Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.04.21 14:58:02 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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 ,21/04/2026
Αριθ. Πρωτ.:4073143

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ**, το διακριτικό τίτλο **ΟΚΕ HELLAS - NUPAX** και αριθμό ΓΕΜΗ **004250401000**.

Την **21/04/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6028414**, η από 23/03/2026 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
Αγοραίας Αξίας

ΟΙΚΠΕΔΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ,
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΕΝΤΟΛΕΙΣ: ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ – ΜΑΡΙΑ ΣΟΡΔΑΚΗ



ΜΑΡΤΙΟΣ 2026

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	
Εντολείς	**ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ – ΜΑΡΙΑ ΣΟΡΔΑΚΗ**
Θέση Ακινήτου	θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής
Συντεταγμένες (φ, λ)	φ: 37.855114 λ: 23.764045
Είδος Ακινήτου	Γήπεδο
Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης	23/03/2026
Κρίσιμη Ημερομηνία	23/03/2026
Σκοπός Εκτίμησης	Σκοπός της ως άνω εργασίας είναι η ενημέρωση των εντολέων
Αυτοψία	20.03.2026
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία
Αγοραία Αξία	**2.100.000€** (Δύο Εκατομμύρια Εκατό Χιλιάδες Ευρώ)

Ο συντάξας

Κωνσταντίνος Τράκας, REV

Πολιτικός Μηχανικός, MBA

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 2

1 ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
Στοιχεία Εκτιμητή 4
Εντολείς 4
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης 4
Εύρος Αυτοψίας 4

2 ΒΑΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
Αντικείμενο Εκτίμησης 4
Σκοπός Εκτίμησης 4
Βάση Εκτίμησης 5
Μεθοδολογία Εκτίμησης 6

3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 8
Ευρύτερη Περιοχή 8
Άμεση Περιοχή 9

4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
Έλεγχος ταύτισης τίτλων - Έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας 13

5 ΈΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 13
Γενικά 13
Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγοράς 16
Συγκριτικά Στοιχεία 17
Ανάλυση Συγκριτικών Στοιχείων 19

6 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 20
Αγοραία Αξία 20

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 21
Πηγές Πληροφοριών 21
Γενικές Παραδοχές 21
Φωτογραφίες - Χάρτες 23

1 ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στοιχεία Εκτιμητή

Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε από τον Κωνσταντίνο Τράκα, Πολιτικό Μηχανικό, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με **αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2017/122**. Επίσης είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με **Αριθμό Μητρώου 393** και συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ν. 4152/2013 ΦΕΚ 107/Α' (Παράγραφος Γ'), καθώς και τους Κώδικες Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Εκτιμητών του RICS[1] και της TEGoVA[2].

Εντολείς

Εντολείς της παρούσας εκτίμησης είναι οι Ιάκωβος Συρίγος και Μαρία Σορδάκη.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 23η Μαρτίου 2026.

Εύρος Αυτοψίας

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 20 Μαρτίου 2026.

2 ΒΑΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά την 23η Μαρτίου 2026, οικοπέδου που βρίσκεται στη θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Σκοπός Εκτίμησης

Η παρούσα εκτίμηση εκπονήθηκε για σκοπούς ενημέρωσης των εντολέων. Για το σκοπό αυτό, το εκτιμώμενο περιγράφεται κατωτέρω με βάση τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.

[1] *Rules of Conduct, Οκτώβριος 2021*
[2] *Code of Conduct of TeGoVA, Ιούνιος 2020*
[2] *European Valuation Standards -EVS 10th Edition 2025), ισχύοντα από 1 Ιανουαρίου 2025*

Βάση Εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης[3], τα Διεθνή Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS)[4], και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα[5].

Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η **Αγοραία Αξία («Market Value»)** σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards – EVS 10th edition - 2025) και με το πρότυπο VPS 4 του RICS Valuation – Global Standards 2022.

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

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Προκειμένου να πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας πρέπει να ισχύουν τα εξής:

α) Και οι δύο συμβαλλόμενοι (αγοραστής και πωλητής) είναι καλής προαίρεσης και πρόθυμοι να καταλήξουν σε συμφωνία. (Δεν υπάρχει οικονομική ή χρονική πίεση)

β) Και οι δύο συμβαλλόμενοι είναι πλήρως πληροφορημένοι και ενεργούν προς ίδιον συμφέρον

γ) Το ακίνητο διατίθεται προς πώληση στην αγορά για εύλογο χρονικό διάστημα (εύλογος χρόνος για έρευνα αγοράς / διαπραγμάτευση για το είδος και την περιοχή στην οποία βρίσκεται, αλλά επίσης και για τις συνθήκες κάθε αγοράς)

---

[3] *Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα / International Valuation Standards – IVS, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2025*
[4] *RICS Valuation Global Standards ("Red Book Global Standards"), ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2025*
[5] *European Valuation Standards -EVS 10th Edition 2025), ισχύοντα από 1 Ιανουαρίου 2025*

δ) Οι δύο συμβαλλόμενοι δεν σχετίζονται μεταξύ τους (π.χ. μητρική και θυγατρική εταιρεία ή εκμισθωτής και μισθωτής) και ενεργούν ανεξάρτητα

ε) Ο αγοραστής δεν έχει τυχόν ειδικό ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο ακίνητο (π.χ. αγορά συνορεύοντος οικοπέδου για επέκταση των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων)

στ) Η πληρωμή πραγματοποιείται «τοις μετρητοίς» ή με οιονδήποτε άλλο οικονομικό διακανονισμό που μπορεί να θεωρηθεί «τοις μετρητοίς»

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου έγινε χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων προσεγγίσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες εφαρμόζονται σε περιπτώσεις παρόμοιων ακινήτων. Συγκεκριμένα, εφαρμόστηκε η Προσέγγιση Αγοράς («*Market Approach*»).

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος, η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη (και πρόσφατων) πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια με το εκτιμώμενο χαρακτηριστικά, εφαρμόζοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου αναλύοντας είτε τις τιμές πραγματικών αγοραπωλησιών ομοειδών με το εξεταζόμενο ακινήτων σε ανάλογη τοποθεσία ή/ και τις ζητούμενες τιμές, μετά τις απαραίτητες προσαρμογές.

Η εφαρμογή αυτής της μεθόδου προϋποθέτει την ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς (δηλαδή την ύπαρξη ικανού αριθμού αγοραπωλησιών ακινήτων στην περιοχή για την εξαγωγή συμπερασμάτων), καθώς και ορθολογική χρήση της παρούσας μεθόδου. Ειδικότερα, η αποτίμηση της αξίας με χρήση της Προσέγγισης Αγοράς είναι μία διαδικασία κατά την οποία μία βάση πρωτογενών δεδομένων μετατρέπεται, μετά από κατάλληλη επεξεργασία, σε αιτιολογημένη δήλωση της αξίας του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή αποτελεί μία δομημένη προσέγγιση συγκέντρωσης συγκεκριμένων πληροφοριών σχετικά με ομοειδή ακίνητα, στοχεύοντας στην συγκριτική ανάλυσή τους και στη διασυσχέτιση τους (cross-correlation) με το υπό εξέταση ακίνητο. Η Προσέγγιση Αγοράς είναι μία ιδιαίτερα πρόσφορη μέθοδος για την αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, καθώς γενικά θεωρείται ως η αμεσότερη προσέγγιση για τον καθορισμό της Εύλογης Αξίας και της Επενδυτικής Αξίας.

Δύο παράγοντες περιορίζουν συχνά τη χρησιμότητα αυτής της μεθόδου αποτίμησης. Πρώτον, δεν αποτελούν όλες οι πωλήσεις καλή ένδειξη της αγοραίας αξίας, καθώς ένας ισχυρός πωλητής θα διατηρήσει υψηλά την τιμή ενώ ένας ισχυρός αγοραστής θα πιέσει την τιμή προς τα κάτω. Δεύτερον, συγκεκριμένα είδη ακινήτων πωλούνται σπάνια, με αποτέλεσμα την έλλειψη ομοειδών

δειγμάτων και την ανεπάρκεια στοιχείων της αγοράς. Ειδικότερα, οι αναγωγές οι οποίες εφαρμόστηκαν κατά τη συγκεκριμένη εκτίμηση είναι η κάτωθι:

- Μέγεθος

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν επιφάνεια μικρότερη από το εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα.

- Παλαιότητα

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία είναι νεότερης κατασκευής από το εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα. Σε περιπτώσεις ανακαινισμένων ακινήτων, χρησιμοποιείται σταθμισμένο έτος κατασκευής, ανάλογα με την έκταση της ανακαίνισης (λ.χ. σε μέτριας ανακαίνιση χρησιμοποιείται το μέσο έτος μεταξύ κατασκευής και ανακαίνισης, σε περιπτώσεις ριζικής ανακατασκευής χρησιμοποιείται το έτος ανακαίνισης κ.ο.κ.)

- Όροφος

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία είναι χαμηλότερου επιπέδου από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Θέση

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία είναι σε καλύτερη θέση από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Προβολή

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν υψηλότερη προβολή (λ.χ. γωνιακά, ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, κ.λπ.) από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Ποιοτικά Χαρακτηριστικά

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν υψηλότερης ποιότητας κατασκευή και παροχές από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Παραρτήματα

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν υψηλότερης ποιότητας παραρτήματα από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Κατάσταση Συντήρησης

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Περιθώριο Διαπραγμάτευσης

Σε περιπτώσεις ζητούμενων τιμών, εφαρμόζεται απομειωτικός συντελεστής ο οποίος αποτυπώνει τη διαφοροποίηση μεταξύ της τελικής τιμής του ακινήτου και της αρχικής ζητούμενης, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ αγοραστή – πωλητή ή μισθωτή – εκμισθωτή.

3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

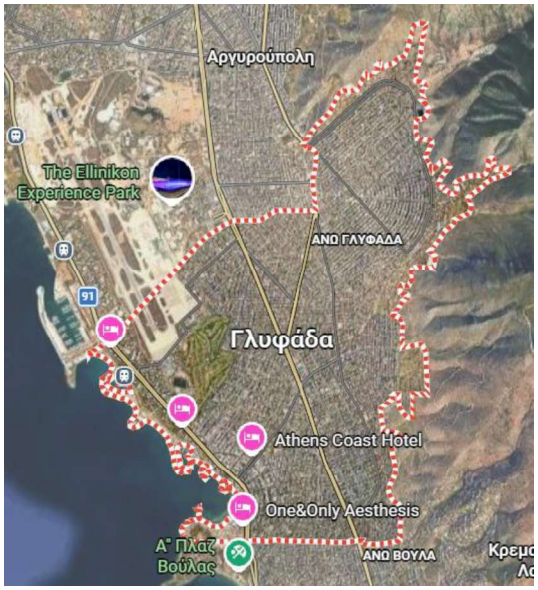
Ευρύτερη Περιοχή

Το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται στη θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Η Γλυφάδα, έδρα του ομώνυμου δήμου, είναι παραλιακό προάστιο, παρά την Άκρα Πούντα του Σαρωνικού, στα νότια του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, έκτασης 25 τετρ. χλμ. Από την Αθήνα απέχει περίπου 14 χλμ. και από το Φάληρο περίπου 7,5 χλμ. Διοικητικά, ανήκει στην περιφέρεια Αττικής και στη Νομαρχία Αθηνών.

Ο **Δήμος Γλυφάδας** είναι ένας από τους πλουσιότερους οικονομικά δήμους της Αττικής, έδρα πολλών δημόσιων υπηρεσιών (εφορία, πολεοδομία, ΚΕΠ, ΙΚΑ, ΔΕΚΟ, Επιθεώρηση Εργασίας, ΟΑΕΔ, ασφαλιστικά ταμεία, αστυνομία) καθώς και της ομώνυμης Ιεράς Μητρόπολης.





Η περιοχή, ήδη από τις αρχές του 20 αιώνα έχει μετονομαστεί σε Γλυφάδα, από κάποια πηγάδια που υπήρχαν και είχαν γλυφό νερό. Το 1926, η περιοχή που ως τότε ανήκε στην κοινότητα Μπραχαμίου, αποσπάται σε ανεξάρτητη κοινότητα. Το 1943 επέρχεται διοικητική μεταβολή με το Νόμο 239/43 και οι κοινότητες Γλυφάδας και Ελληνικού καταργούνται. Στη θέση τους δημιουργείται ο Δήμος Ευρυάλης με έδρα το συνοικισμό Γλυφάδας. Δύο χρόνια αργότερα με αναγκαστικό νόμο ο Δήμος Ευρυάλης μετονομάζεται σε Δήμο Γλυφάδας.

Τα πρώτα σπίτια χτίζονται το 1920 και σύντομα αρχίζει η τουριστική εκμετάλλευση της όμορφης παραλίας. Η Γλυφάδα αναπτύσσεται σε σύγχρονη λουτρόπολη.

Όταν μιλάμε για Γλυφάδα, μιλάμε συνήθως για την Κάτω Γλυφάδα, μια που η Άνω Γλυφάδα, η περιοχή δηλαδή της Τερψιθέας, άρχισε να αναπτύσσεται πολύ αργότερα από το 1960. Στην περιοχή αυτή υπήρχαν μαντριά και βοσκούσαν πρόβατα στα οικόπεδα και στις αλάνες.

Σήμερα, η Γλυφάδα διασχίζεται από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης που τη χωρίζει (ή και την ενώνει) σε Άνω και Κάτω Γλυφάδα. Η Κάτω είναι πολύβουη, έχει το εμπορικό κέντρο, έχει χώρους διασκέδασης, είναι εφάμιλλη σύγχρονης πόλης. Μιας πόλης με καλή συγκοινωνία και ωραία παραλία, με τέσσερις μαρίνες ελλιμενισμού, με Γκολφ, με γήπεδο ποδοσφαίρου, με κολυμβητήρια με γήπεδα τένις και μπάσκετ.

Μιας πόλης που σφύζει από ζωή και κίνηση, μιας πόλης που φιλοξενεί «όλες τις φυλές του Ισραήλ». Και η Άνω Γλυφάδα που είναι πιο ήσυχη, με γειτονιές αλλά και με μονοκατοικίες, μακριά από τη μεγάλη κίνηση, κοντά στον Υμηττό.

Η Γλυφάδα είναι ένα από τα πιο γνωστά και ανεπτυγμένα νότια προάστια της Αθήνας, με έντονο αστικό και παραθαλάσσιο χαρακτήρα. Βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο του Σαρωνικού. Θεωρείται περιοχή υψηλής ζήτησης και κύρους. Έχει αστικό προφίλ, συνδυάζοντας κατοικία, εμπορική δραστηριότητα και αναψυχή. Έχει εύκολη πρόσβαση μέσω Λεωφ. Βουλιαγμένης και τραμ. Βρίσκεται κοντά στη θάλασσα και σε οργανωμένες παραλίες. Διαθέτει πάρκα, μαρίνες και χώρους άθλησης, αλλά και έντονη νυχτερινή ζωή. Αποτελεί ιδανική περιοχή για οικογένειες.

Συνοπτικά θα λέγαμε ότι η Γλυφάδα είναι μια δυναμική, παραθαλάσσια περιοχή υψηλού επιπέδου, που συνδυάζει κατοικία, ψυχαγωγία και επενδυτικές ευκαιρίες, αποτελώντας ένα από τα πιο ελκυστικά σημεία της Αθηναϊκής Ριβιέρας.

Άμεση Περιοχή

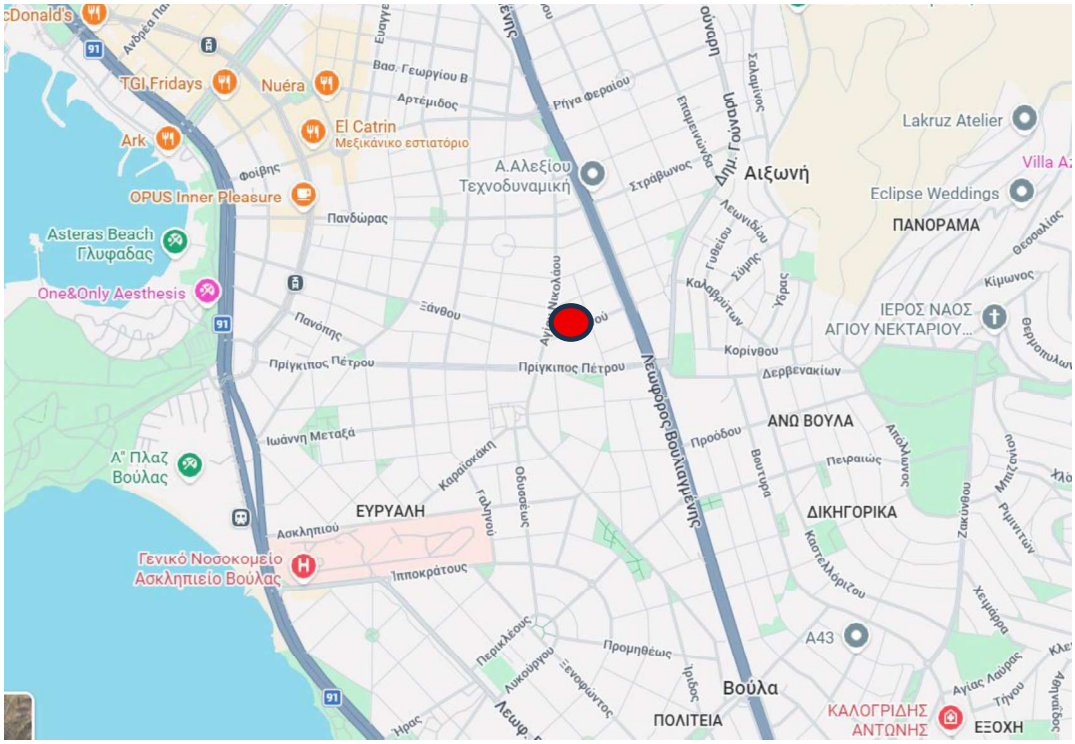
Το εν θέματι ακίνητο εντοπίζεται στην Ευρυάλη. Η Ευρυάλη είναι συνοικία της Γλυφάδας, κοντά στη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, στα όρια με τη Βούλα, με εύκολη πρόσβαση σε συγκοινωνίες και βασικές υποδομές.

Πρόκειται για αστική οικιστική περιοχή, με πολυκατοικίες αλλά και νεότερες κατοικίες Θεωρείται ήσυχη γειτονιά, κατάλληλη για οικογένειες. Βρίσκεται κοντά σε αγορά, σχολεία και υπηρεσίες. Έχει καλή σύνδεση με το κέντρο και τα νότια προάστια.

Σημείο ενδιαφέροντος αποτελεί το Πάρκο Ευρυάλης, ένας χώρος αναψυχής και άθλησης για όλες τις ηλικίες, με παιδική χαρά και πράσινο.

4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 7.313/01.03.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Παναγιώτη Βύρωνα Ιωάννου Φιλιππάτου, πρόκειται για ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.





Συγκεκριμένα βρίσκεται στο υπ' αριθμ. 286 οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Γαληνού, Αγίου Νικολάου, Αιξωνεών και Ιπποκράτους. Έχει πρόσωπο επί της οδού Γαληνού επί της οποίας φέρει τον αριθμό 5.

Σύμφωνα με τον ως άνω τίτλο, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 600,10τμ και συνορεύει :

- Βόρεια σε πλευρά 17,65μ με ιδιοκτησία αγνώστων
- Νότια σε πρόσωπο 17,65μ με την οδό Γαληνού
- Ανατολικά σε πλευρά 34,00μ με ιδιοκτησία αγνώστων και
- Δυτικά σε πλευρά 34,00μ με ιδιοκτησία αγνώστων

Σύμφωνα με το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μαρίας Νικολοπούλου, το οποίο προσαρτάται στον ως άνω τίτλο, το οικόπεδο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και έχει έκταση 600,10τμ.

Στο ως άνω οικόπεδο έχει ανεγερθεί, προ του έτους 1955, με την υπ' αριθ, 779/10.02.1936 οικοδομική άδεια, ισόγεια οικία επιφάνειας 75,53τμ.

Σύμφωνα με το από 27.09.2024 απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου, που έχει συνταχθεί από την Αρχιτέκτονα Μηχανικό Διονυσία Λιβέρη, πρόκειται για την ιδιοκτησία 947882-17673911-1 που περιλαμβάνει οικόπεδο επιφάνειας 600,10τμ επί του οποίου έχει ανεγερθεί ισόγεια μονοκατοικία με ημι-υπόγειο και στέγη. Το ισόγειο, κύριας χρήσης, έχει επιφάνεια 75,53τμ, το ημι-υπόγειο, βοηθητικής χρήσης, έχει επιφάνεια 11,14τμ.

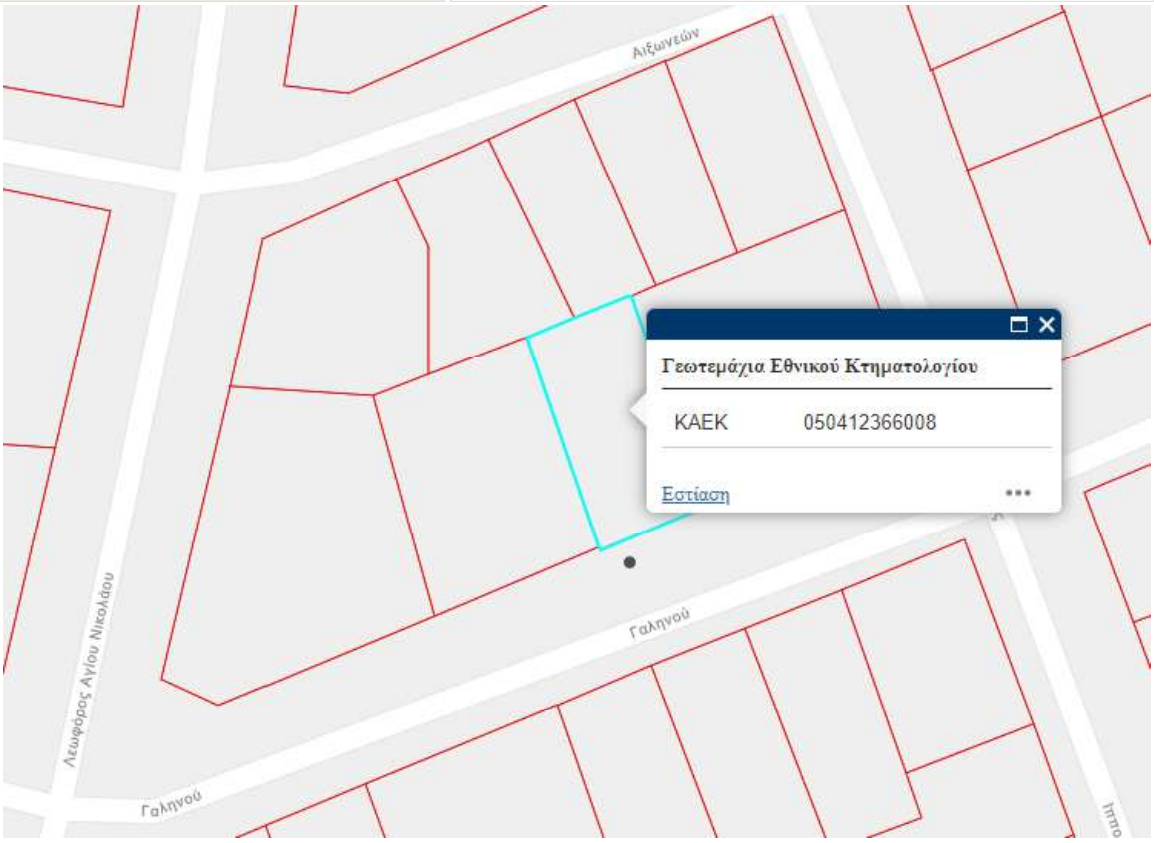
Η ιδιοκτησία φέρει ΚΑΕΚ 050412366008/0/0.

Η περιγραφόμενη ιδιοκτησία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στους Ιάκωβο Συρίγο και Μαρία Σορδάκη κατά 50% εξ' αδιαιρέτου.

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο οικόπεδο και στους εξωτερικούς χώρους, ενώ δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο εσωτερικό της κατοικίας.

Σύμφωνα με την πλατφόρμα «Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης» του ΤΕΕ, το ακίνητο διέπεται από τους παρακάτω Όρους Δόμησης:

ΦΕΚ 203^{Α}/1925	Περί εγκρίσεως σχεδίου επεκτάσεως συνοικισμού Ευρυάλης
ΦΕΚ 376^{Δ}/1978	Περί καθορισμού συντελεστών και όρων δομήσεως εις περιοχάς του Λεκανοπεδίου Αττικής
Τομέας Σ.Δ	Χ
Ελάχιστο Εμβαδό (τ.μ.)	600
Ελάχιστο Μήκος Προσώπου (μ)	16
Σ.Δ	0.8
Κάλυψη	33%
Μέγιστο Ύψος (m)	17
Αριθμός Ορόφων	5
Οικοδομικό Σύστημα	Πρώην Πανταχόθεν Ελεύθερο (ως ΝΟΚ)



Σημειώνεται ότι, με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία μας, η ισόγεια κατοικία δεν προσδίδει τη μέγιστη και βέλτιστη αξία στο οικόπεδο, σύμφωνα και με τον ορισμό της αγοραίας αξίας. Συγκεκριμένα η ισόγεια κατοικία, επιφάνειας 75,53τμ δεν επιτρέπει, λόγω παλαιότητας και κατασκευής (στέγη – μη εφαρμογή αντισεισμικού κανονισμού) την περαιτέρω αξιοποίηση του οικοπέδου. Για το λόγο αυτό, για την σύνταξη της παρούσας εκτίμησης, θεωρείται κατεδαφιστέα και το οικόπεδο εκτιμάται ως κενό.

Έλεγχος ταύτισης τίτλων - Έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας

Για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο και σύμφωνα με την αντιπαραβολή με τα προσκομισθέντα στοιχεία, υπάρχει ταύτιση τίτλων και πολεοδομική νομιμότητα.

Προσκομίστηκαν:

- το υπ' αριθμ. 7.313/01.03.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Παναγιώτη Βύρωνα Ιωάννου Φιλιππάτου
- το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μαρίας Νικολοπούλου
- το απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου, που έχει συνταχθεί από την Αρχιτέκτονα Μηχανικό Διονυσία Λιβέρη

5 ΄ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Γενικά

Η ελληνική οικονομία, μετά από μία δεκαετία βαθιάς ύφεσης και τη διαταραχή της πανδημίας, έχει εισέλθει σε περίοδο σταθερής ανάκαμψης και ωρίμανσης. Η ανάπτυξη τα τελευταία έτη υπερέβη τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, υποστηριζόμενη από εξαγωγές, τουρισμό, ιδιωτικές επενδύσεις και πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης. Το 2025, η οικονομία διατήρησε θετική δυναμική με ετήσια αύξηση ΑΕΠ 2,0%, ενώ οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου ενισχύθηκαν σημαντικά, αυξάνοντας το μερίδιό τους στο ΑΕΠ στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων 16 ετών.

Η ανεργία συνέχισε την πτωτική της πορεία (8,2% τον Νοέμβριο 2025), αν και η αγορά εργασίας παραμένει δομικά περιορισμένη λόγω ελλείψεων εξειδικευμένου προσωπικού. Ο πληθωρισμός κινήθηκε σε μέτρια επίπεδα με προοπτική σταδιακής αποκλιμάκωσης. Ωστόσο, τα νοικοκυριά εξακολουθούν να εμφανίζουν αρνητικό ρυθμό αποταμίευσης και χαμηλό διαθέσιμο εισόδημα σε σύγκριση με την ΕΕ, γεγονός που περιορίζει τις δυνατότητες περαιτέρω ενίσχυσης της κατανάλωσης.

Οι άμεσες ξένες επενδύσεις παραμένουν ισχυρές συνολικά, αν και το μερίδιο του real estate έχει περιοριστεί, εν μέρει λόγω αλλαγών στο πρόγραμμα Golden Visa και αυξημένης γεωπολιτικής αβεβαιότητας.

Αγορά Κατοικίας

Η ελληνική αγορά κατοικίας, μετά από πολυετή ύφεση και απώλειες αξιών έως 50%, παρουσιάζει σταθερή ανάκαμψη από το 2018 και έπειτα. Η άνοδος ενισχύθηκε από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τις επενδύσεις μέσω Golden Visa και τη μειωμένη προσφορά νέων κατοικιών.

Το 2025, η αγορά εισήλθε σε φάση ωρίμανσης με:

- Ετήσια αύξηση τιμών διαμερισμάτων ~7,7% (Γ' τρίμηνο 2025)
- Υψηλότερη δυναμική σε Θεσσαλονίκη και περιφερειακές πόλεις
- Σημάδια επιβράδυνσης και μεγαλύτερη επιλεκτικότητα αγοραστών

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης αυξήθηκαν περίπου 9,6% σε ετήσια βάση στο τέλος του 2025, ενώ τα ενοίκια συνέχισαν ανοδικά με ηπιότερο ρυθμό. Η περιορισμένη τραπεζική χρηματοδότηση και το υψηλό κόστος κατασκευής συγκρατούν την προσφορά, παρά τη διατηρούμενη ζήτηση.

Νέα θεσμικά μέτρα (υποχρεωτικές τραπεζικές πληρωμές ενοικίων, φορολογικά κίνητρα για μακροχρόνιες μισθώσεις, Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης) στοχεύουν στη βελτίωση της διαφάνειας και της προσιτότητας.

Για το 2026 αναμένεται περαιτέρω επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου τιμών, με σταδιακή εξισορρόπηση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης και ενίσχυση της διαφάνειας της αγοράς.

Αγορά Γραφείων

Η αγορά γραφείων βρίσκεται σε φάση σταθεροποίησης μετά από έντονη ανάπτυξη. Η προσφορά σύγχρονων, βιώσιμων και μεγάλων χώρων παραμένει περιορισμένη, διατηρώντας υψηλά μισθώματα σε prime τοποθεσίες.

Κύρια χαρακτηριστικά για το 2025:

- Επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα €2,9 δισ. (+47% ετήσια)
- Prime μισθώματα σε ιστορικά υψηλά επίπεδα
- Αποδόσεις σταθεροποιημένες στο εύρος 5,4%–6,6%
- Έμφαση σε πιστοποιήσεις ESG (LEED, WELL)

Η ζήτηση προέρχεται κυρίως από δημόσιο τομέα, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τεχνολογία και ενέργεια. Μεσοπρόθεσμα, οι χρήστες εστιάζουν σε ευέλικτους και ενεργειακά αποδοτικούς χώρους, ενώ η ανάπτυξη νέων έργων περιορίζεται από το κόστος και τη διαθεσιμότητα γης.

Αγορά Καταστημάτων

Η αγορά καταστημάτων παρουσιάζει εικόνα «διπλής ταχύτητας»:

- Ισχυρή απόδοση σε prime εμπορικούς άξονες
- Πιο επιφυλακτική εικόνα σε δευτερεύουσες περιοχές

Το 2025 οι συναλλαγές παρουσίασαν ετήσια αύξηση 143%, τα prime μισθώματα παρουσίασαν ήπια άνοδο, ενώ οι αποδόσεις κυμάνθηκαν μεταξύ 5% έως 6%.

Η Ερμού συγκαταλέγεται στους κορυφαίους εμπορικούς δρόμους διεθνώς, ενώ νέες αναπτύξεις (Ellinikon Mall, Riviera Galleria) προσελκύουν σημαντικό pre-leasing. Το επενδυτικό ενδιαφέρον ενισχύεται από την τουριστική ζήτηση και τη στροφή προς εμπειρικά retail concepts.

Βιομηχανικά & Logistics

Ο κλάδος logistics αποτελεί έναν από τους πιο δυναμικούς τομείς της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Κύρια στοιχεία:

- Prime μισθώματα ~€5,75–€6,5/τ.μ. μηνιαίως
- Prime αποδόσεις ~6,2%
- Άνοδος μισθωμάτων ~19% την τελευταία πενταετία
- Συνολική αξία αγοράς >€9,5 δισ.

Η Ελλάδα ενισχύει τη θέση της ως περιφερειακός διαμετακομιστικός κόμβος, με αυξημένη κίνηση σε λιμάνια και αεροδρόμια. Η ζήτηση υποστηρίζεται από:

- Ηλεκτρονικό εμπόριο
- FMCG & φαρμακευτικά
- 3PL παρόχους

Η περιορισμένη διαθεσιμότητα σύγχρονων εγκαταστάσεων δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης νέων έργων, ιδίως στη Δυτική Αττική.

Αγορά Ξενοδοχείων

Ο τουρισμός παραμένει βασικός πυλώνας της ελληνικής οικονομίας. Τα κύρια στοιχεία του 2025 συνοψίζονται στα εξής:

- Τουριστικά έσοδα >€22 δισ. (Ιαν.–Οκτ.)
- Αύξηση διεθνούς αεροπορικής κίνησης
- Βελτιωμένα RevPAR & λειτουργικά περιθώρια

Η επενδυτική δραστηριότητα είναι έντονη, με σημαντική παρουσία διεθνών brands (Hilton, Marriott, Radisson, Hyatt, Wyndham κ.ά.). Παρατηρείται διαρθρωτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού προϊόντος, με έμφαση σε luxury resorts, branded residences και ESG προδιαγραφές.

ESG & Βιωσιμότητα

Η περιβαλλοντική ανθεκτικότητα και η ενεργειακή μετάβαση αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για το σύνολο της αγοράς. Η ανάγκη αναβάθμισης του παλαιού κτιριακού αποθέματος (άνω του 55% προ του 1980) δημιουργεί σημαντικό επενδυτικό πεδίο.

Η αυξημένη συχνότητα φυσικών καταστροφών επιταχύνει:

- Την ενσωμάτωση ESG κριτηρίων
- Την ανάπτυξη πράσινων κτιρίων
- Την ανακαίνιση υφιστάμενων υποδομών

Συμπεράσματα

Η ελληνική κτηματαγορά εισέρχεται σε φάση ωριμότητας και επιλεκτικής ανάπτυξης. Παρά το υψηλότερο κόστος χρηματοδότησης και τις προκλήσεις προσιτότητας, τα θεμελιώδη μεγέθη παραμένουν θετικά:

- Σταθερή οικονομική ανάπτυξη
- Ενίσχυση επενδύσεων
- Δυναμικός τουρισμός
- Ισχυρή θέση στον κλάδο logistics
- Αυξανόμενη έμφαση σε βιώσιμες αναπτύξεις

Το 2026 αναμένεται πιο ισορροπημένη αγορά, με ηπιότερους ρυθμούς ανόδου τιμών, μεγαλύτερη διαφάνεια και στροφή σε ποιοτικά, ενεργειακά αποδοτικά και στρατηγικά τοποθετημένα ακίνητα.

Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγοράς

Η Γλυφάδα είναι αγορά με ισχυρή ζήτηση, περιορισμένη προσφορά και επενδυτικό ενδιαφέρον, γεγονός που διατηρεί τις αξίες σε υψηλά επίπεδα και με ανοδική τάση.

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες στην περιοχή ενδιαφέροντος:

Οικιστικά χαρακτηριστικά

- Μείξη από παλαιότερες πολυκατοικίες και σύγχρονες κατασκευές
- Αυξημένη ανάπτυξη σε πολυτελείς κατοικίες
- Υψηλές αξίες γης και ακινήτων

Ζήτηση – Προσφορά

- Υψηλή ζήτηση λόγω παραθαλάσσιας θέσης και ποιότητας ζωής
- Περιορισμένη προσφορά, ειδικά σε νεόδμητα και κοντά στη θάλασσα, με αποτέλεσμα τις αυξημένες τιμές

Προτίμηση αγοραστικού κοινού

- Έμφαση σε σύγχρονες κατοικίες, ενεργειακά αποδοτικές
- Προτίμηση σε θέα θάλασσα, καλές συγκοινωνίες και εγγύτητα σε αγορά/παραλία
- Αυξημένο ενδιαφέρον για πολυτελή ακίνητα

Κατηγορία εν δυνάμει αγοραστών

- Υψηλού και μεσαίου εισοδήματος Έλληνες
- Ξένοι επενδυτές (π.χ. για Golden Visa)
- Αγορές για επένδυση (Airbnb / εκμετάλλευση) αλλά και μόνιμη κατοικία

Διαθεσιμότητα

- Κενά οικόπεδα: περιορισμένα → αυξημένη αξία γης
- Κατοικίες: παλαιότερο απόθεμα υπάρχει, αλλά τα νέα projects είναι λίγα και ακριβά

Προφίλ ιδιοκτητών

- Πολλοί είναι παλαιοί κάτοικοι / οικογένειες με ακίνητη περιουσία
- Αυξανόμενη παρουσία επενδυτών
- Τάση για ανακαινίσεις ή κατεδαφίσεις και νέα ανάπτυξη

Οικονομικά & επενδυτικά στοιχεία

- Προσέλκυση Ελλήνων και ξένων επενδυτών
- Ισχυρή αγορά ακινήτων (αγορά & ενοικίαση)
- Σημαντικό ενδιαφέρον για τουριστική εκμετάλλευση

Συγκριτικά Στοιχεία

Προκειμένου να συγκεντρωθούν επαρκή στοιχεία για την περιοχή και για παρεμφερή ακίνητα, πραγματοποιείται έρευνα αγοράς. Καταγράφονται στοιχεία για την περιοχή του ακινήτου, την κατάσταση και τις υποδομές της, τη σχέση προσφοράς και ζήτησης, την εμπορικότητα της ευρύτερης περιοχής και του εξεταζόμενου ακινήτου, τις επικρατούσες χρήσεις, ενώ ταυτόχρονα συλλέγονται συγκριτικά δεδομένα από πρόσφατες πράξεις και τρέχουσες μισθώσεις και πωλήσεις για ανάλογα ακίνητα από επαγγελματίες της Κτηματαγοράς, εργολάβους, καθώς και από πηγές οι οποίες αφορούν ηλεκτρονικά και έντυπα μέσα.

Τελικά επιλέγονται οι πλέον αξιόπιστες και άμεσα συγκρίσιμες περιπτώσεις ακινήτων. Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν δίνουν μια σαφή ένδειξη του επιπέδου των αξιών που επικρατούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά επιτυγχάνονται μετά από διαπραγμάτευση.

Στη συνέχεια παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν:

Κάτω Γλυφάδα Οικόπεδο 600τμ συντελεστής δόμησης 0,8 τιμή 2.550.000€ Planet Homes τηλ +302108040505→ 4.250€/τμ

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/ff1b0069-2a6f-4497-9989-3030bcee6d53/glyfada-kentro-2550000-600?transaction_name=buy&item_type=re_land&gad_source=1&gad_campaignid=23563124343&gbraid=0AAAAD5LVtfX2iOL2YNyIIHXtUmcYcl_b&gclid=EAIaIQobChMIgfqukLyzkwMVO9hEBx289AOHEAAYASAAEgJDufD_BwE&country=GR&geo_lat_from=37.85800153390794&geo_lng_from=23.76549326095835&geo_lat_to=37.853249467757266&geo_lng_to=23.758994940696255&sorting=price_per_unit_area_asc&maximum_size=700&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=2&first_in_widget_ad_id=1b4311aa-7096-4407-bbe2-ed7411e9bbd0

Κάτω Γλυφάδα. Οικόπεδο 600 τ.μ. πρόσοψη 20 μ., βάθος 30 μ., συντελεστής δόμησης 0,8 και συντελεστή κάλυψης 40%. Διαθέτει κτίσμα 480 τ.μ.. Τιμή: €3.000.000. Level Realty, Τηλ 2109924555, email: info@levelrealty.gr → 5.000 €/τμ

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/91378ff1-fe86-469d-ab63-ff3ac0045045/glyfada-kentro-3000000-600?transaction_name=buy&item_type=re_land&gad_source=1&gad_campaignid=23563124343&gbraid=0AAAAD5LVtfX2iOL2YNyIIHXtUmcYcl_b&gclid=EAIaIQobChMIgfqukLyzkwMVO9hEBx289AOHEAAYASAAEgJDufD_BwE&country=GR&geo_lat_from=37.85800153390794&geo_lng_from=23.76549326095835&geo_lat_to=37.853249467757266&geo_lng_to=23.758994940696255&sorting=price_per_unit_area_asc&maximum_size=700&widget_name=search%20results%20map%20pin

Κάτω Γλυφάδα, οικόπεδο 600 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 20, Βάθος (μ): 30, Με Κτίσμα 400 τ.μ., Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Προσόψεως, Επίπεδο, Για τουριστική εκμετάλλευση, Σ.Δ: 0,8, Σ.Κ: 0,4, Εντός σχεδίου, Γενική κατοικία, Απόσταση από Θάλασσα 500μ, Τιμή: 3.200.000€ Best Plus Real Estate, Τηλ 2109600068 → 5.333€/τμ

https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311704621

Γλυφάδα Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 610 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 17, Βάθος (μ): 34, Σ.Δ: 0,8, Με Κτίσμα 80 τ.μ., Επενδυτικό, Προσόψεως, Αμιγής Κατοικία, Απόσταση από Θάλασσα 1300μ, Τιμή: 3.600.000€. Sartzis Realty Group, Τηλ. 210 2208679 →5.900€/τμ

https://www.spiti24.gr/93909778

Οι αιτούμενες τιμές μονάδας των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων στην περιοχή, κυμαίνονται από 4.000/€τμ έως 5.500€/τμ για οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, έως 700τμ. Τα εν λόγω εύρη τιμών συνήθως εξαρτώνται από τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, την κινητοποίηση του πωλητή / εκμισθωτή, καθώς και τις καταγραφείσες δυναμικές (π.χ. προσφορά και ζήτηση, κλπ.) της υποαγοράς στην οποία βρίσκεται. Συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που μπορεί να επηρεάσουν ευμενώς ή δυσμενώς την αξία ενός ακινήτου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την τοποθεσία του, την εγγύτητα σε περιοχές εμπορικού ενδιαφέροντος, την προσβασιμότητα, την ύπαρξη κτίσματος, την απόσταση από τη θάλασσα, τη θέση και τον προσανατολισμό, την πρόσοψη και άλλα.

Ανάλυση Συγκριτικών Στοιχείων

Συγκριτικό Βάσης/Οικόπεδο		Αναγωγές		
Επιφάνεια	**600,10**	**Επιφάνεια Αναγωγής**	10 τμ	1,0%

Συγκριτικά Στοιχεία/Πώληση-Οικόπεδο				
Α/Α	**Επιφάνεια**	**Περιοχή/Θέση**	**Αξία (€)**	**Αξία (€/τμ)**
1	600,00 τμ	Ευρυάλη	2.550.000 €	4.250 €/τμ
2	600,00 τμ	Ευρυάλη	3.000.000 €	5.000 €/τμ
3	600,00 τμ	Ευρυάλη	3.200.000 €	5.333 €/τμ
4	610,00 τμ	Ευρυάλη	3.600.000 €	5.902 €/τμ

Συγκριτικά Στοιχεία/ Πώληση-Οικόπεδο	Αναγωγές/Πώληση-Οικόπεδο							
Α/Α	**Αξία (€/τμ)**	**Μέγεθος**	**Θέση**	**Πρόσωπο**	**Σχήμα**	**Ύπαρξη κτίσματος**	**Περιθώριο Διαπραγμάτευσης**	**Προσαρμοσμένη Αξία (€/ τμ)**
1	4.250 €/τμ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	3.399,66 €/τμ
2	5.000 €/τμ	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	3.599,64 €/τμ
3	5.333 €/τμ	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,80	3.455,65 €/τμ
4	5.902 €/τμ	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	0,80	3.611,80 €/τμ
							Μέση Τιμή	**3.500,00 €/τμ**

Προσδιορισμός Αξίας με τη Μέθοδο Συγκριτκών Στοιχείων			
Ακίνητο	**Επιφάνεια**	**Αγοραία Αξία €/τμ**	**Αγοραία Αξία €**
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	600 τμ	3.500,00 €/τμ	2.100.350 €
		Σύνολο	**2.100.000 €**

6 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Αγοραία Αξία

Για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Αγοράς. Βασικοί δείκτες, παραδοχές, και τα αποτελέσματα της εκτίμησης, παρουσιάζονται ακολούθως.

Συνεπώς, κατά την 23 Μαρτίου 2026, η Αγοραία Αξία του ακινήτου διαμορφώνεται σε:

Αγοραία Αξία (€)	Ημερομηνία
2.100.000	23/03/2026

Σημειώνεται ότι, με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία μας, η ισόγεια κατοικία δεν προσδίδει τη μέγιστη και βέλτιστη αξία στο οικόπεδο, σύμφωνα και με τον ορισμό της αγοραίας αξίας. Συγκεκριμένα η ισόγεια κατοικία, επιφάνειας 75,53τμ δεν επιτρέπει, λόγω παλαιότητας και κατασκευής (στέγη – μη εφαρμογή αντισεισμικού κανονισμού) την περαιτέρω αξιοποίηση του οικοπέδου. Για το λόγο αυτό, για την σύνταξη της παρούσας εκτίμησης, θεωρείται κατεδαφιστέα και το οικόπεδο εκτιμάται ως κενό.

Ο συντάξας

Κωνσταντίνος Τράκας, REV
Πολιτικός Μηχανικός, MBA

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πηγές Πληροφοριών

Στο πλαίσιο της εκπόνησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης, προσκομίσθηκαν:

- το υπ' αριθμ. 7.313/01.03.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Παναγιώτη Βύρωνα Ιωάννου Φιλιππάτου
- το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μαρίας Νικολοπούλου
- το απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου, που έχει συνταχθεί από την Αρχιτέκτονα Μηχανικό Διονυσία Λιβέρη

Γενικές Παραδοχές

- Στην πιο πάνω αξία δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν βάρη, τέλη, φόροι, πρόστιμα κλπ.
- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης (International Valuation Standards - IVS), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards -EVS 10th Edition 2025) και με τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS) της Μεγάλης Βρετανίας (Valuation Professional Standards 2025, Global Edition).
- Ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας γίνεται με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από τα ως άνω πρότυπα.
- Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, επισημαίνεται ότι δεν υπόκειται σε καθεστώς ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 36 and VPGA 107 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards). Λαμβάνοντας εν τούτοις υπόψη την υφιστάμενη μεταβλητότητα, λόγω των άνω αναφερόμενων οικονομικών συγκυριών, επισημαίνεται ότι η εκτίμηση συνίσταται να επικαιροποιείται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, και στην περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να προηγείται η παροχή εξειδικευμένων επαγγελματικών συμβουλών.
- Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης **REV-GR/AVAG/2017/122.**
- Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένος και συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ν. 4152/2013 ΦΕΚ 107/Α' (Παράγραφος Γ'), καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Εκτιμητών της TEGoVA και του RICS.

[6] *VPS 3. Valuation Reports. RICS Red Book Global Standards. p.50*

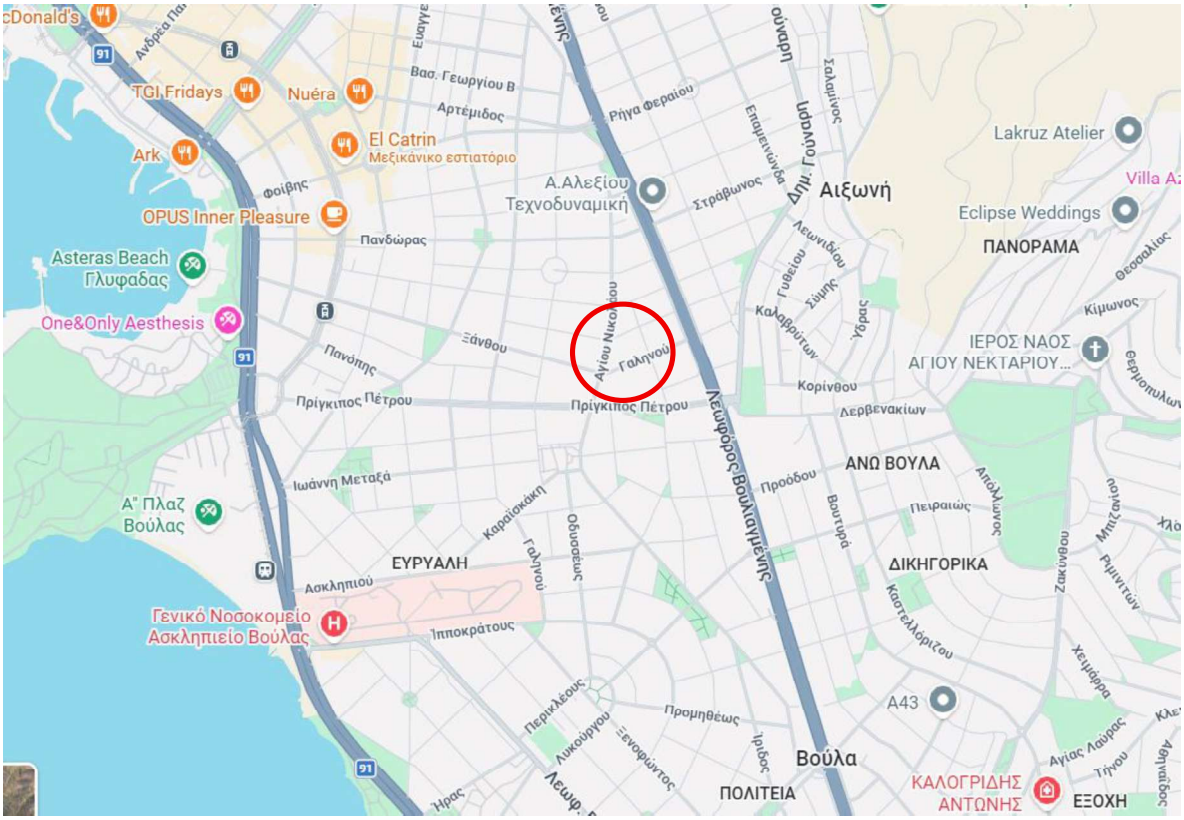
[7] *VPGA 10. Matters that may give rise to material valuation uncertainty. RICS Red Book Global Standards. p.134*

- Δηλώνεται ότι τηρούνται πλήρως τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού (ΕΕ) 679/2016 για την Προστασία Δεδομένων, σχετικά με την ασφάλεια και την εμπιστευτικότητα των προσωπικών δεδομένων, που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τοπογραφική αποτύπωση των ορίων του ακινήτου ή εμβαδομέτρηση αυτού. Οι επιφάνειες προέκυψαν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Πληροφορίες για το εμβαδόν αντλήθηκαν από τα έγγραφα που παρουσιάστηκαν και δεν υπήρξε δυνατότητα να επιβεβαιωθούν τα δεδομένα. Όλα τα παρατιθέμενα εμβαδά και διαστάσεις τεκμαίρονται ως ορθά.
- Τα σχεδιαγράμματα και οι χάρτες της παρούσας έκθεσης περιλαμβάνονται για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να σχηματίσει νοερή εικόνα του ακινήτου και δεν είναι κατ' ανάγκη σε κλίμακα. Κανένα από τα τεκμήρια δεν επιτρέπεται να αφαιρεθεί, να αναπαραχθεί ή να χρησιμοποιηθεί χωριστά από την παρούσα έκθεση.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα, ούτε τέθηκαν υπ' όψιν έρευνες ή πιστοποιητικά σχετικά με την ρύπανση του εκτιμώμενου ακινήτου ή των όμορών του. Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης γίνεται η θεώρηση ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων φυσικών ή χημικών.
- Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της απευθύνονται αποκλειστικά στον εντολέα και για χρήση της συνολικά και μόνο για το σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε. Κατά συνέπεια, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της έκθεσης σε περίπτωση αποσπασματικής χρήσης της ή διάφορης από το σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε. Καθώς επίσης, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της έκθεσης έναντι οποιουδήποτε τρίτου σε σχέση με το σύνολο ή οποιοδήποτε τμήμα των περιεχομένων της.
- Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση της παρούσας έκθεσης, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτής, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτοτύπου ή αντιτύπων της και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση της, ολόκληρης ή τμημάτων της χωρίς την έγγραφη άδεια του συντάκτη της (Ν. 2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας).
- Ο συντάκτης της παρούσας έκθεσης δεν υποχρεούται να συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία ενώπιον δικαστηρίου σχετικά με θέματα που θίγονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, χωρίς να προηγηθεί σχετική ειδική συμφωνία με τον εντολέα.

Φωτογραφίες - Χάρτες






TGI Fridays
Nuéra
El Catrin
Μεξικάνικο εστιατόριο
Ark
OPUS Inner Pleasure
Asteras Beach
Γλυφάδας
One&Only Aesthesis
Α.Αλεξίου
Τεχνοδυναμική
Αιξωνή
Lakruz Atelier
Eclipse Weddings
ΠΑΝΟΡΑΜΑ
ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ
ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ...
ΑΝΩ ΒΟΥΛΑ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΑ
ΕΥΡΥΑΛΗ
Γενικό Νοσοκομείο
Ασκληπιείο Βούλας
Α' Πλαζ
Βούλας
Βούλα
ΠΟΛΙΤΕΙΑ
ΚΑΛΟΓΡΙΔΗΣ
ΑΝΤΩΝΗΣ
ΕΞΟΧΗ
A43
Λεωφόρος Βουλιαγμένης
Πρίγκιπος Πέτρου
Ιπποκράτους
Ασκληπιού
Ιωάννη Μεταξά
Πανδώρας
Φοίβης
Αρτέμιδος
Βασ. Γεωργίου Β
Ρήγα Φεραίου
Στράβωνος
Κορίνθου
Προόδου
Πειραιώς
Προμηθέως
Περικλέους
Ηρας
Ιδρύος
Αγίας Λαύρας
Χειμάρρα

