 3,00% το 2024.

Με βάση τα διαθέσιμα εποχικά διορθωμένα στοιχεία, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου, κατά το 2ο τρίμηνο 2024 παρουσίασε αύξηση κατά 1,1%, σε σχέση με το 1ο τρίμηνο 2024, ενώ σε σύγκριση με το 2ο τρίμηνο 2023 παρουσίασε αύξηση κατά 2,3%.

Διάγραμμα 1: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου
Στοιχεία με εποχική και ημερολογιακή διόρθωση (Έτος Αναφοράς: 2015)
Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q[1]) και έτος (y-o-y[2])
2013-2024

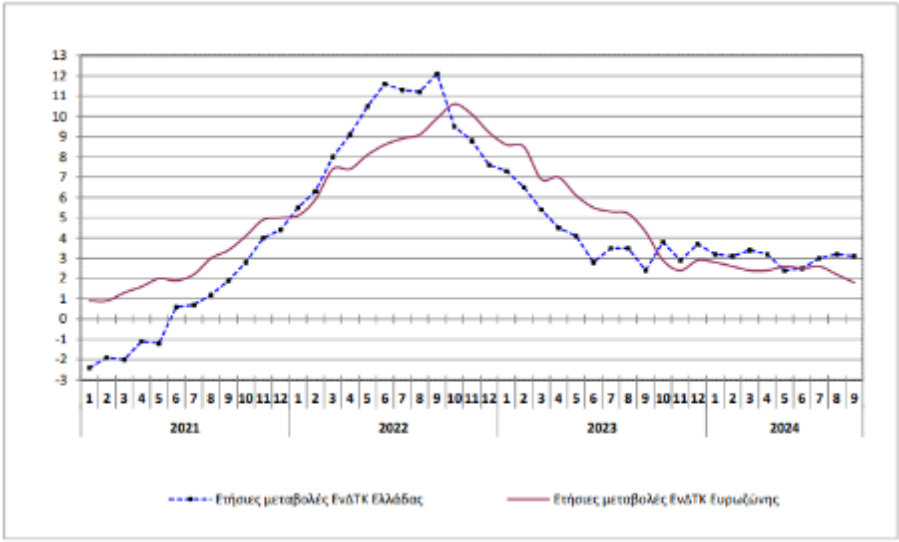


Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 6.09.2024

Η αύξηση του ΑΕΠ στην Ελλάδα σε ετήσια βάση προήλθε από την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, ενώ και τα αποθέματα είχαν υψηλή θετική συμβολή. Αντίθετα, τόσο ο εξωτερικός τομέας, όσο και η δημόσια κατανάλωση αντιστάθμισαν εν μέρει την άνοδο του ΑΕΠ, καθώς οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών μειώθηκαν, οι αντίστοιχες εισαγωγές αυξήθηκαν, ενώ οι δημοσιονομικές παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης σταδιακά καταργούνται.

Η εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του μηνός Σεπτεμβρίου 2024 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Αυγούστου 2024 παρουσίασε αύξηση 3,1% έναντι αύξησης 2,4% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2023 με το 2022. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Σεπτέμβριο 2024, σε σύγκριση με τον Αύγουστο 2024 παρουσίασε αύξηση 1,8%, έναντι αύξησης 1,9% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Οκτωβρίου 2023 - Σεπτεμβρίου 2024, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Οκτωβρίου 2023 - Σεπτεμβρίου 2024, παρουσίασε αύξηση 3,1%, έναντι αύξησης 5,4% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Οκτωβρίου 2022 - Σεπτεμβρίου 2023 με το δωδεκάμηνο Οκτωβρίου 2021 - Σεπτεμβρίου 2022.

Γράφημα 1. Ετήσιες μεταβολές (%) ΕνΔΤΚ Ελλάδας και ΕνΔΤΚ Ευρωζώνης

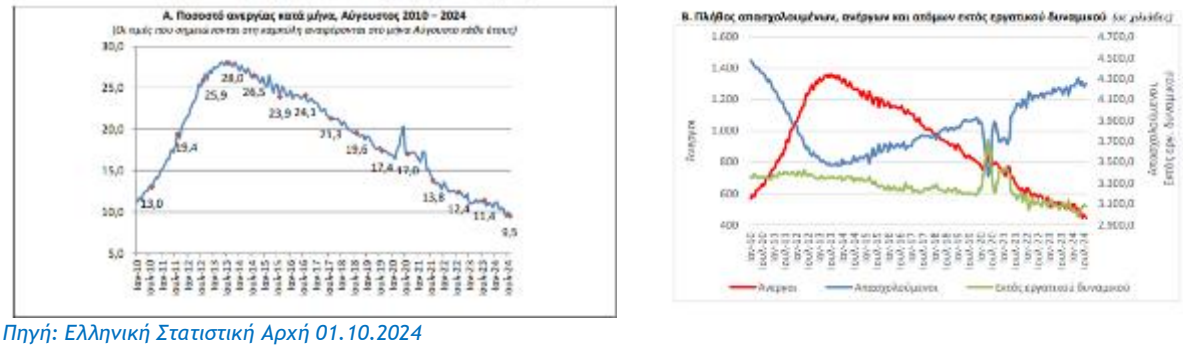


Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 10.09.2024

Σε συνδυασμό με τον υψηλότερο, σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο, ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης που αναμένεται να επιτευχθεί, διαφαίνεται η οριστική αποφυγή του κινδύνου στασιμοπληθωρισμού, υπό την προϋπόθεση φυσικά ότι δεν θα υπάρξει κάποιο εξωγενές γεωπολιτικό shock με ισχυρές επιδράσεις στο κόστος της ενέργειας και τις εφοδιαστικές αλυσίδες.

Σύμφωνα με το δελτίο τύπου της ΕΛΣΤΑΤ που δημοσιεύθηκε στις 01 Οκτωβρίου 2024 που αφορά την ερευνά εργατικού δυναμικού το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Αύγουστο του 2024 ανήλθε σε 9,5% έναντι του αναθεωρημένου προς τα άνω 11,4% τον Αύγουστο του 2023 και 9,9% τον Ιούλιο του 2024.

Γράφημα 1: Εξέλιξη μεγεθών απασχόλησης και ανεργίας



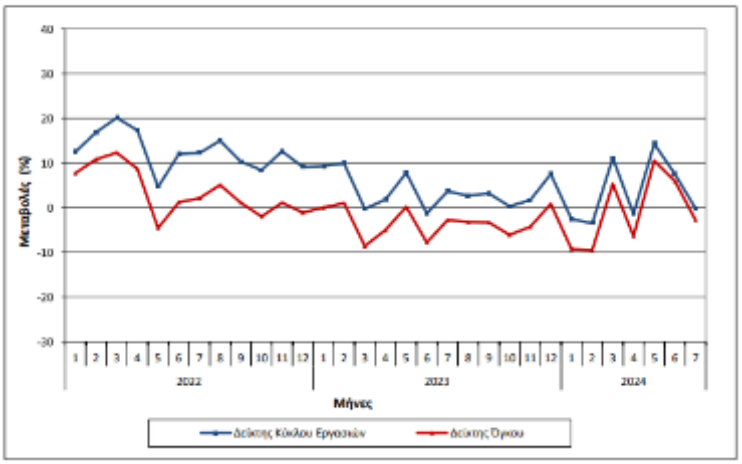
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή 01.10.2024

Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας συνεχίζουν να βελτιώνονται, με το εποχικά διορθωμένο ποσοστό της ανεργίας να υποχωρεί, προσεγγίζοντας τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα και την απασχόληση να αυξάνεται.

Επιπλέον, η «υποτονικότητα» της αγοράς εργασίας, η οποία αντανακλά τον βαθμό υποχρησιμοποίησης του ανθρώπινου κεφαλαίου, καταγράφει, την τελευταία τριετία, τη μεγαλύτερη βελτίωση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωζώνης, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με την πλειονότητα αυτών.

Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο κατά τον μήνα Ιούλιο 2024, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Ιουλίου 2023, παρουσίασε μείωση 0,2% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Ιουνίου 2024 μείωση 1,8%. Ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών, κατά τον μήνα Ιούλιο 2024, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Ιουνίου 2024 παρουσίασε μείωση 2,9%.

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

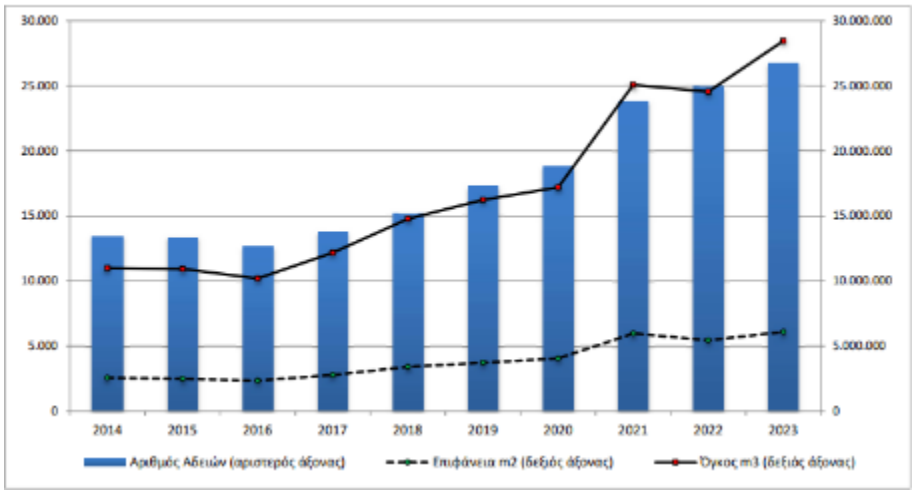


Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - 30.09.2024

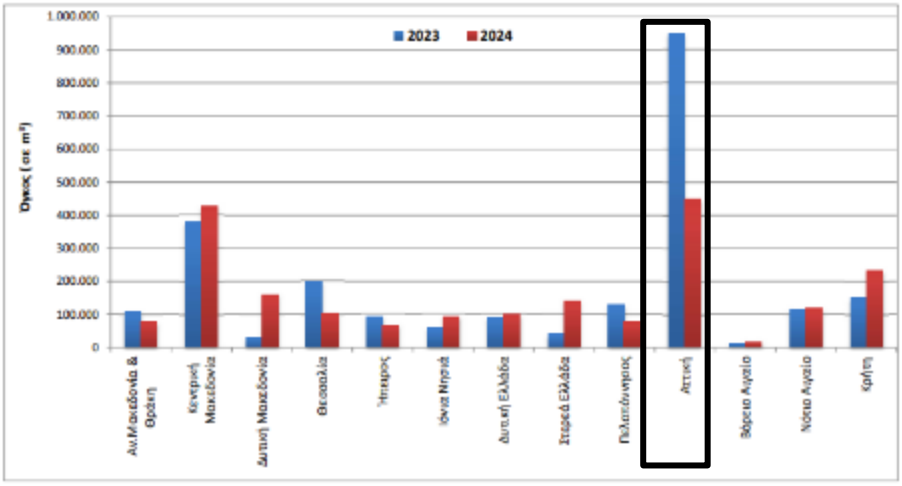
Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία που προκύπτουν από την ΕΛΣΤΑΤ το μέγεθος της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας κατά τον μήνα Ιούνιο 2024 στο σύνολο της χώρας με βάση των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί ανήλθε σε 2.418 οικοδομικές άδειες που αντιστοιχούν σε 504.012 m2 επιφάνειας παρουσιάζοντας μείωση κατά 1,7% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών και μείωση κατά 1,1% στην επιφάνεια σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2023.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Ιούλιο 2023 έως τον Ιούνιο 2024, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 29.772 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 6.915.116m2 επιφάνειας. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιουλίου 2022 - Ιουνίου 2023 παρατηρήθηκε αύξηση κατά 12,2% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών και αύξηση κατά 16,4% στην επιφάνεια.

Γράφημα 4. Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2014 – 2023)



Γράφημα 1. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για τον μήνα Ιούνιο των ετών 2023 και 2024



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή - Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 27.09.2024

Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την έκθεση Νομισματικής Πολιτικής - Ενδιάμεση Έκθεση, της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας για ακίνητα καλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα. Ωστόσο, πρόδρομοι δείκτες σχετικοί με την εγχώρια αγορά, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, παραπέμπουν ενδεχομένως σε μια επικείμενη περίοδο διόρθωσης των τιμών, ειδικά για χρήσεις, χαρακτηριστικά και θέσεις ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης.

Σύμφωνα με το Εβδομαδιαίο Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών της Alpha Bank (21/06/2024), ο δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος αυξήθηκε κατά 13,8% το 2023 και κατά 10,4% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2024.

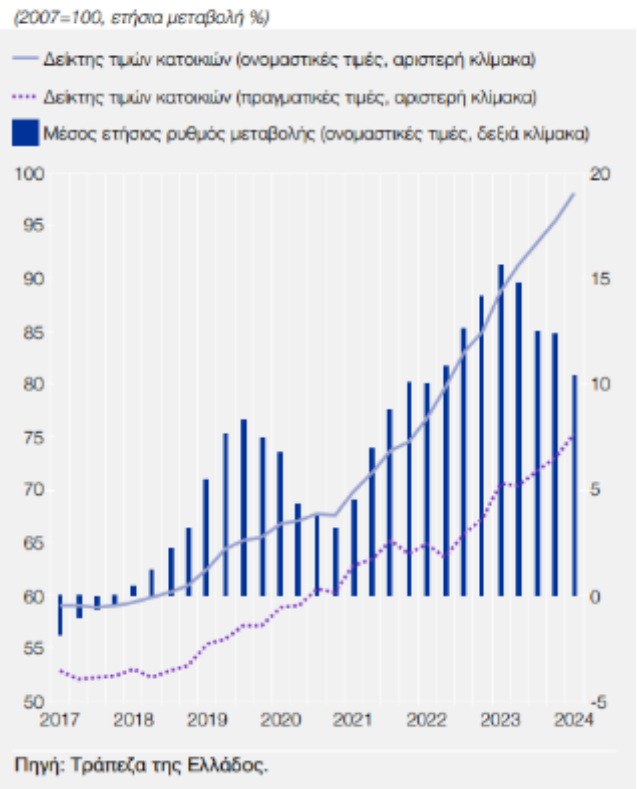
Η ανοδική τροχιά που ακολουθεί ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Ελλάδα, την τελευταία εξαετία, οδήγησε σε σωρευτική ανάκαμψη κατά 66% σε σύγκριση με την κατώτατη τιμή που σημειώθηκε το τρίτο τρίμηνο του 2017. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα αυξήθηκαν ακόμα και κατά τη διάρκεια της πανδημίας, παρά τον αρνητικό αντίκτυπο που αυτή επέφερε στην οικονομική δραστηριότητα, ενώ οι ρυθμοί ανόδου επιταχύνθηκαν την τελευταία διετία.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2023, Απρίλιος 2024), οι τιμές των κατοικιών είναι μόλις 4,1% χαμηλότερες από το ιστορικό υψηλό που είχε καταγραφεί πριν από τη δημοσιονομική κρίση (Γ΄ τρίμηνο του 2008), ενώ σε σχέση με την κατώτατη τιμή που καταγράφηκε το Γ΄ τρίμηνο του 2017 οι τιμές είναι αυξημένες κατά 66,4%. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα, το α΄ τρίμηνο του 2024 καταγράφεται ελαφρώς υψηλότερος ρυθμός αύξησης στα νέα διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) κατά 10,8% σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (10,1%).

Κατά γεωγραφική περιοχή, το Α΄ τρίμηνο του 2024 η περιοχή της Θεσσαλονίκης και, ως σύνολο, οι λοιπές περιοχές της χώρας καταγράφουν εντονότερους ετήσιους ρυθμούς αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος (12,2% και 12,1% αντίστοιχα), ενώ οι άλλες μεγάλες πόλεις κατέγραψαν μέσο ετήσιο ρυθμό οριακά στα ίδια επίπεδα με το σύνολο της χώρας (10,3%).

Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων στην περιοχή της Αθήνας κατέγραψε αισθητά χαμηλότερο ετήσιο ρυθμό αύξησης από το μέσο ετήσιο ρυθμό πανελλαδικά (9,4%), αλλά το επίπεδό του ξεπέρασε το ιστορικό υψηλό του Β΄ τριμήνου του 2008.

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών (α΄ τρίμηνο 2017-α΄ τρίμηνο 2024)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Πίνακας II.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 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περίοδο Previous period	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτος Previous year	Δείκτης Index 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περίοδο Previous period	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτος Previous year	Δείκτης Index 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περίοδο Previous period	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτος Previous year	Δείκτης Index 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περίοδο Previous period	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. έτος Previous year
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	86,1	13,9	13,9	74,9	12,7	12,7	75,8	11,0	11,0	78,4	8,2	8,2
2023*	98,0	13,8	13,8	87,3	16,5	16,5	87,1	14,9	14,9	87,4	11,6	11,6

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος -Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων.

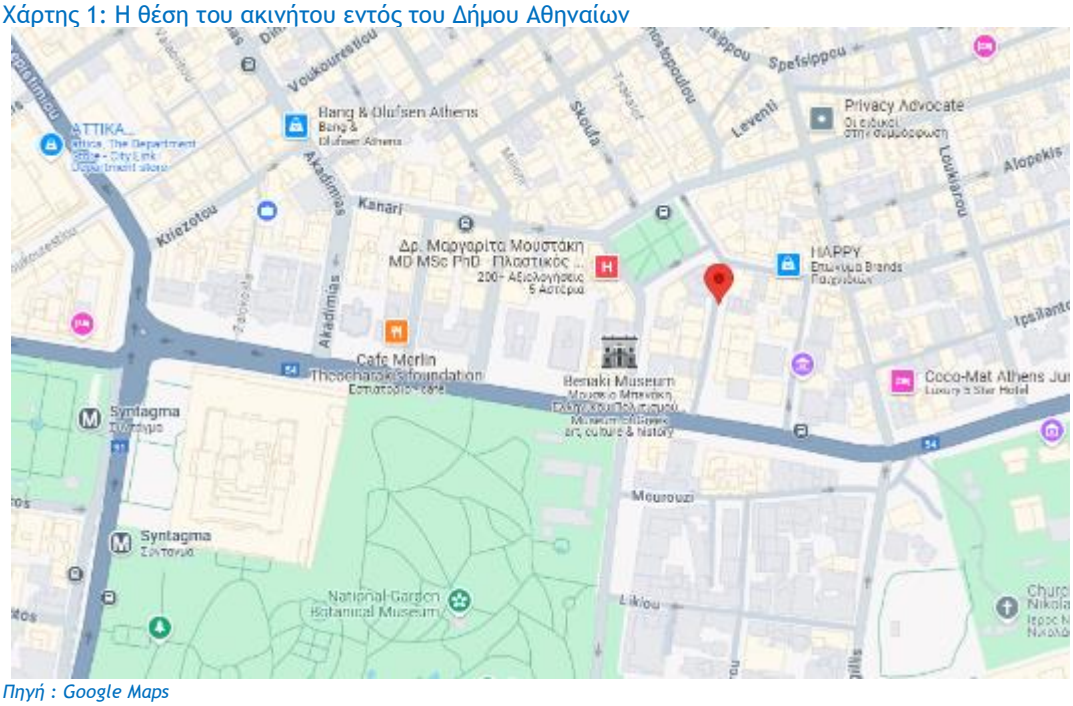
8. Εκτίμηση

8.1 Οριζόντια Ιδιοκτησία Β1 επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα 8, Δήμος Αθηναίων

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε οριζόντια ιδιοκτησία και αποτελεί τμήμα πολυώροφου κτιρίου οικιστικής και επαγγελματικής χρήσης, που χωροθετείται επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα 8 στην περιοχή του Κολωνακίου, στο Δήμο Αθηναίων, της ΠΕ του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.

Η περιφέρεια Αττικής 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.χμ. 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 2021 έχει πληθυσμό 3.059.764 κατοίκους, ενώ ο πληθυσμός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής έχει 3.622.246 κατοίκους. Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ. και διαθέτει πληθυσμό 643.452 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2021.

Χάρτης 1: Η θέση του ακινήτου εντός του Δήμου Αθηναίων



Πηγή : Google Maps

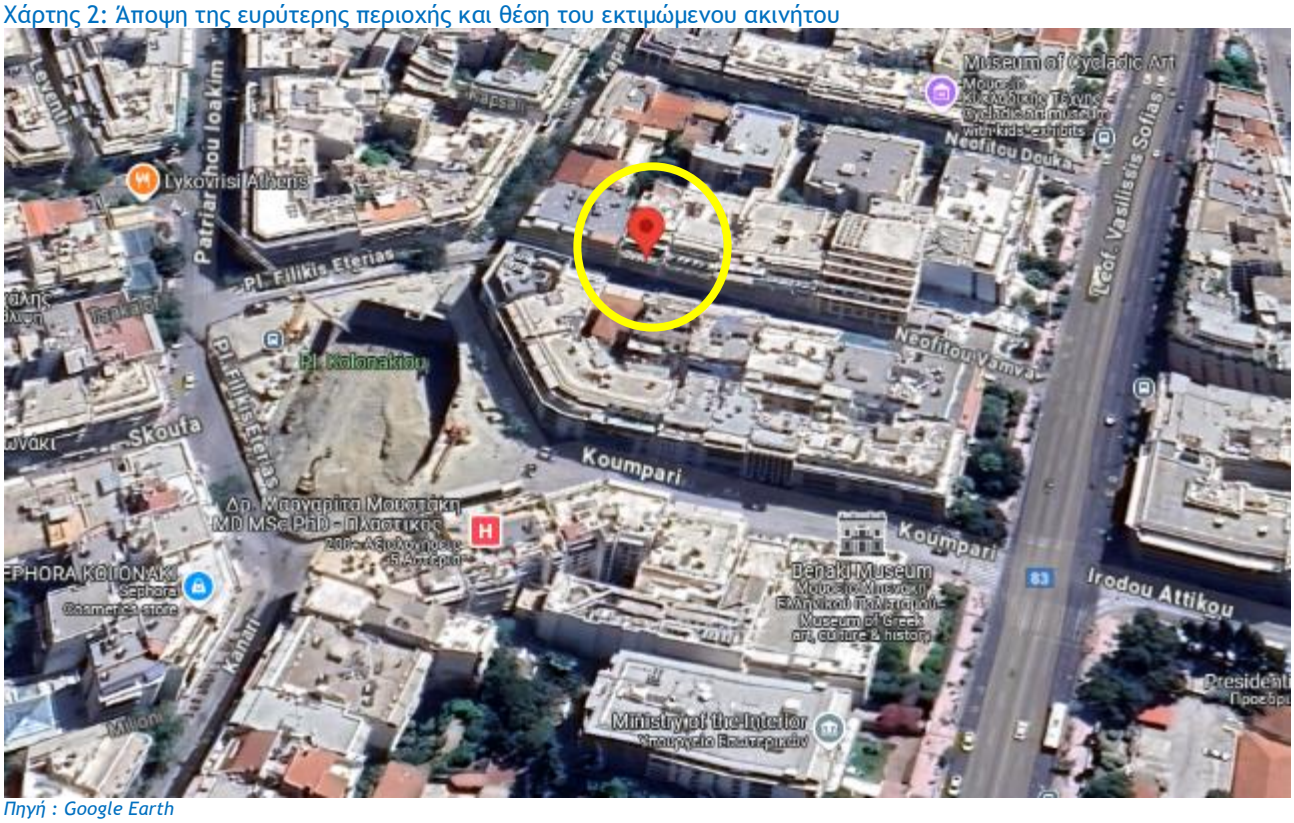
Η περιοχή της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας είναι το Κολωνάκι που συνορεύει με τις συνοικίες Ευαγγελισμός, Ακαδημία, Λυκαβηττός και Σύνταγμα. Λόγω της εξαιρετικά προνομιούχου τοποθεσίας της στην καρδιά της Αθήνας, σε απόσταση αναπνοής από το Σύνταγμα, το Κολωνάκι εξελίχθηκε σε κέντρο τόσο της πολιτικής όσο και της εμπορικής και επιχειρηματικής ζωής της Αθήνας και συνεχίζει να θεωρείται η κατ' εξοχήν «αριστοκρατική» συνοικία του Δήμου Αθηναίων.

Η ευρύτερη τοποθεσία του ακινήτου χαρακτηρίζεται ως μια από τις προνομιακές περιοχές του κέντρου, για μεσαία και υψηλά εισοδήματα, ενώ προσελκύει και ένα μεγάλο μέρος μικτών χρήσεων συμπεριλαμβανομένων καταστημάτων λιανικής πώλησης κυρίως στο ισόγειο, τραπεζικά υποκαταστήματα, καταστήματα μόδας κ.ά. Οι ανώτεροι όροφοι συνήθως φιλοξενούν κατοικίες και γραφειακούς χώρους (δικηγορικά γραφεία, χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, εργαστήρια σχεδιαστών μόδας κ.ο.κ). Τα

περισσότερα κτίρια είναι κατασκευασμένα τις δεκαετίες ’60 και ’70, με εξαίρεση κάποιων νεότερων κτιρίων, χαρακτηρίζονται από μέτριας ποιότητας κατασκευής ενώ διαθέτουν 5 με 9 επίπεδα.

Η συνήθης χρήση των ισόγειων ορόφων στο σημείο είναι τα καταστήματα λιανικής ενώ οι ανώτεροι όροφοι χρησιμοποιούνται ως γραφειακοί χώροι ή κατοικίες. Η ευρύτερη περιοχή φιλοξενεί επίσης και έναν σημαντικό αριθμό χώρων εστίασης, καφέ και καταστήματα λιανική πώλησης. Το Κολωνάκι, θεωρείται ως η κορυφαία υψηλών εισοδημάτων εμπορική αγορά της πρωτεύουσας, διαθέτοντας μεγάλο αριθμό υψηλής ποιότητας καταστημάτων λιανικής, απευθυνόμενα σε υψηλά εισοδήματα καθώς και πολλά καταστήματα υψηλής ραπτικής από διάσημους εγχώριους και διεθνείς σχεδιαστές.

Χάρτης 2: Άποψη της ευρύτερης περιοχής και θέση του εκτιμώμενου ακινήτου



Πηγή : Google Earth

Η πλησιέστερη στάση Μετρό στο ακίνητο είναι η στάση «Σύνταγμα», σε απόσταση 600 μ. περίπου από το υπό εκτίμηση ακίνητο. Ωστόσο, στην Πλατεία Κολωνακίου, μόλις 40μ. από το υπό διερεύνηση ακίνητο κατασκευάζεται ο σταθμός Κολωνάκι που χωροθετείται επί της πλατείας Φιλικής Εταιρείας στη συμβολή των οδών Σκουφά, Πατριάρχου Ιωακείμ, Καψάλη, Κουμπάρη και Κανάρη. Η πρόσβαση στην περιοχή επιτυγχάνεται είτε μέσω ιδιωτικών οχημάτων είτε από το πλήθος των λεωφορειακών γραμμών και τρόλεϊ που εξυπηρετούν του σημείο. Το οδικό δίκτυο της περιοχής κρίνεται πλήρες ενώ η περιοχή επίσης εξυπηρετείται από όλα τα δημόσια δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτρισμού, τηλεφωνικής σύνδεσης και φυσικού αερίου). Γενικά το ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή τοποθεσία σε κεντρική και προνομιακή περιοχή των Αθηνών.

Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας
Τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #7.171/15.04.2024 Γονική Παροχή Πλήρους Κυριότητας Οριζόντιου Ιδιοκτησίας Ν. 3741/1929 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Γαβριέλης Μαρίας,
2. Τεχνική έκθεση του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ανδρέου Αντώνη με ημερομηνία σύνταξης 24-11-2023,
3. #246/63 Αντίγραφο οικοδομικής άδειας που αφορά ανέγερση εξαώροφης οικοδομής με υπόγειο,
4. Πίνακας κατανομής χιλιοστών,
5. Αντίγραφο Ε9 του κ. Αθανασιάδη Αθανάσιου,
6. Κάτοψη Β’ Ορόφου κλίμακας 1:50 μηνός Νοεμβρίου 2023 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ανδρέου Αντώνη,
7. Αντίγραφο Απόδειξης υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθωτή ακίνητης περιουσίας με ημερομηνία δημιουργίας της απόδειξης 21/10/2024,
8. Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης: 13226251, Α/Α Πρωτοκόλλου: 2670565 και μοναδικό Ηλεκτρονικό Κωδικό 71CFB1862D5631E4 με ημερομηνία υπαγωγής 04/12/2023.

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε τον Νοέμβριο του 2024 από εξειδικευμένα στελέχη της εταιρείας μας διαπιστώθηκε ότι το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει την παρακάτω οριζόντια ιδιοκτησία με οικιστική χρήση, με τα κατωτέρω χαρακτηριστικά:

Ιδιοκτησία:ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ.					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**
Νεοφύτου Βάμβα 8, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Διαμέρισμα (Β-1)	2ος Όροφος	281,25	151,000	212,30
		Σύνολα	**281,25**	**151,000**	**212,30**

Το κτίριο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφανείας 281,25τ.μ. εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περικλείεται από τις οδούς Καψάλη, Νεοφύτου Δούκα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας και Νεοφύτου Βάμβα. Επί του εν λόγω οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίριο με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση οπτοπλινθοδομής, ενιαίου όγκου με εξώστες προς την οδό Νεοφύτου Βάμβα και το ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου. Το κτίριο περιλαμβάνει υπόγειο, ισόγειο και 7 άνω του ισογείου ορόφους που συνδέονται μεταξύ τους με κλιμακοστάσιο υπενδεδυμένο με μάρμαρο και υδραυλικό ανελκυστήρα χωρητικότητας 3 ατόμων. Το κτίριο στεγάζει στο ισόγειο εμπορικά καταστήματα με πρόσοψη επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα, και στους άνω ορόφους γραφεία και κατοικίες. Το κτίριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι κατασκευής του 1965.

Η οριζόντια ιδιοκτησία (Β-1), περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα που καταλαμβάνει όλο τον 2ο όροφο και είναι κατασκευής του 1965 με συνολική επιφάνειας 212,30τ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 151,000 χιλιοστά και έχει ΚΑΕΚ: 050095710009/0/9.

Το ως άνω ακίνητο έχει κατασκευαστεί με την υπ' αριθμ. 246/63 οικοδ. Άδεια «Ανέγερση νέας επταορόφου οικοδομής μεθ' υπογείου». Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν τμήμα της ιδιοκτησίας στον χώρο της κουζίνας έχει μετατραπεί σε βεράντα χωρίς να παραβιάζονται κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι. Τα ανωτέρω έχουν ρυθμιστεί δυνάμει της Βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με Α/Α δήλωσης: 13226251, Α/Α Πρωτοκόλλου: 2670565 και μοναδικό Ηλεκτρονικό Κωδικό 71CFB1862D5631E4 με ημερομηνία υπαγωγής 04/12/2023.

Το ακίνητο διαθέτει εξώστη επί της οδού Νεοφύτου Βάμβα και εξώστη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Το ακίνητο αποτελείται από σαλόνι, τραπεζαρία, καθιστικό, χώλλ, κουζίνα με δωμάτιο υπηρεσίας και wc, 3 υπνοδωμάτια και wc Τα δάπεδα είναι καλυμμένα με ξύλινο πάτωμα και κεραμικά πλακίδια, μάρμαρο στους χώρους υγιεινής, στην κουζίνα, στο χώλλ και στο διάδρομο. Διαθέτει ξύλινα κουφώματα με μονά υαλοστάσια. Κατά την αυτοψία το διαμέρισμα ευρέθει σε τυπική κατάσταση συντήρησης.

Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου
Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς**. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς ως την πλέον κατάλληλη μέθοδο για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Επισημαίνουμε ότι το ακίνητο είναι μισθωμένο με μισθωτήριο που λήγει στις 31.12.2024. λόγω του σύντομου χρόνου που μεσολαβεί μέχρι κα την λήξη της μίσθωσης (2 μήνες) λήφθηκε η παραδοχή και το ακίνητο εκτιμήθηκε ως ελεύθερο χρηστών, μισθωτών (vacant possession).

Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς
Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση επαγγελματικών χώρων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις πρόσφατες ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων, καθώς και στις πρόσφατες δικαιοπραξίες πώλησης ακινήτων στην ευρύτερη και

εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων.

Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση επαγγελματικών χώρων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το υπό εκτίμηση ακίνητο, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Στηριζόμενοι στις ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων στην ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, όπως τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες, το δείγμα αξιών που συλλέχθηκε και αξιολογήθηκε, παρουσίασε τις επόμενες διακυμάνσεις.

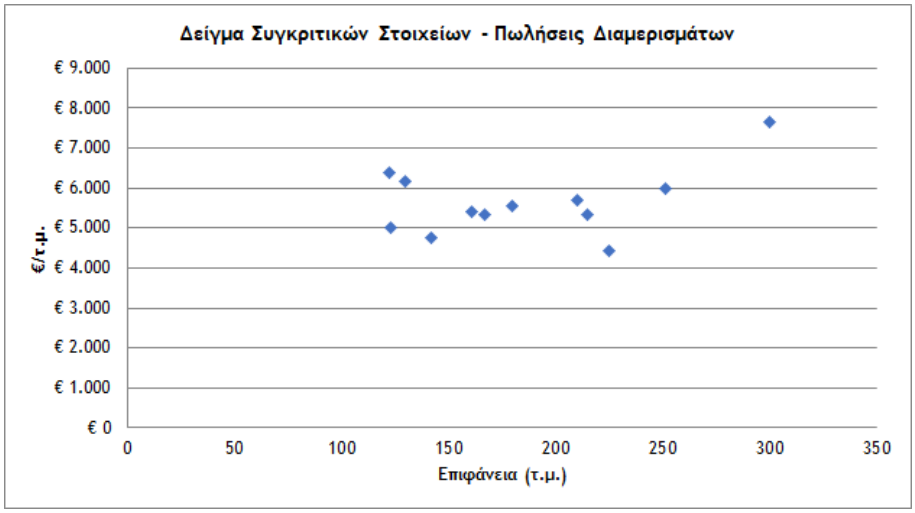
Αναφορικά με τις τιμές πώλησης διαμερισμάτων στην ευρύτερη περιοχή των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €4.444/τ.μ. έως €7.667/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €5.645/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €5.480/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Κολωνάκι	Βασ. Σοφίας Διαμέρισμα 1ου ορόφου σε πολυκατοικία, 300τμ, 3 υπνοδωμάτια, 1 υπνοδωμάτιο master, 2 μπάνια, σαλόνι μεγάλο, φωτεινό, τραπεζαρία ανεξάρτητη, γραφείο με μπαλκόνι, βεράντες στο σαλόνι, πόρτα ασφαλείας, τζάκι, δάπεδα δρύινα, αποθήκη, τζάκι.	€2.300.000	300,00	€7.667
2	Κολωνάκι	Διαμέρισμα συνολικής επιφανείας 251,00τ.μ. 3ου ορόφου, με 4 χώρους υποδοχής, ανακαινισμένο, 2 master bedrooms με ensuite μπάνιο με jacuzzi και dressing room, 1 δωμάτιο υπηρεσίας με μπάνιο και 1 ξενώνα, δρύινα δάπεδα α' ποιότητας, σύστημα συναγερμού, πόρτα ασφαλείας, σίτες.	€1.500.000	251,00	€5.976
3	Κολωνάκι	Διαμέρισμα προσόψεως, 3ου ορόφου , ετος κατασκευής 1953, συνολικής επιφάνειας 225τ.μ., 4 υπνοδωμάτια, 1 μπάνιο και 1 WC	€1.000.000	225,00	€4.444
4	Κολωνάκι	Πατριάρχου Ιωακείμ οροφοδιαμέρισμα 215τ. μ., 4ος ανακαινισμένο, προσόψεως, με μεγάλους χώρους υποδοχής, δρύινα πατώματα, 3 ύπνου, 2 μπάνια, 1 wc, πόρτα ασφαλείας, ενεργειακά κουφώματα με αυτονομία θέρμανσης φυσικού αερίου, φωτεινότατο, προσόψεως, με θέα την πλατεία Κολωνακίου και αποθήκη 10 τ.μ..	€1.150.000	215,00	€5.349
5	Κολωνάκι	Πλατεία Κολωνακίου, διαμέρισμα 2ου ορόφου, 210 τμ, χώρος υποδοχής, 3 έως 4 υπνοδωμάτια, 2 w.c.	€1.200.000	210,00	€5.714
6	Κολωνάκι	Διαμέρισμα 180 τ.μ., Όροφος: 2ος, κατασκευής: 1973, δρυινα πατώματα σε ολο το σπιτι, Κουφώματα: Ξύλινα, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Αποθήκη, Τέντες, Βεράντες	€1.000.000	180,00	€5.556
7	Κολωνάκι	Διαμέρισμα 167τμ, 3 υπνοδωμάτια, 2ος (167τμ), κατασκευή 1955, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, 2 wc, χωρίς θέρμανση, διαμπερές, φωτεινό, πρόσοψης, αποθήκη, βεράντες, ασανσέρ, κουφώματα ξύλινα, τύπος δαπέδων ξύλο.	€890.000	167,00	€5.329
8	Κολωνάκι	Διαμέρισμα προσόψεως 161 τ. μ., 2ου ορόφου Ηρακλείτου κατασκευής 1935. Το ακίνητο αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, κουζίνα, χωλ, τραπεζαρία, σαλόνι, μπάνιο, WC και μπαλκόνια. Το ακίνητο διαθέτει πατώματα με πλακάκι και ξύλο, μωσαϊκό, πόρτα εισόδου ασφαλείας, παράθυρα αλουμίνιου και ξύλινα, θέρμανση κεντρική πετρελαίου, ασανσέρ και αποθήκη.	€870.000	161,00	€5.404
9	Κολωνάκι	Διαμέρισμα 142 τμ. 3ου ορόφου, διαμπερές, το μεγαλύτερο τμήμα του έχει ανακαινιστεί το 2018. Αποτελείται από χώρο υποδοχής, καθιστικό με πρόσβαση σε μπαλκόνι, ανεξάρτητη κουζίνα, wc, λουτρό, αποθήκη, 3 υ/δ. Διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, συναγερμό, κλιματισμό, κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο.	€675.000	142,00	€4.754

10	Κολωνάκι	Κολωνάκι εξαιρετικό διαμέρισμα 130τμ 5ου ορόφου με βεράντα. Αναπτύσσεται σε μεγάλους χώρους υποδοχής, κουζίνα ανεξάρτητη, 3 δωμάτια, 2 πλήρη μπάνια, αποθήκη.	€800.000	130,00	€6.154
11	Κολωνάκι	Διαμέρισμα 123 τμ 1 ου ορόφου, πλησίον της πλατείας Κολωνακίου. Αποτελείται από χώρο υποδοχής, δύο υπνοδωμάτια, ανεξάρτητη κουζίνα, μπάνιο, wc.	€615.000	123,00	€5.000
12	Κολωνάκι	Διαμέρισμα επί της οδού Καρνεάδου σε πολυκατοικία, συνολικής επιφανείας 122τμ 1ου ορόφου. Αποτελείται από 2 χώρους υποδοχής με έξοδο στο φαρδύ μπαλκόνι, κουζίνα, wc ξένων, 2 ύπνου, 1 λουτρό, αποθήκη εντός του ακινήτου και χώρος laudry. Αυτονομία θέρμανσης φ/α με δικό του λέβητα, κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, σίτες, a/c, πόρτα ασφαλείας.	€780.000	122,00	€6.393

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	122,00	€4.444
Μέγιστο	300,00	€7.667
Μέσος	185,50	€5.645
Διάμεσος	173,50	€5.480



Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τα συγκριτικά στοιχεία που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τα πλέον συγκρίσιμα για τις υπό μελέτη οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι την οριζόντια ιδιοκτησία του 1ου ορόφου και του 6ου ορόφου.

Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως η θέση/προβολή, το μέγεθος, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, ο όροφος καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά (ποιότητα κατασκευής-συντήρησης-προδιαγραφές).

Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται για παρόμοια ακίνητα κατόπιν διαπραγματεύσεων ανέρχεται σε ποσοστά μεταξύ 5% και 10% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου (ύπαρξη προβολής, θέσης, επιφάνειας κλπ.).

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

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης						Τοποθεσία	Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Προδιαγραφές / Συντήρηση	Ειδικα Χαρακτηριστικά	Εναρμονισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής									
1	Κολωνάκι	Βασ. Σοφίας Διαμέρισμα 1ου ορόφου σε πολυκατοικία, 300τμ, 3 υπνοδωμάτια, 1 υπνοδωμάτιο master, 2 μπάνια, σαλόνι μεγάλο,φωτεινό, τραπεζαρία ανεξάρτητη, γραφείο με μπαλκόνι, βεράντες στο σαλόνι, πόρτα ασφαλείας, τζάκι, δάπεδα δρύινα, αποθήκη, τζάκι.	€2.300.000	300,00	€7.667	-10,00%	2,50%	2,92%	-10,00%	0,25%	-5,00%	-5,00%	€ 5.927	20,00%	€ 1.185
2	Κολωνάκι	Διαμέρισμα συνολικής επιφανείας 251,00τ.μ. 3ου ορόφου, με 4 χώρους υποδοχής, ανακαινισμένο, 2 master bedrooms με ensuite μπάνιο με jacuzzi και dressing room, 1 δωμάτιο υπηρεσίας με μπάνιο και 1 ξενώνα, δρύινα δάπεδα α' ποιότητας, σύστημα συναγερμού, πόρτα ασφαλείας, σίτες.	€1.500.000	251,00	€5.976	0,00%	-2,50%	1,29%	-10,00%	1,24%	0,00%	0,00%	€ 5.377	20,00%	€ 1.075
4	Κολωνάκι	Πατριάρχου Ιωακείμ οροφοδιαμέρισμα 215τ. μ., 4ος ανακαινισμένο προσόψεως, με μεγάλους χώρους υποδοχής, δρύινα πατώματα, 3 ύπνου, 2 μπάνια, 1 wc, πόρτα ασφαλείας, ενεργειακά κουφώματα με αυτονομία θέρμανσης φυσικού αερίου, φωτεινότατο, προσόψεως, με θέα την πλατεία Κολωνακίου και αποθήκη 10 τ.μ..	€1.150.000	215,00	€5.349	5,00%	-5,00%	0,09%	-10,00%	5,00%	0,00%	5,00%	€ 5.299	20,00%	€ 1.060
5	Κολωνάκι	Πλατεία Κολωνακίου, διαμέρισμα 2ου ορόφου, 210 τμ, χώρος υποδοχής, 3 έως 4 υπνοδωμάτια, 2 w.c.	€1.200.000	210,00	€5.714	0,00%	0,00%	-0,08%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 5.139	20,00%	€ 1.028
6	Κολωνάκι	Διαμέρισμα 180 τ.μ., Όροφος: 2ος, κατασκευής: 1973, δρυινα πατώματα σε ολο το σπίτι, Κουφώματα: Ξύλινα, Χαρακτηριστικά: Ασανσέρ, Αποθήκη, Τέντες, Βεράντες	€1.000.000	180,00	€5.556	5,00%	0,00%	-1,08%	-10,00%	-4,09%	5,00%	0,00%	€ 5.230	20,00%	€ 1.046
														100,00%	€5.395

Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται για παρόμοια ακίνητα κατόπιν διαπραγματεύσεων ανέρχεται σε ποσοστά μεταξύ 5% και 10% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου (ύπαρξη προβολής, θέσης, επιφάνεια κλπ.). Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα γραφειακών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε αγοραία τιμή μονάδας της τάξης των €5.395/τ.μ. για την οριζόντια ιδιοκτησία. Η Αγοραία Αξία της ιδιοκτησίας δίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

Ιδιοκτησία:ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗ					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)**	**Αγοραία Αξία Μονάδας (€/τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Νεοφύτου Βάμβα 8, Κολωνάκι, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Διαμέρισμα (Β-1)	2ος Όροφος	212,30	€5.395	€1.145.256
		Σύνολα	**212,30**		**€ 1.145.000**

FVAT Advisory S.A.
Εθνικής Αντιστάσεως 22 - ΤΚ 15 232, Χαλάνδρι
T/F +30 210 6526610, e-mail: info@fvat.gr

Φωτογραφίες ιδιοκτησίας

Εξωτερική άποψη της ιδιοκτησίας.





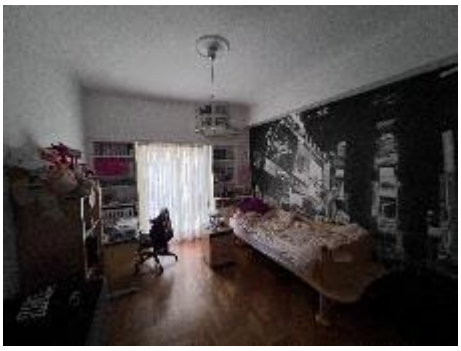



FVAT Advisory S.A.
Εθνικής Αντιστάσεως 22 - ΤΚ 15 232, Χαλάνδρι
T/F +30 210 6526610, e-mail: info@fvat.gr

Εσωτερική άποψη της ιδιοκτησίας.







FVAT Advisory S.A.
Εθνικής Αντιστάσεως 22 - ΤΚ 15 232, Χαλάνδρι
T/F +30 210 6526610, e-mail: info@fvat.gr

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

FVAT Advisory S.A.
Εθνικής Αντιστάσεως 22 - ΤΚ 15 232, Χαλάνδρι
T/F +30 210 6526610, e-mail: info@fvat.gr

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 γηπέδων και κτιρίων 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.

FVAT Advisory S.A.
Εθνικής Αντιστάσεως 22 - ΤΚ 15 232, Χαλάνδρι
T/F +30 210 6526610, e-mail: info@fvat.gr

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.

FVAT Advisory S.A.
Εθνικής Αντιστάσεως 22 - ΤΚ 15 232, Χαλάνδρι
T/F +30 210 6526610, e-mail: info@fvat.gr