Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.01.26 14:05:53 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,26/01/2026
Αριθ. Πρωτ.:3988031

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΔΟΜΗΚΑΤ** και αριθμό ΓΕΜΗ **004207501000**.

Την **26/01/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5914717**, η από 18/12/2025 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.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Ε' ΟΡΟΦΟΥ

ΔΑΦΝΗΣ 39 – ΖΩΓΡΑΦΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ



<u>Εκτιμητές</u>
Χρήστος Μυλωνάς
Παππά Μαρία Έλενα

Δεκέμβριος 2025

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ 3
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
1. Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
1. Β ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
1. Γ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΙ 5
1. Δ Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ 6
1. Ε ΕΓΓΡΑΦΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 7
3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8
4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 14
4. Α ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΘΟΔΟΥ 14
4. Β ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ 15
5 ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ 19
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α (ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ) 20
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β (ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ) 24

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Εντολέας:

Νικόλαος Γεωργαλής, Α.Φ.Μ.: 106657165

Αιτιολογία εκτίμησης:

Εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος, προς αύξηση κεφαλαίου εταιρείας, σύμφωνα με το νόμο 4548/2018 (ΦΕΚ 104/2018/ΤΕΥΧΟΣ Α')

Είδος εισφοράς:

ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Ε' ΟΡΟΦΟΥ «Ε-1»

Πρόσωπα που αναλαμβάνουν την υποχρέωση να την καταβάλουν:

Νικόλαος Γεωργαλής, Α.Φ.Μ.: 106657165

Ποσό του κεφαλαίου – Εύλογη αξία Ακινήτου:

€ 210.000

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV

ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της έκθεσης είναι η εκτίμηση της εύλογης αξίας μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας – διαμερίσματος «Ε-1», επιφάνειας 95τμ, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε' όροφο πολυώροφης πολυκατοικίας, κατασκευής περί το έτος 1973, επί της οδού Δάφνης 39, στην περιοχή Ζωγράφου, στο νομό Αττικής.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 15/12/2025 και ως ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης δηλώνεται η **18/12/2025.**

1. Β ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου, μετά από αίτημα του εντολέα, για εισφορά σε είδος (ακίνητο) σε επιχείρηση, αλλά και για κάθε νόμιμο σκοπό.

Πρέπει να τονιστεί ότι οι εκτιμητές δεν έχουν και δεν είχαν στο παρελθόν οποιαδήποτε ανάμειξη ή εμπλοκή σε συναλλαγές που να αφορούν το υπό εκτίμηση ακίνητο και ότι θεωρούν ότι δεν έχουν σύγκρουση συμφερόντων για το έργο της παρούσας εκτίμησης.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

1. Γ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΙ

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2022), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Έυλογη Αξία (Fair Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition, 2020 ελληνική μετάφραση).

Σύμφωνα με τα παραπάνω Πρότυπα ως **Εύλογη Αξία ("Fair Value")** , για λογιστικούς σκοπούς, ορίζεται:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης»

Η Εύλογη Αξία συνήθως ταυτίζεται με την Εμπορική (ή Αγοραία) Αξία, αποκλίνει όμως από τον ορισμό αυτής καθώς το πάγιο - ακίνητο δεν ανταλλάσσεται και δεν υπάρχει πρόθυμος αγοραστής και πωλητής.

Η εμπορική Αξία (Market Vlaue) ορίζεται ως:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

1. Δ ΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

Την εκτίμηση διεξάγουν οι:

- ο Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 109323 και εκτιμητής ακινήτων, πιστοποιημένος από την TEGOVA (The European Group of Valuers Association) ως REV (Recognized European Valuer) με αριθμό μητρώου REV-GR/AVAG/2017/83 και εγγεγραμμένος στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 176

- η Παππά Μαρία Έλενα, Πολιτικός Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 141597 και εκτιμήτρια ακινήτων, πιστοποιημένη και εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 800.

Η εκτίμηση θα γίνει σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuations Standards) όπως εφαρμόζονται στην Ελλάδα τα οποία συνάδουν με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS.

1. Ε ΕΓΓΡΑΦΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την διεξαγωγή της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν τα εξής έγγραφα:

- Συμβόλαιο υπ' αριθμόν 17.684 – Γονική παροχή, 11/02/2010, συμβολαιογράφος: Σοφία Κωνσταντίνου-Ζωγράφου
- Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.
- Κάτοψη Ε' ορόφου

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για μια οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα υπό στοιχείο «Ε-1», επιφάνειας 95τμ, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε' όροφο πολυώροφης πολυκατοικίας, κατασκευής περί το έτος 1973.

Η πολυκατοικία, στην οποία βρίσκεται η υπό εξέταση οριζόντια ιδιοκτησία έχει χτιστεί, επί μεσαίου οικοπέδου, επιφάνειας **286,83τμ**, με πρόσωπο μήκους 12,50 μέτρων στην οδό Δάφνης. Πρόκειται για συμβατική πολυκατοικία κατασκευής της δεκαετίας του 1970, καλής κατασκευής και συντήρησης.

Το διαμέρισμα «Ε-1» αποτελείται από προχολ, χολ, δωμάτιο υποδοχής, ένα έτερο δωμάτιο, 2 κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, wc και διάδρομο, με βεράντα επί της οδού Δάφνης και εξώστη επί του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας. Διαθέτει αριθμό ΚΑΕΚ 050531122007/0/24.

Συνορεύει βόρεια με κοινόχρηστο τμήμα (ταράτσα), με το φρέαρ ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και γειτονική ιδιοκτησία, νότια με φωταγωγούς και γειτονική ιδιοκτησία, ανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φρέαρ ανελκυστήρα, με φωταγωγό, με την μπροστά από αυτό βεράντα και πέραν αυτής με πρασιά της πολυκατοικίας και πέραν αυτής με την οδό Δάφνης και δυτικά με κοινόχρηστο τμήμα (ταράτσα), με κοινόχρηστο διάδρομο, με φωταγωγούς, με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία.

Το διαμέρισμα Ε-1, κατά την ημερομηνία της αυτοψίας, βρισκόταν σε πολύ καλή κατάσταση κατόπιν και ανακαίνισης που πραγματοποιήθηκε. Διαθέτει εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, κεντρική θέρμανση πετρελαίου και μεγάλη βεράντα. Τα δάπεδα του διαμερίσματος είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, εκτός των δαπέδων των υπνοδωματίων που είναι επιστρωμένα με ξύλο.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Δάφνης 39, στην περιοχή Ζωγράφου, στο νομό Αττικής, εντός του **Ο.Τ.372**, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Δάφνης, Αθανασίου Διάκου, Χερσικράτους και Χρυσανθέμων.



Ο.Τ.372

Η περιοχή του Ζωγράφου, με πληθυσμό 69.874 κατοίκους (απογραφή 2021), είναι ένας δήμος στον κεντρικό τομέα της Αθήνας . Βρίσκεται 4 χλμ. ανατολικά του κέντρου της Αθήνας.

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο του Ζωγράφου, σε καθαρά οικιστική περιοχή, αποτελούμενη από πολυώροφες οικοδομές κατοικιών, μεγάλης παλαιότητας. Η ελεύθερη στάθμευση είναι αρκετά δύσκολη, καθώς πρόκειται για πυκνοκατοικημένη περιοχή με πολυώροφες οικοδομές. Απέχει περίπου 250 μέτρων από την Λεωφόρο Στρατάρχου Παπάγου και μόλις 300 μέτρων από την Πανεπιστημιούπολη.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Οι εμπορικές αξίες αντίστοιχης παλαιότητας ακινήτων (διαμερισμάτων μεγάλης παλαιότητας σε όροφο) στην περιοχή κυμαίνονται 1.900€/τμ έως και 2.400€/τμ, ανάλογα και από το μέγεθος των ακινήτων, με τις πρώτες να αναφέρονται σε ακίνητα χωρίς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (θέα, μεγάλοι εξώστες, ποιοτικά υλικά, ανακαίνιση, θέση στάθμευσης & αποθήκη κλπ) και τις ανώτερες να αναφέρονται σε ακίνητα με πρόσθετες παροχές ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Οι αξίες των ακινήτων της περιοχής τείνουν να αυξάνονται καθώς παραμένει σταθερή η ζήτηση και ομαλοποιούνται οι οικονομικοί δείκτες της χώρας.

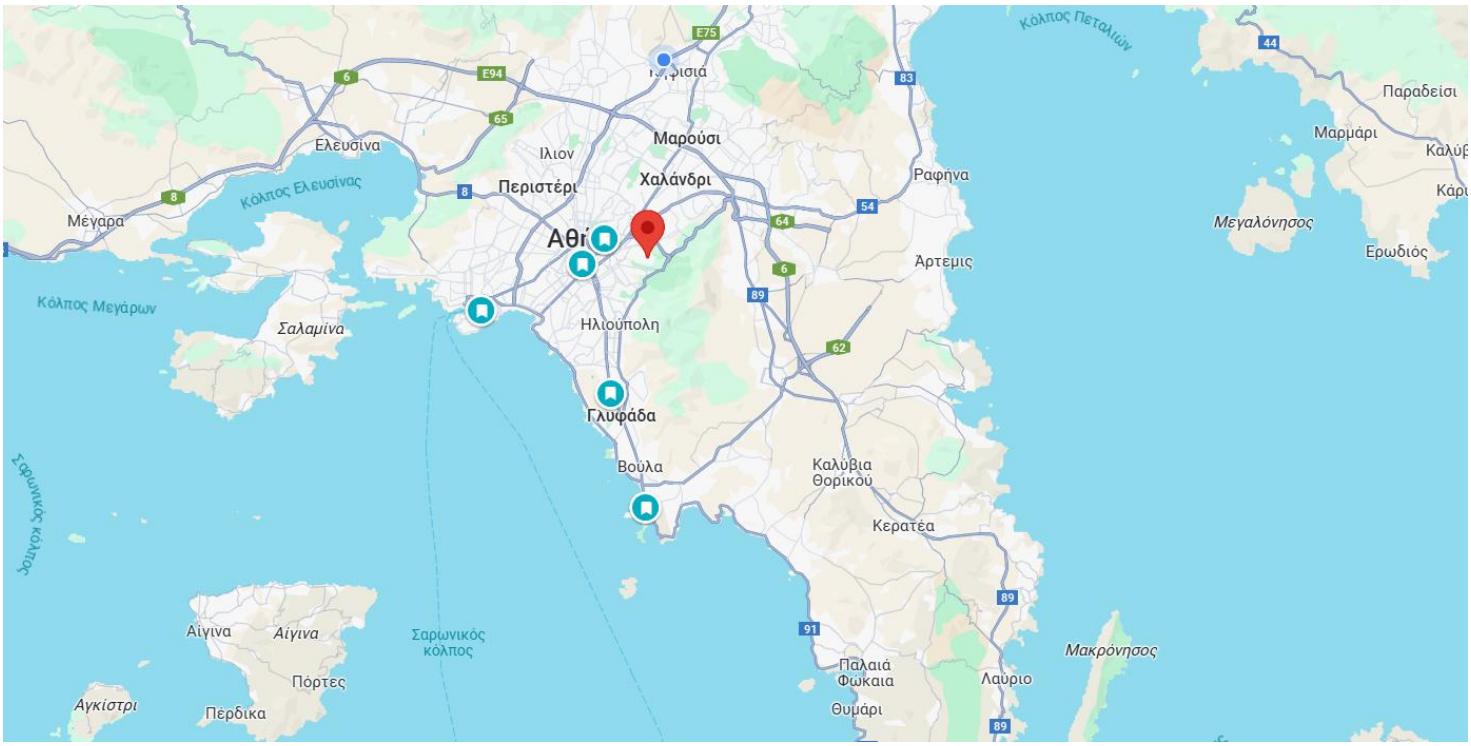
Γενικότερα, οι αξίες των ακινήτων, κατόπιν της συνεχούς ανόδου έως το 2008, παρουσίασαν ραγδαία πτώση από το 2009, απόρροια της πρωτοφανούς οικονομικής κρίσης. Ιδιαίτερα το χρονικό διάστημα 2009-2014, απώλεσε σε πολλές περιπτώσεις ακόμη και το 40% των αξιών του, ενώ παράλληλα η ζήτηση για ακίνητα και για κατοικίες ειδικότερα καταποντίστηκε. Η πορεία αντιστράφηκε άρδην την τελευταία τετραετία. Συγκεκριμένα, το 2018 αποτέλεσε την πρώτη χρονιά που οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατέγραψαν αύξηση όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα, σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της ΤτΕ. Σωρευτικά την περίοδο 2018 (α' τρίμηνο) – 2024 (δ' τρίμηνο) οι τιμές πώλησης των κατοικιών στην Αττική αυξήθηκαν συνολικά κατά **49,2%.**

Παρακάτω παρατίθενται δείκτες διακύμανσης τιμών οικιστικών ακινήτων όπως δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, και μάλιστα διαχωρίζει αν είδος ακινήτου, περιοχή και παλαιότητα. Παρουσιάζουμε τα διαμερίσματα στην Αθήνα, άνω των 5 ετών. *Πήγη Τράπεζα της Ελλάδος www.bankofgreece.gr*

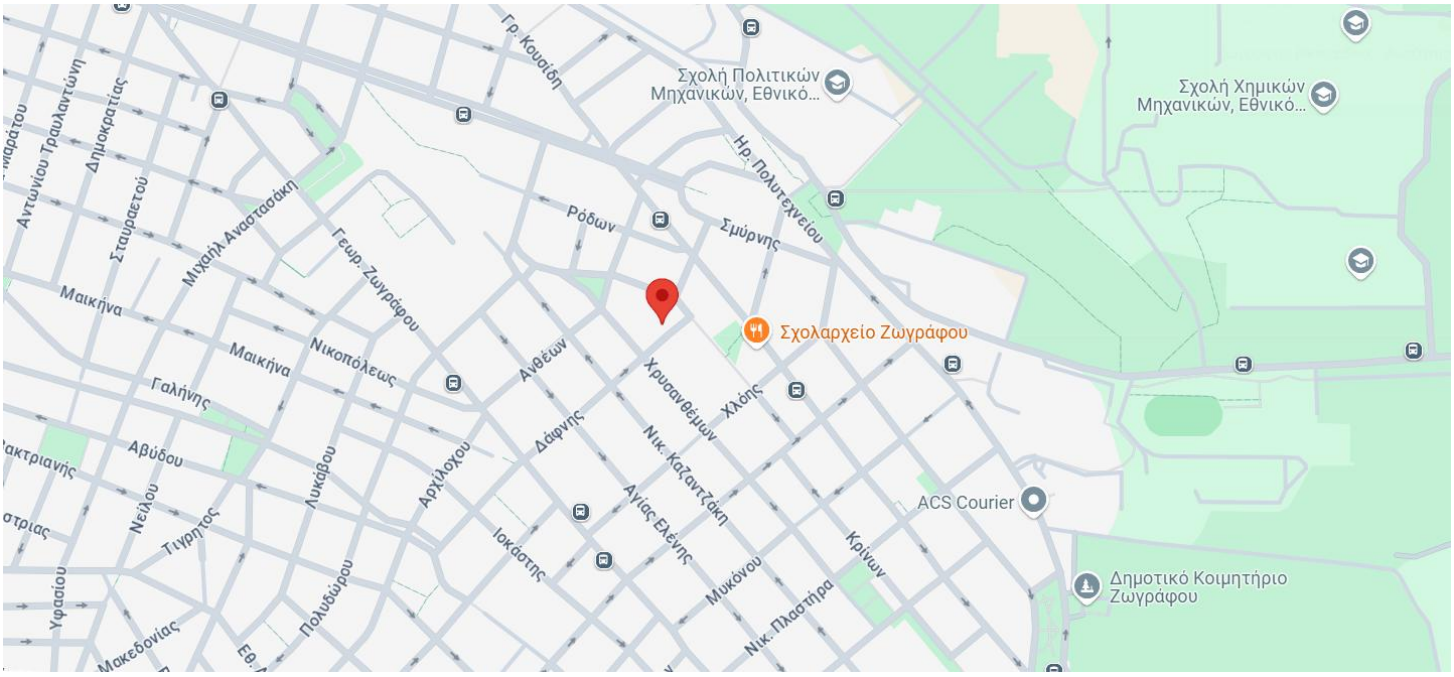
Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

2017	I	55,4
	II	55,8
	III	55,8
	IV	55,6
2018	I	55,8
	II	56,7
	III	57,5
	IV	58,3
2019	I	60,2
	II	63,0
	III	64,2
	IV	64,8
2020	I	66,9
	II	67,7
	III	68,7
	IV	69,1
2021	I	71,3
	II	73,7
	III	75,9
	IV	76,7
2022	I	79,3
	II	82,6
	III	86,6
	IV	89,9
2023	I	94,3
	II	96,0
	III	97,9
	IV	100,1
2024	I*	103,1
	II*	104,4
	III*	104,9
	IV*	105,0

Παρατίθενται χάρτες της περιοχής του ακινήτου.

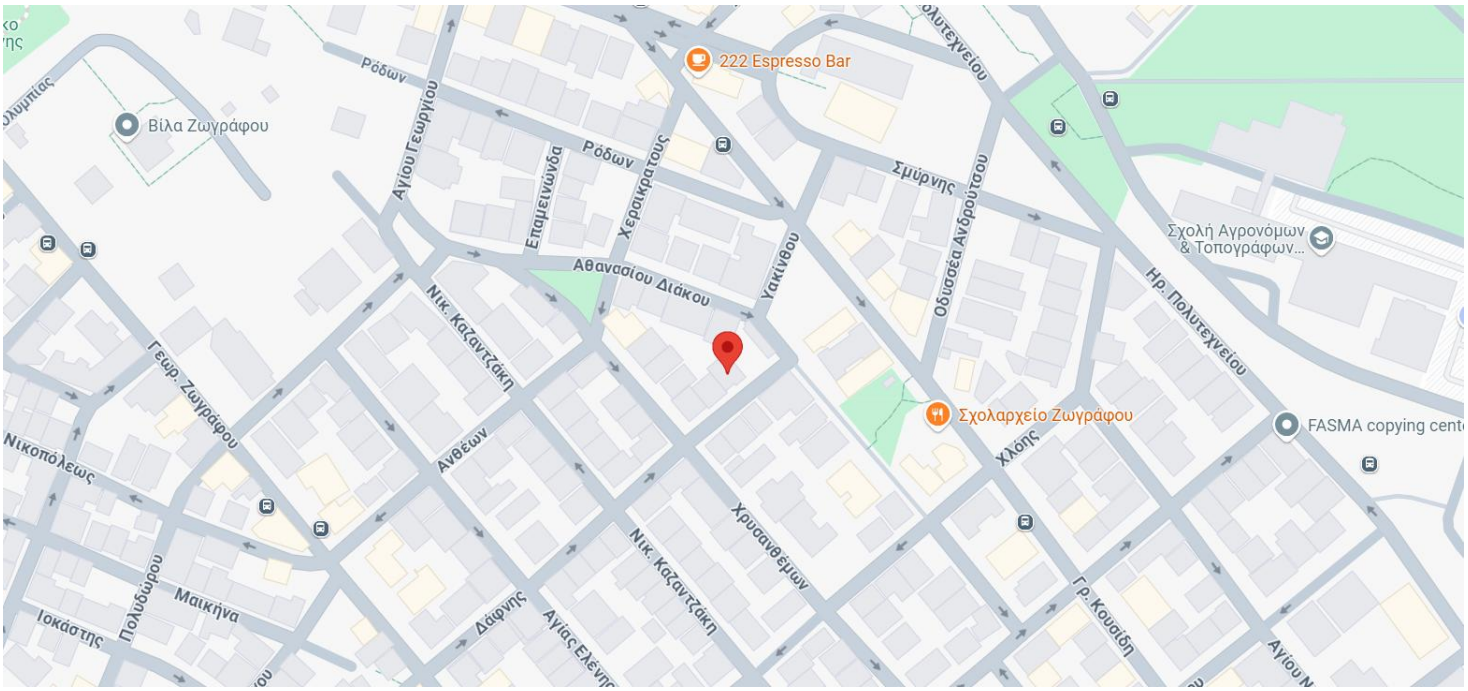


ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

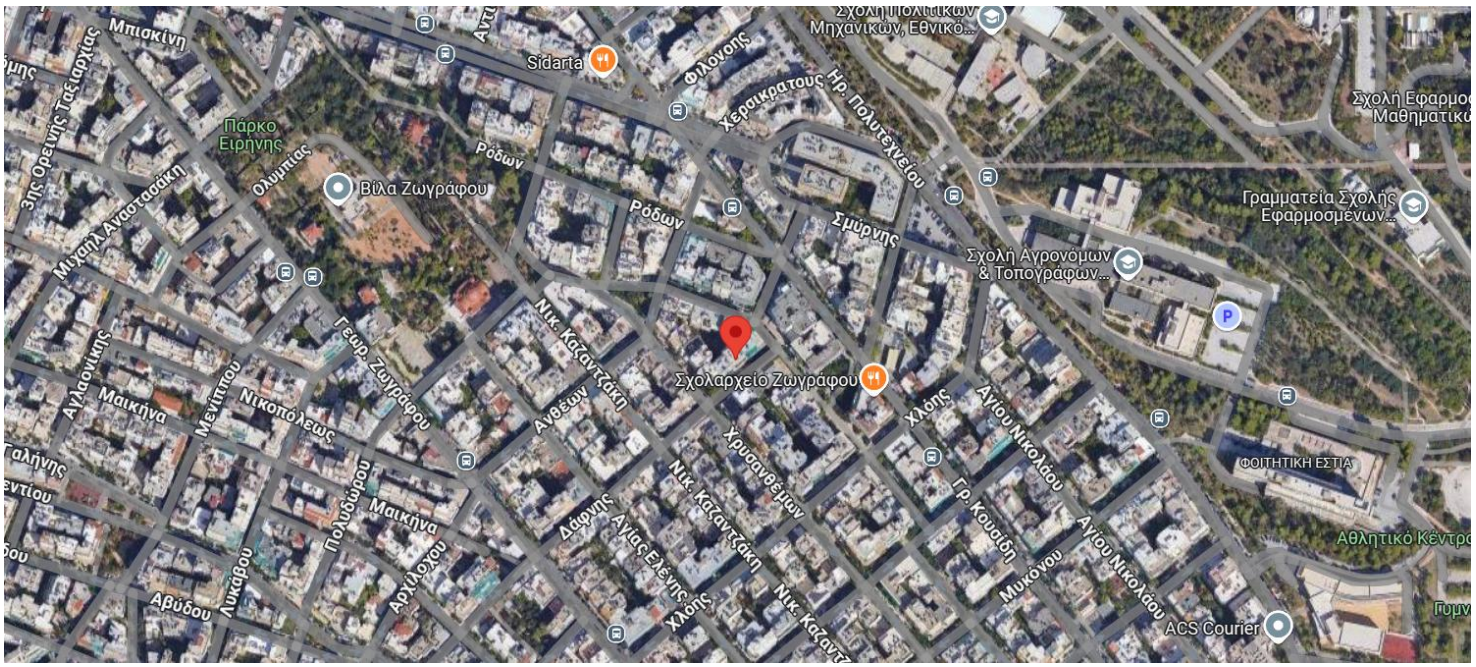


ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΖΩΓΡΑΦΟΥ

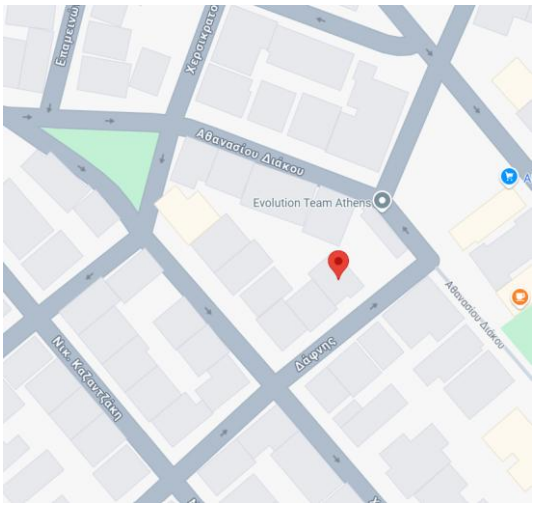
Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

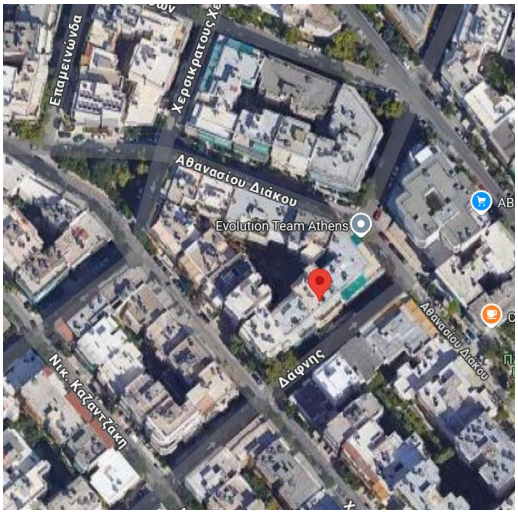


ΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Ο.Τ. 372



ΟΔΟΣ ΔΑΦΝΗΣ

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

4. Α ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΘΟΔΟΥ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (που ταυτίζεται με την εύλογη) του διαμερίσματος θα χρησιμοποιηθεί η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

Η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων** είναι η πλέον διαδεδομένη και ευρέως αποδεκτή μέθοδος εκτίμησης κατά τα εκτιμητικά πρότυπα και χρησιμοποιείται για τις περισσότερες περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων. Η μέθοδος απαντά ουσιαστικά το ερώτημα «πόσο θα πλήρωνε ένας χρήστης για το συγκεκριμένο ακίνητο προσαρμόζοντας την τιμή του για τις διαφορές που αυτό έχει από άλλα παρόμοια ακίνητα για τα οποία είναι γνωστά οι τιμές συναλλαγών και τα βασικά στοιχεία τους».

Η μέθοδος βασίζεται στη συλλογή συγκριτικών στοιχείων για την εμπορική αξία παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή του υπό εκτίμηση και την εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών σε σχέση με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Η μέθοδος θεωρείται η προτιμητέα και πιο αξιόπιστη για τα περισσότερα ακίνητα, αλλά προϋποθέτει την εύρεση επαρκούς αριθμού συγκριτικών στοιχείων και στη συνέχεια την αναγωγή αυτών με τεκμηριωμένο τρόπο ώστε να μπορούν να συγκριθούν με αξιοπιστία με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Οι συνήθεις αναπροσαρμογές αφορούν το μέγεθος, την τοποθεσία (πχ, υπό-περιοχή, προσβασιμότητα), την προβολή, τις λοιπές προδιαγραφές, τη χρονική περίοδο των συγκριτικών στοιχείων καθώς και το αν τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές η τιμές πράξεων αγοραπωλησιών.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

4. Β ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Συλλέξαμε συγκριτικά πώλησης διαμερισμάτων στην περιοχή, αναζητήσαμε πράξεις αγοραπωλησιών, επικοινωνήσαμε με μεσίτες της περιοχής και αξιολογήσαμε τα αποτελέσματα της έρευνας αγοράς μας. Αφού απορρίψαμε τις αγγελίες που παρουσιάζουν ακραίες τιμές ή πολύ ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, επεξεργαστήκαμε τις υπόλοιπες και πιο ενδεικτικές που πλησιάζουν περισσότερο στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου και σε αυτά εφαρμόσαμε συντελεστές αναγωγής, ώστε να προσαρμοστούν σε αυτό.

Έτσι εφαρμόσαμε τα παρακάτω:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟ	**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΣ**	**ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΣ**
Παλαιότητα	**0,010**	0,005~0,02
Ζητούμενη τιμή	**0,90**	0,80~0,90
Όροφος	**0,02**	0,02-0,05
Πρόσθετες παροχές		
θεση στάθμευσης	**0,04**	0,04~0,07
αποθήκη	**0,02**	0,02~0,04
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ		
υπόγειο	**0,30**	0,30~0,50
σοφίτα	**0,50**	0,50~0,90
Τοποθεσία-Θέα		**από 0 έως ±20%**
Ποιοτικά χαρακτηριστικά		**από 0 έως ±20%**
Μέγεθος		**από 0 έως ±15%**

Από τις πληροφορίες που συλλέξαμε επιλέξαμε τα 6 πιο αντιπροσωπευτικά συγκριτικά που αποτυπώνουν τις επικρατούσες τάσεις τιμών αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή. Οι αναλυτικοί υπολογισμοί της μεθόδου συγκριτικών, παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες. Τα συγκριτικά που αναφέρονται είναι διαμερίσματα παρόμοιου μεγέθους και βρίσκονται σε όσο πιο κοντινή απόσταση ήταν δυνατό από τα υπό εκτίμηση.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

Τα γενικά στοιχεία του ακινήτου:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ											
Διευθυνση Ακινήτου:	ΔΑΦΝΗΣ 39, ΖΩΓΡΑΦΟΥ								Ημ/νία αυτοψίας:	31/5/2025	
									Ημ/νία έκθεσης:	2/6/2025	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (έτη)
Ακίνητο:	Όροφος:	5	Ανηγμένη επιφάνεια νομίμων επιφανειών				95,00 μ2		Έτος κατασκευής:	1973	Πραγματική : 52
									Έκταση ανακαίνισης	0%	Προσαρμοσμένη 52
	Πρόσθετες Παροχές:								Θέση: ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ		
	κύριοι χώροι από οικοδομικη άδεια			95,00	μ2	Χ	1,00	x	1,00	=	95,00 μ2

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΓΟΡΑΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

	ΠΗΓΗ/ΤΗΛΕΦΩΝΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΣΟΦΙΤΑ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ/Μ2
1	Magna Real Estate 06946494931	Πολυτελές πλήρως ανακαινισμένο διαμέρισμα 78 τ.μ. σε πολύ ήσυχη γειτονιά, μεγάλη βεράντα και Θέα. Έχει ανακαινιστεί πλήρως το 2024. Το ακίνητο διαθέτει κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου, ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου, σίτες, τέντες, πόρτα ασφάλειας. Έτος κατασκευής: 1974, Όροφος: 4ος	78,0			1974	**78,00**	**235.000 €**	3.013 €
2	Immoconsult 2108072957	Ζωγράφου μερικώς ανακαινισμένο Διαμέρισμα 77τ.μ. στον 4ο όροφο με κεντρική θέρμανση πετρελαίου. Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, 1 κουζίνα, 1 σαλόνι και μπάνιο. Είναι κατασκευασμένο το 1980 και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, κλιματισμό, δάπεδα από πλακάκι ξύλο.	77,0			1980	**77,00**	**210.000 €**	2.727 €
3	Αδάμ Κτηματική 6948093026	ΖΩΓΡΑΦΟΥ - Διαμέρισμα 100τμ, 2 υ/δ, 6ος (100τμ), κατασκευή 1973, ενεργειακή κλάση Η, σαλόνι, χωλ, κουζίνα, μπάνιο, wc, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), διαμπερές, φωτεινό, γωνιακό, θέα βουνό, πρόσοψης, βεράντες, μεγάλες βεράντες, τέντες, κουφώματα ξύλινα.	100,0			1973	**100,00**	**220.000 €**	2.200 €
4	JS Properties 6987416172	Ζωγράφου, Κέντρο Ρετιρέ Διαμέρισμα 71τμ 4ου ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, χωλ, μπάνιο, κατασκευή 1980, πλήρης ανακαίνιση 2020, κεντρική θέρμανση(πετρέλαιο), κουφώματα αλουμινίου, κλιματισμός, ηλιακός θερμοσίφωνας, τέντες, θέα, πόρτα ασφαλείας, πλησίον αγοράς και καινούργιας γραμμής Μετρό.	71,0			1980	**71,00**	**199.000 €**	2.803 €
5	www.xe.gr	Ζωγράφου, φωτεινό διαμέρισμα 96τμ στον 5ο όροφο. Αυτό το διαμπερές διαμέρισμα προσφέρει ανεμπόδιστη, ανοιχτή θέα και διαθέτει κομψά μαρμάρινα δάπεδα, κεντρική θέρμανση πετρελαίου και κουφώματα αλουμινίου. Ενεργειακή Κλάση Γ Βρίσκεται σε πλησίον φιλοσοφικής σχολής. Έτος κατασκευής: 1980	96,0			1980	**96,00**	**220.000 €**	2.292 €
6	Re/max Central 2106440020	Ανακαινισμένο Διαμέρισμα 88 τ.μ. στη Ζωγράφου - Πολυτεχνιούπολη Ανακαλύψτε το ιδανικό σας σπίτι σε μια ήσυχη και ήρεμη γειτονιά! Αυτό το πανέμορφο διαμέρισμα 88 τ.μ., στον 4ο όροφο, προσφέρει άνεση και στυλ με 2 ευρύχωρα υπνοδωμάτια, ανακαινισμένη κλειστή κουζίνα, και μοντέρνο μπάνιο και WC. Έτος κατασκευής: 1970, Ενεργειακή Κλάση: Δ	88,0			1970	**88,00**	**220.000 €**	2.500 €

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ			ΘΕΣΗ - ΘΕΑ		ΟΡΟΦΟΣ		ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ		ΜΕΓΕΘΟΣ			ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/m²
	€/Μ2	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ	ΕΤΗ	ΣΥΝΤ		ΣΥΝΤ		ΣΥΝΤ		ΣΥΝΤ		ΣΥΝΤ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΝΤ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	ΣΥΝΤ	
Α/Α	ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ		52		ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑ Η ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ/ ΘΕΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ:		5		ΚΑΜΙΑ		ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ:		ΤΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ	ΚΑΤΑ:		ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
1	3.013	1974	51	0,990	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ ΚΑΤΑ 5%	0,95	4	1,02	ΚΑΜΙΑ	1,00	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ ΚΑΤΑ 10%	0,90	ΑΔΙΑΦΟΡΟ	10%	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	2.341
2	2.727	1980	45	0,932	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗΣ	1,00	4	1,02	ΚΑΜΙΑ	1,00	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	1,00	ΑΔΙΑΦΟΡΟ	10%	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	2.334
3	2.200	1973	52	1,000	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗΣ	1,00	6+	0,98	ΚΑΜΙΑ	1,00	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	1,00	ΑΔΙΑΦΟΡΟ	10%	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	1.940
4	2.803	1980	45	0,932	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗΣ	1,00	4	1,02	ΚΑΜΙΑ	1,00	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ ΚΑΤΑ 10%	0,90	ΑΔΙΑΦΟΡΟ	10%	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	2.158
5	2.292	1980	45	0,932	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗΣ	1,00	5	1,00	ΚΑΜΙΑ	1,00	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	1,00	ΑΔΙΑΦΟΡΟ	5%	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	1.922
6	2.500	1970	55	1,030	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗΣ	1,00	4	1,02	ΚΑΜΙΑ	1,00	ΠΑΡΕΜΦΕΡΗ	1,00	ΑΔΙΑΦΟΡΟ	10%	1,00	ΖΗΤΕΙΤΑΙ	0,90	2.365
																	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ (€/μ2)		2.177

Ο μέσος όρος των σταθμισμένων και ειδικά επιλεγμένων συγκριτικών εξάγεται στα 2.177 €/τ.μ. Επομένως, η εμπορική αξία του διαμερίσματος είναι 95τμ x 2.177 €/τμ = € 206.815 και κατόπιν στρογγυλοποίησης, €210.000.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ «Ε-1»:

€ 210.000

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

5 ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ

Εκτιμήθηκε μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα «Ε-1», επιφάνειας 95τμ, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε' όροφο πολυώροφης πολυκατοικίας, κατασκευής περί το έτος 1973, επί της οδού Δάφνης 39, στην περιοχή Ζωγράφου, στο νομό Αττικής. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 15/12/2025 και ως ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης δηλώνεται η 18/12/2025.

Για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας του διαμερίσματος, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων, με βάση συγκριτικά πωλήσεων αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή με εφαρμογή των κατάλληλων συντελεστών προσαρμογής ως προς το εκτίμηση.

Οι αξίες της περιοχής, με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση, κυμαίνονται από 1.900€/τμ έως και 2.400€/τμ, και τείνουν να αυξάνονται καθώς παραμένει σταθερή η ζήτηση για το κέντρο της Αθήνας και ομαλοποιούνται οι οικονομικοί δείκτες της χώρας. Σημειώνουμε πως σωρευτικά την περίοδο 2018 (α' τρίμηνο) – 2024 (δ' τρίμηνο) οι τιμές πώλησης των κατοικιών στην Αττική αυξήθηκαν συνολικά κατά **49,2%.**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ «Ε-1»:

€ 210.000

Η εκτιμήτρια,

ΜΑΡΙΑ ΕΛΕΝΑ Α. ΠΑΠΠΑ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΗΤΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΜΠΠ ΟΙΚ.: 800
ΚΟΜΝΗΝΩΝ 16 - ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 114 72
ΑΦΜ: 152470625 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ.: 6973096983 - e-mail:mariletsa.sdxk@hotmail.com

Μαρία Έλενα Παππά
Πολιτικός Μηχανικός
Εκτιμήτρια Ακινήτων
ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 800

Ο εκτιμητής,

ΧΡΗΣΤΟΣ ΔΗΜ. ΜΥΛΩΝΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, MSc
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 109323
ΠΙΝΔΑΡΟΥ 11, ΚΟΛΩΝΑΚΙ - 10673 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 697 78 01 037
ΑΦΜ: 121673876 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Χρήστος Μυλωνάς
Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc
Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83
ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α (ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ)

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176







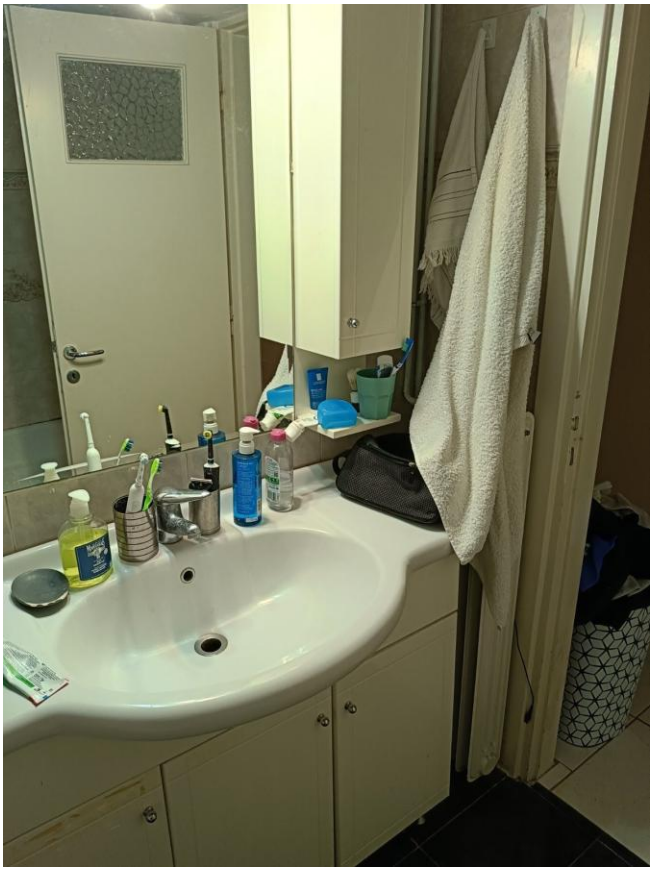
Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176













Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β (ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ)

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

Για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης θεωρήθηκε ότι το κτίριο δεν έχει περιβαλλοντικά ή άλλου είδους σοβαρά τεχνικά ή κατασκευαστικά ή γεωλογικά προβλήματα.

Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα θεωρούνται ως αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ.), όπως νομικές, πολεοδομικές, ή περιβαλλοντικές δεσμεύσεις οιουδήποτε είδους πέραν των όσων ρητά αναφέρουμε στην έκθεση μας.

Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην εισαγωγή της έκθεσης και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη όλους τους παράγοντες που ελήφθησαν υπόψη τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις των ιδιοκτησιών. Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση του ακινήτου.

Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση.

Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν σε οποιαδήποτε συναλλαγή με αντικείμενο το ακίνητο.

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Δηλώνουμε ότι δεν σχετιζόμαστε με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εντολείς μας και θεωρούμε ότι δεν υπάρχει θέμα ασυμβίβαστου (conflict of interest) στην εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό, που έχει οριστεί στην εντολή εργασίας και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι διαθέτει επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

Σύμφωνα με το αρ.17 του ν. 4548/2018 (ΦΕΚ Α', 104/2018):

1. Εφόσον προβλέπεται εισφορά που δεν είναι σε χρήμα (εισφορά σε είδος), θα πρέπει να αναφέρονται στο καταστατικό της εταιρείας ή στην απόφαση του εταιρικού οργάνου για την αύξηση του κεφαλαίου, το είδος της εισφοράς αυτής, το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την καταβάλει και το ποσό του κεφαλαίου, στο οποίο αυτή αντιστοιχεί.

2. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν μπορεί να περιλαμβάνουν απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών.

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 κατά την έννοια της υποπαρ. Γ.1 του άρθρου πρώτου του Ν. 4152/2013 (Α' 107). Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν ειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.

4. Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα, ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δευτέρου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, του οποίου είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, κατά την τελευταία τριετία.

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 τιμή και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, οι άδειες οικοδομής και αντίστοιχη τεχνοοικονομική 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.

7. Οι εισφορές σε είδος δεν επιτρέπεται να υπολογίζονται σε ποσό μεγαλύτερο εκείνου, που προκύπτει από την έκθεση των προηγούμενων παραγράφων.

8. Οι εκθέσεις αποτίμησης των εισφορών σε είδος υποβάλλονται σε δημοσιότητα με μέριμνα των ενδιαφερομένων. Επί νέων εταιρειών η δημοσιότητα πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την εγγραφή της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ.

9. Η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υπάρξει νεότερη αποτίμηση.