Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.05 14:28:18 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

Αθήνα,05/06/2026

Αριθ. Πρωτ.:4112059

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ**, το διακριτικό τίτλο **BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ** και αριθμό ΓΕΜΗ **006197001000**.

Την **05/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6073909**, η από 30/04/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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

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

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της εταιρείας «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» με διακριτικό τίτλο «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ» και ΑΡ. ΓΕΜΗ 006197001000 κατά την 31.12.2025, προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.5162/2024.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 30 Απριλίου 2026

Προς:
Βαγενά Βασίλειο
Χαρίκλεια Κουδούνη
Εταίρους

Από:
Πανάρετο Βαρδάνη
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 15601

Ιωάννη Ράλλη
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 14521

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
T: 210 8691100 - F: 210 8618016

Audit / Tax / Advisory

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 2
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 2
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 3
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ .. 4
1. Ίδρυση 4
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 5
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 7
6. Διοίκηση - Διαχείριση 7
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 8
Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού - Ισολογισμός της 31.12.2025 (πριν την εκτίμηση) ... 9
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 11
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας 12
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 12
Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας 13
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2025 .. 25
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 26
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Έκθεση Εκτίμησης Πιστοποιημένου Εκτιμητή

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
Πανάρετος Γ. Βαρδάνης - Α.Μ. ΣΟΕΛ 15601
Ιωάννης Π. Ράλλης - Α.Μ. ΣΟΕΛ 14521

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της εταιρείας **«**BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία»
με διακριτικό τίτλο «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ» και ΑΡ. ΓΕΜΗ 006197001000
κατά την 31.12.2025 προκειμένου να μετατραπεί
σε Ανώνυμη εταιρεία με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό
με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024

Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, ορίζουν ότι σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Στις διατάξεις της περ. γ της παρ. 1 του άρ. 2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι Ιδιωτικές Κεφαλαιουχικές Εταιρείες δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31.12.2025, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2, 123 και 129 - 133 του Ν.4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία») σε Ανώνυμη Εταιρεία.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 03/03/2026 επιστολή του νόμιμου εκπροσώπου της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας **«**BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ &

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις των άρθρων 123 και 129 – 133 του Ν.4601/2019, να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ», βάσει του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα τα οποία και τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των άρθρων 123 και 129 - 133 του Ν.4601/2019, για την μετατροπή της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31.12.2025. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 123 και 129 - 133 του Ν. 4601/ 2019 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις, της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε βάσει του από 01.03.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού με επωνυμία «Κ.ΚΑΘΑΡΙΟΣ & Β.ΒΑΓΕΝΑΣ Ο.Ε.» (Πρωτοδικείο Αθηνών Α.Α. 3956/17.03.2005) και με την από 24/09/2018 τροποποίηση του ιδιωτικού συμφωνητικού καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1497450/28.09.2018 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 01.10.2018 Α.Π. 1368547), με τροποποίηση μεταξύ άλλων της επωνυμίας σε «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ». Την 07.02.2019 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθ. καταχώρησης 1670629 το από 30.01.2019 ιδιωτικό συμφωνητικό των εταίρων της εταιρείας με τροποποίηση των άρθρων 5 «Κεφάλαιο», 6 «Συμμετοχή» & 7 «Διαχείριση» με ταυτόχρονη κωδικοποίηση του καταστατικού με αριθμό ΓΕΜΗ 006197001000. Όλες οι ανωτέρω μεταβολές δηλώθηκαν στην Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς την 15.02.2019 με αριθ. δήλωσης 531.

Στη συνέχεια δημοσιεύτηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1881864/25.09.2019 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 27.09.2019 Α.Π. 1721823) η μετατροπή της παραπάνω ομόρρυθμης εταιρείας σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με επωνυμία «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ» και διακριτικό τίτλο «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ». Η μετατροπή αυτή συντελέστηκε σύμφωνα με τα άρθρα 104 έως 127 του Ν.4601/2019 και υπό τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτών.

Ακολούθως, δημοσιεύτηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1940983/22.10.2019 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 23.10.2019 Α.Π. 1828734) τροποποίηση των άρθρων 1 «Σύσταση - Επωνυμία», 2 «Σκοπός», 5 «Εισφορές – Εταιρικό Κεφάλαιο – Εταιρικά Μερίδια» και 15 «Ευθύνη Διαχειριστών» με ταυτόχρονη αναρίθμηση του καταστατικού.

Στη συνέχεια, δημοσιεύτηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2109386/23.03.2020 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 24.03.2020 Α.Π. 1962514)

τροποποίηση των άρθρων 1 «Σύσταση - Επωνυμία» και 5 «Εισφορές – Εταιρικό Κεφάλαιο – Εταιρικά Μερίδια» με ταυτόχρονη αναρίθμηση του καταστατικού.
Ακολούθως, δημοσιεύτηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2651132/19.10.2021 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 19.10.2021 Α.Π. 2462506) τροποποίηση του άρθρου 5 «Εισφορές – Εταιρικό Κεφάλαιο – Εταιρικά Μερίδια» με ταυτόχρονη αναρίθμηση του καταστατικού.
Στη συνέχεια, δημοσιεύτηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 3783925/29.09.2023 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 29.09.2023 Α.Π. 3054009) τροποποίηση του άρθρου 2 «Σκοπός».
Ακολούθως, δημοσιεύτηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 4499153/08.10.2024 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 08.10.2024 Α.Π. 3397136) τροποποίηση του άρθρου 5 «Εισφορές – Εταιρικό Κεφάλαιο – Εταιρικά Μερίδια».
Η δε τελευταία τροποποίηση δημοσιεύτηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρησης 4536102/24.10.2024 (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ 24.10.2024 Α.Π. 3413877) με τροποποίηση του άρθρου 2 «Σκοπός».

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Κηφισιάς και ειδικότερα επί της οδού Κορνηλίου 5 / 15ο ΧΛΜ ΕΟ Αθηνών Λαμίας, ΤΚ: 145 64.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε σε είκοσι (20) έτη, αρχίζει από την ημέρα που εγγράφηκε η σύσταση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας από μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας στο ΓΕΜΗ και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2039.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι:

1) Διαχείριση Κατασκευής Ιδιωτικών και Δημοσίων τεχνικών έργων.
2) Κατασκευή Ιδιωτικών και Δημοσίων έργων.
3) Ανέγερση κτηρίων με σκοπό την πώληση και εκμετάλλευση σε ιδιόκτητα ή με αντιπαροχή οικόπεδα.
4) Εμπορία πάσης φύσης οικοδομικών υλικών.
5) Αγορές και πωλήσεις ακινήτων.
6) Εμπορία και τοποθέτηση ηλεκτρονικών μέσων ενδοεπικοινωνίας και ασφαλείας (κάμερες κ.τ.λ.) εν γένει και συναφών ειδών χονδρικώς και λιανικώς, η αντιπροσώπευση εμπορικών οίκων του εξωτερικού και η εκ του εξωτερικού εισαγωγή απάντων των ως άνω ειδών.

7) Συμμετοχή ή ίδρυση εταιρειών με άλλα φυσικά η νομικά πρόσωπα που να επιδιώκουν τους αυτούς ή μη σκοπούς με την εταιρεία.
8) Κατασκευή, εμπορία και συντήρηση πορτών, παραθύρων και ρολών ασφαλείας από αλουμίνιο και λοιπά μέταλλα.
9) Ειδικές μεταλλικές κατασκευές ασφαλείας (πυρασφαλών πορτών κ.λπ.).
10) Εργασίες υπεργολαβίας στο πλαίσιο της διαδικασίας κατασκευής μεταλλικών πορτών και παραθύρων.
11) Υπηρεσίες εγκατάστασης συστημάτων συναγερμού σε ακίνητα (πυρκαγιάς, αντικλεπτικών κ.τ.λ.).
12) Εμπόριο ηλεκτρικών συναγερμών διάρρηξης ή φωτιάς, ακουστικής ή οπτικής σηματοδότησης.
13) Εμπόριο συστημάτων ανίχνευσης ελέγχου και ασφαλείας.
14) Δραστηριότητες και υπηρεσίες μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών.
15) Υπηρεσίες εκπόνησης μελετών σκοπιμότητας τεχνικών έργων.
16) Υπηρεσίες οικονομοτεχνικών μελετών.
17) Υπηρεσίες παροχής επιστημονικών τεχνικών συμβουλών γενικά.
18) Υπηρεσίες πραγματογνωμοσυνών για ακίνητα και τεχνικά έργα.
19) Υπηρεσίες εκπόνησης στατικών μελετών μεγάλων ή ειδικών τεχνικών έργων.
20) Υπηρεσίες εκπόνησης στατικών μελετών φερουσών κατασκευών κτιρίων.
21) Κατασκευή ξύλινων επίπλων κουζίνας, καθισμάτων γραφείων, ξύλινων επίπλων για καταστήματα κ.λπ.
22) Εργασίες ξυλουργικών εγκαταστάσεων, κουζινών, ντουλαπιών, χωρισμάτων, ψευδοροφών, ξυλοεπενδύσεων, στεγάστρων, κ.λπ.
23) Υπηρεσίες διεξαγωγής σεμιναρίων επιμόρφωσης στελεχών επιχειρήσεων.
24) Υπηρεσίες διδασκαλίας (εισηγήσεων) σε επιμορφωτικά σεμινάρια.
25) Υπηρεσίες εκπαίδευσης με αλληλογραφία.
26) Υπηρεσίες εκπαίδευσης μέσω επιμορφωτικών σεμιναρίων.
27) Υπηρεσίες εκπαίδευσης μέσω υπολογιστή.
28) Υπηρεσίες σχεδιασμού και πιστοποίησης εκπαιδευτικών προγραμμάτων.
29) Καταλύματα διακοπών και άλλα καταλύματα σύντομης διαμονής.
30) Υπηρεσίες καταλυμάτων διακοπών και άλλων τύπων καταλύματος σύντομης διάρκειας.
31) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων, με παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών.
32) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων δωματίων ή διαμερισμάτων για μικρή διάρκεια.
33) Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.
34) Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εκτός των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού.
35) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων μικρής διάρκειας, χωρίς παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών.
36) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων μακράς διάρκειας, με παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών.
37) Υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.

και κάθε συναφή με τους παραπάνω σκοπούς.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η εταιρία δύναται να ιδρύει υποκαταστήματα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και να συμμετέχει και να συνεργάζεται με κάθε άλλη επιχείρηση στην αλλοδαπή ή στην ημεδαπή που έχει τον ίδιο ή παραπλήσιο σκοπό.

2

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της ανέρχεται στο ποσό των ευρώ εκατόν πενήντα χιλιάδων ευρώ (150.000,00).

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε αρχικώς κατά τη μετατροπή σε ΙΚΕ σε εκατό τριάντα χιλιάδες (130.000,00) ευρώ. Στη συνέχεια μεταβλήθηκε διαδοχικώς και με την από 23.09.2024 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης διαμορφώθηκε σε εκατό πενήντα χιλιάδες (150.000,00) ευρώ.

Το τελικό κεφάλαιο κατά την 31.12.2025 έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

Εταίροι	**Συμμετοχή σε κεφάλαιο**	
	Ευρώ	**ποσοστό**
Βασίλειος Βαγενάς	127.500,00	85%
Χαρίκλεια Κουδούνη	22.500,00	15%
Σύνολο	150.000,00	100%

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας για όλη τη διάρκεια της έχει ανατεθεί όπως ορίζεται στο άρθρο 10 του καταστατικού και διεξάγεται από τον κ. Βασίλειο Βαγενά, ο οποίος θα εκπροσωπεί νόμιμα την εταιρεία και θα ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης σε κάθε περίπτωση αναγόμενη στο σκοπό της εταιρείας, υπογράφων κάτω από την εταιρική επωνυμία.
Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι της εταιρείας για παραβάσεις του παρόντος νόμου, του καταστατικού και των αποφάσεων των εταίρων, καθώς και για κάθε διαχειριστικό πταίσμα. Η ευθύνη αυτή δεν υφίσταται προκειμένου για πράξεις ή παραλείψεις που στηρίζονται σε σύννομη απόφαση των εταίρων ή που αφορούν εύλογη επιχειρηματική απόφαση, η οποία ελήφθη με καλή πίστη, με βάση επαρκείς πληροφορίες και αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή υποχρεούται στην σύνταξη Ισολογισμού, Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Προσαρτήματος.

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της και είναι διπλογραφικά, λόγω νομικής μορφής.

Η Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Η Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Η Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμη Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 23 του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκαν «Οικονομικές Καταστάσεις» της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31.12.2025, οι οποίες συντάχθηκαν από τον Διαχειριστή, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης, οι ως άνω Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τις «Οικονομικές Καταστάσεις» της 31.12.2025 της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Ειδικότερα, στον Ισολογισμό χρήσεως 2025 απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την ημερομηνία αυτή.

Ο διαχειριστής της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, δεν έχει συντάξει γραπτή έκθεση προς τους εταίρους, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν. 4601/2019 αξιοποιώντας την δυνατότητα που παρέχεται από τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 106 του ίδιου νόμου, διότι όλοι οι εταίροι συμφώνησαν εγγράφως να μην καταρτισθεί η έκθεση.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού - Ισολογισμός της 31.12.2025 (πριν την εκτίμηση)

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβριου 2025 (01/01/2025-31/12/2025) **BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ** **ΑΡ.ΓΕ.ΜΗ: 006197001000 – Δ/νση: ΟΔΟΣ ΚΟΡΝΗΛΙΟΥ 5** **ΤΚ: 145 64 ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΦΜ: 999067631**	
	31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	99.119,97
Μηχανολογικός εξοπλισμός	136.035,61
Λοιπός εξοπλισμός	84.780,37
Σύνολο	**319.935,95**
Άυλα πάγια στοιχεία	
Δαπάνες ανάπτυξης	3.281,17
Σύνολο	**3.281,71**
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Δάνεια και απαιτήσεις	10.075,00
Σύνολο	**10.075,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**333.292,12**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	65.539,78
Εμπορεύματα	6.650,00
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	85.920,19
Προκαταβολές για αποθέματα	123.573,14
Σύνολο	**281.683,11**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	716.292,25

Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	189.149,86
Λοιπές απαιτήσεις	110.006,29
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31.018,44
Σύνολο	**1.046.466,84**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.328.149,95**
Σύνολο ενεργητικού	**1.661.442,07**
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	150.000,00
Σύνολο	**150.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	21.311,04
Αποτελέσματα εις νέο	176.592,61
Σύνολο	**347.903,65**
Σύνολο καθαρής θέσης	**215.609,15**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	206.250,00
Σύνολο	**206.250,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	129.812,18
Εμπορικές υποχρεώσεις	384.594,45
Φόρος εισοδήματος	43.438,74
Λοιποί φόροι και τέλη	250.097,23
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	26.645,08
Λοιπές υποχρεώσεις	272.700,65
Σύνολο	**1.107.288,42**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.313.538,42**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.661.442,07**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από τον Διαχειριστή της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4536102 / 24.10.2024 περί τροποποίησης του καταστατικού της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.
- Την από 26.01.2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία.
- Χρηματοοικονομική Κατάσταση Ισολογισμού και Αποτελεσμάτων Χρήσεως 2025.
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού», έχει υπογραφεί από το διαχειριστή και από τον λογιστή της επιχείρησης.
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της συνταχθείσας «Λογιστικής κατάστασης Μετασχηματισμού της 31.12.2025».
- Μητρώο Παγίων.
- Ισοζύγια ανοίγματος και τέλους χρήσεως.
- Γενικό Ημερολόγιο χρήσεως.
- Απογραφική κατάσταση Αποθεμάτων.
- Στοιχεία πραγματικών δικαιούχων.
- Συμβάσεις μισθώσεων.
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων.
- Εμπορικά Ισοζύγια Πελατών και Προμηθευτών.
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους καθώς και σχέδιο της φορολογικής δήλωσης εισοδήματος της περιόδου.
- Μη ρυθμισμένες υποχρεώσεις από TAXIS.
- Φορολογική ενημερότητα.

- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 31.12.2025 στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης, οι αμοιβές κ.λπ.
- Ασφαλιστική ενημερότητα.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31.12.2025, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31.12.2025.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π. βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές.
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31.12.2025, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.12.2025, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΑΚΙΝΗΤΑ

ΑΚΙΝΗΤΑ				
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**	**Αποσβεσθέντα**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο**
12.01.00.0000	ΑΚΙΝΗΤΟ ΝΕΑ ΜΑΚΡΗ ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ 18	80.000,00		80.000,00
12.01.00.0001	ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ-ΕΞΟΔΑ ΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ	34.082,64		34.082,64
12.01.00.0002	ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ-ΕΞΟΔΑ ΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΝΙΓΓΟΣ 13	5.846,37		5.846,37
12.02.00.0000	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ		(14.400,00)	(14.400,00)
12.02.00.0001	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		(6.039,14)	(6.039,14)
12.02.00.0002	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΑΝΙΓΓΟΣ)		(369,90)	(369,90)
ΣΥΝΟΛΑ		**119.929,01**	**(20.809,04)**	**99.119,97**

Η Εταιρεία διαθέτει διαμέρισμα επί της οδού Ποσειδώνος 18 στη Νέα Μάκρη, συνολικής

έκτασης 60 τ.μ., το οποίο απέκτησε στις 30.07.2021 έναντι ποσού ευρώ 80.000,00. Το εν λόγω ακίνητο αξιοποιείται από την Εταιρεία μέσω εκμίσθωσης κατά τη διάρκεια των θερινών μηνών. Επί του ακινήτου διενεργήθηκαν εργασίες επισκευών και ανακαινίσεων για την οριστική διαμόρφωσή του, συνολικού κόστους ευρώ 34.082,64, οι οποίες έχουν κεφαλαιοποιηθεί και παρακολουθούνται διακριτά στο Μητρώο Παγίων.
Για το ακίνητο επί της οδού Ποσειδώνος 18 διενεργήθηκε κατά την 20.04.2026 εκτίμηση αγοραίας αξίας από πιστοποιημένο εκτιμητή, η οποία προσδιόρισε την αξία του εν λόγω ακινήτου σε ευρώ 222.000,00.
Επιπλέον, η Εταιρεία έχει μισθώσει ακίνητο επί της οδού Κάνιγγος 13, το οποίο υπεκμισθώνει για εκμετάλλευση σε βραχυχρόνιες μισθώσεις. Επί του μισθωμένου αυτού ακινήτου διενεργήθηκαν εργασίες επισκευών συνολικού κόστους ευρώ 5.846,37, οι οποίες έχουν καταχωρηθεί ως πάγιο στοιχείο και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. **Κατά την εκτίμηση μας το αναπόσβεστο συνολικό ποσό θεωρείται δαπάνη και πρέπει να επιβαρύνει τα Αποτελέσματα Χρήσεως**.

Ελέγξαμε ότι οι ως άνω κτιριακές εγκαταστάσεις:

- ✓ Έχουν καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων και
- ✓ Έχει ορθώς υποβληθεί Ε9 για το ακίνητο επί της οδού Ποσειδώνος 18, καθώς έχει εμπράγματο δικαίωμα.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 222.000,00.

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**	**Αποσβεσθέντα**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο**
13.01.00.0001	Μηχανήματα	39.260,41		39.260,41
13.01.00.0002	Φορητά μηχανήματα χειρός	10.240,07		10.240,07
13.01.00.0003	Εργαλεία	2.142,03		2.142,03
13.01.00.0005	Λοιπός Μηχανολογικός εξοπλισμός	1.930,78		1.930,78
13.01.00.0006	Μηχανήματα (Ενδοκ.Απόκτηση)	118.054,00		118.054,00
13.01.00.0007	Μεταφορικά Εξοδα Αγορών Παγίων (Ενδοκ.Αποκτηση)	4.659,76		4.659,76
13.02.00.0001	Αποσβεσμένα Μηχανήματα		(23.234,53)	(23.234,53)
13.02.00.0002	Αποσβεσμένα φορητά μηχανήματα χειρός		(9.955,98)	(9.955,98)
13.02.00.0003	Αποσβεσμένα εργαλεία		(1.336,91)	(1.336,91)
13.02.00.0005	Αποσβεσμένος λοιπός μηχανολογικός εξοπλ		(375,72)	(375,72)

13.02.00.0006	Αποσβεσμένα Μηχανήματα (Ενδοκ.Απόκτηση)		(5.076,48)	(5.076,48)
13.02.00.0007	Αποσβεσμένα Μεταφορικα Έξοδα Αγορών Παγίων (Ενδοκ. Απόκτηση)		(271,82)	(271,82)
ΣΥΝΟΛΑ		**176.287,05**	**(40.251,44)**	**136.035,61**

Διαπιστώσαμε ότι:

- ✓ Έχουν καταχωρηθεί:
  - στο μητρώο παγίων και
  - την ορθότητα υπολογισμού των αποσβέσεων
- ✓ Εκτιμούμε ότι η αξία των εν λόγω Μηχανημάτων από ενδείξεις αξίας που λάβαμε από το διαδίκτυο, για τα μεγαλύτερης αξίας, προσεγγίζει την αντίστοιχη λογιστική τους αξία.
- ✓ Εκτιμούμε ότι η αξία των εν λόγω παγίων, βάσει των τιμολογίων αγοράς που λάβαμε για τα μεγαλύτερης αξίας κτήσεως, δεν παρουσιάζει ενδείξεις απομείωσης σε σχέση με την αντίστοιχη λογιστική τους αξία.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 136.035,61.

ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**	**Αποσβεσθέντα**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο**
14.01.00.0000	Επιβατικά αυτοκίνητα	76.720,88		76.720,88
14.01.00.0001	Φορτηγά αυτοκίνητα	37.267,11		37.267,11
14.02.00.0000	Αποσβεσμένα επιβατικά αυτοκίνητα		(36.540,08)	(36.540,08)
14.02.00.0001	Αποσβεσμένα φορτηγά αυτοκίνητα		(21.532,63)	(21.532,63)
15.01.01.0000	Έπιπλα	30.734,75		30.734,75
15.01.01.0001	Σκεύη	16.684,24		16.684,24
15.01.01.0002	Μηχανές Γραφείου	783,36		783,36
15.01.01.0003	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	34.987,85		34.987,85
15.01.01.0004	Εξοπλισμός Τηλεπικονωνιών	19.663,47		19.663,47
15.01.01.0005	ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ "ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΨΗΦΙΑΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ"	3.656,02		3.656,02

15.01.01.0009	Λοιπός εξοπλισμός	28.778,22		28.778,22
15.01.01.0010	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ	6.514,07		6.514,07
15.02.01.0000	Αποσβεσμένα έπιπλα		(30.603,68)	(30.603,68)
15.02.01.0001	Αποσβεσμένα σκεύη		(16.684,24)	(16.684,24)
15.02.01.0002	Αποσβεσμένες μηχανές γραφείου		(767,02)	(767,02)
15.02.01.0003	Αποσβεσμένοι ηλεκτρονικοί υπολογιστές		(29.767,74)	(29.767,74)
15.02.01.0004	Αποσβεσμένος εξοπλισμός τηλεπικονωνιών		(10.563,13)	(10.563,13)
15.02.01.0005	Αποσβεσμένο τηλεφωνικό Κέντρο		(974,93)	(974,93)
15.02.01.0009	Αποσβεσμένος λοιπός εξοπλισμός		(20.688,55)	(20.688,55)
15.02.01.0010	Αποσβεσμένος Εξοπλισμός Ακινήτου Ν.Μάκρης		(2.887,60)	(2.887,60)
ΣΥΝΟΛΑ		**255.789,97**	**(171.009,60)**	**84.780,37**

Εξετάσαμε ότι ο ως άνω Λοιπός Εξοπλισμός:

- ✓ Έχει καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων.
- ✓ Εκτιμούμε ότι η αξία του εν λόγω εξοπλισμού, από ενδείξεις αξίας που λάβαμε από το διαδίκτυο, για τον μεγαλύτερης αξίας εξοπλισμό, προσεγγίζει την αντίστοιχη λογιστική τους αξία.
- ✓ Εκτιμούμε ότι η αξία των εν λόγω παγίων, βάσει των τιμολογίων αγοράς που λάβαμε για τα μεγαλύτερης αξίας κτήσεως, δεν παρουσιάζει ενδείξεις απομείωσης σε σχέση με την αντίστοιχη λογιστική τους αξία.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 84.780,37.

ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**	**Αποσβεσθέντα**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο**
18.01.01.0000	ΜΙΚΤΗ ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	1.585,00		1.585,00
18.01.01.0001	ΑΫΛΑ "ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΨΗΦΙΑΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ 2023"	6.664,50		6.664,50
18.01.02.0000	ΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		(4.968,33)	(4.968,33)

18.03.01.0000	ΜΙΚΤΗ ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΛΟΙΠΩΝ ΑΫΛΩΝ	1.360,97		1.360,97
18.03.02.0000	ΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΛΟΙΠΩΝ ΑΫΛΩΝ	(1.360,97)		(1.360,97)
ΣΥΝΟΛΑ		**8.249,50**	**(4.968,33)**	**3.281,17**

Διαπιστώσαμε ότι οι ως άνω Δαπάνες Ανάπτυξης:

- ✓ Έχουν καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων.
- ✓ Εκτιμούμε ότι η αξία των εν λόγω δαπανών ανάπτυξης προσεγγίζουν την αξία κτήσεως.
- ✓ Από τα τιμολόγια αγοράς που λάβαμε για τις δαπάνες ανάπτυξης με τις μεγαλύτερες αξίες κτήσεως, δεν προέκυψαν ενδείξεις απομείωσης της λογιστικής τους αξίας.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 3.281,17.

ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**
33.03.01.0003	Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων (ΚΟΡΝΗΛΙΟΥ 5 ΚΗΦΙΣΙΑ)	2.400,00
33.03.01.0006	Δοσμένες εγγυήσεις ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚ.& ΔΑΝ.	1.575,00
33.03.01.0007	Δοσμένες εγγυήσεις ΤΜΕΔΕ	0,00
33.03.01.0008	Δοσμένες εγγυήσεις ΚΕΝΤΡΟ ΥΓΡΑΕΡΙΟΥ	100,00
33.03.01.0010	Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων (ΚΑΝΙΓΓΟΣ 13)	4.500,00
33.03.01.0012	Δοσμένες εγγυήσεις ενοικίων (ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ)	1.500,00
ΣΥΝΟΛΑ		**10.075,00**

Εξετάσαμε ότι οι ως άνω δοσμένες εγγυήσεις:

- ✓ Τεκμηριώνονται από τις αντίστοιχες συμβάσεις μίσθωσης ή παροχής υπηρεσιών.

- ✓ Δεν προέκυψαν ενδείξεις απομείωσης της ανακτήσιμης αξίας τους, καθώς οι σχετικές συμβάσεις παραμένουν σε ισχύ και δεν συντρέχουν λόγοι μη επιστροφής τους κατά τη λήξη αυτών.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 10.075,00.

ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ		
α/α	**Περιγραφή**	**Αξία**
1	Αρχικό απόθεμα (1.1.2025)	137.737,85
2	Πλέον: Αγορές χρήσεως	1.706.144,85
3	Σύνολο διαθέσιμων αποθεμάτων (1+2)	1.843.882,70
4	Μείον: **Τελικό απόθεμα (31.12.2025)**	**158.109,97**
5	Κόστος Πωληθέντων / Αναλωθέντων (3-4)	1.685.772,73

Στα αποθέματα της εταιρείας περιλαμβάνονται οι λογαριασμοί του Ισολογισμού Έτοιμα και Ημιτελή Προϊόντα, Εμπορεύματα, Πρώτες Ύλες και διάφορα υλικά.

Εξετάσαμε πως τα ως άνω αποθέματα:

- ✓ Έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής.
- ✓ Προκύπτουν οι ποσότητες της απογραφής από το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης.
- ✓ Επαληθεύσαμε την ύπαρξη τους δειγματοληπτικά διενεργώντας απογραφή την 29.04.2026.
- ✓ Η τιμή στην οποία έχουν αποτιμηθεί είναι αυτή που προκύπτει από το προσδιορισμό του κόστους, σύμφωνα με μέθοδο FIFO (First In First Out).

Διαπιστώθηκε η ύπαρξη ακίνητων εμπορευμάτων από επισκόπηση του τηρουμένου βιβλίου αποθήκης και από αυτοψία κατά την διενέργεια της απογραφής συνολικού ποσού ευρώ **6.650,00.**

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 151.459,97.

ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΓΙΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΓΙΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**
50….	ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ ΜΗ ΣΥΝΔ.ΟΝΤΟΤ.	123.573,14
ΣΥΝΟΛΑ		**123.573,14**

Εξετάσαμε ότι οι ως άνω προκαταβολές για αποθέματα:

- ✓ Εκτελούνται κανονικά μέσω της σταδιακής παραλαβής των αντίστοιχων παραγγελιών και του συμψηφισμού των ως άνω προκαταβολών κατόπιν εξέτασης των τιμολογίων αγοράς αποθεμάτων που εκδίδονται από τους προμηθευτές μετά την ημερομηνία αναφοράς και εξέτασης των λογαριασμών κατά την επόμενη χρήση.
- ✓ Δεν προέκυψαν ενδείξεις απομείωσης της ανακτήσιμης αξίας τους, καθώς οι σχετικές εμπορικές σχέσεις παραμένουν σε ισχύ και αναμένεται η παράδοση των αντίστοιχων αποθεμάτων.
- ✓ Παρακολουθούνται διακριτά ανά προμηθευτή στο τηρούμενο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ				
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία Κτήσεως**	**Αξίες Εκτίμησης**	**Απομείωση**
30.01	ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΛΑΤΩΝ ΜΗ ΣΥΝΔ.ΟΝΤΟΤ.	716.292,25	709.171,23	7.121,02
ΣΥΝΟΛΑ		**716.292,25**	**709.171,23**	**7.121,02**

Αφορά κατά ποσό ευρώ 716.292,25 τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών) κατά την 31.12.2025, όπως εμφανίζονται στο αθεώρητο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού.

Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν με λήψη καρτελών των αντισυμβαλλομένων και την ομαλή είσπραξή τους μέχρι την χορήγηση της παρούσας.

Για τα ανωτέρω υπόλοιπα υφίσταται ενδείξεις απομείωσης τους. Κατόπιν ελέγχου, προσδιορίσαμε την αξία απομείωσης τους, στο ποσό των ευρώ **7.121,02.**

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 709.171,23.

ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
37.02	ΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	189.149,86
ΣΥΝΟΛΑ		**189.149,86**

Διαπιστώσαμε ότι τα ως άνω δεδουλευμένα έσοδα:

- ✓ Τεκμηριώνονται από τα υποστηρικτικά έγγραφα που αποδεικνύουν την παροχή των υπηρεσιών ή την εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έως την ημερομηνία αναφοράς.
- ✓ Έχουν αναγνωρισθεί κατ' εφαρμογή της αρχής του δεδουλευμένου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν.4308/2014 και αντιστοιχούν σε υπηρεσίες/παροχές της κλειόμενης χρήσης.
- ✓ Δεν προέκυψαν ενδείξεις απομείωσης της ανακτήσιμης αξίας τους, καθώς διαπιστώσαμε ότι τα ανωτέρω δεδουλευμένα έσοδα τιμολογήθηκαν/εισπράχθηκαν στο σύνολό τους εντός της επόμενης χρήσης, γεγονός που επιβεβαιώνει την ορθότητα της αναγνώρισης και την ανακτησιμότητά τους.

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 189,149,86.

ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
35.02	ΧΡΗΜ/ΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΑΝΤΙΣΤ.ΤΑΜ.ΟΡΩΝ	4.923,82
53.03.00.0127	ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ-ΟΙΚΙΑ ΠΡΕΣΒΗ	200,00
53.04.01.0000	ΒΑΓΕΝΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	3.000,00
53.06.01.0012	ΒΑΓΕΝΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	1.500,00
53.06.01.0013	ΚΟΥΔΟΥΝΗ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ	500,00
53.06.01.0014	ΚΟΥΔΟΥΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	350,00
54.01.02.0003	ΠΑΡΑΚΡ.ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜ. 3%	99.530,42
54.01.04.0000	ΠΑΡΑΚΡ.ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜ.ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ	2,05
ΣΥΝΟΛΑ		**110.006,29**

- ✓ Για την επιβεβαίωση των ανωτέρω κονδυλίων, εξετάσαμε τις σχετικές καρτέλες των λογαριασμών καθώς και τα υποστηρικτικά παραστατικά.
- ✓ Το ποσό των ευρώ 4.923,82 αφορά λογαριασμούς προς απόδοση από τους εργαζομένους της εταιρείας.
- ✓ Το ποσό των ευρώ 200,00 αφορά υπόλοιπο σχετιζόμενο με αμοιβές προσωπικού της οικίας πρέσβη.
- ✓ Το ποσό των ευρώ 3.000,00 αφορά απαίτηση από ανάληψη του διαχειριστή κ. Βαγενά Βασίλειου.
- ✓ Το ποσό των ευρώ 99.530,42 αφορά παρακρατηθέντα φόρο εισοδήματος 3% επί εργολαβικών έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 64 του Ν.4172/2013, ο οποίος πρόκειται να συμψηφιστεί με την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος της χρήσης 2025.
- ✓ Το ποσό των ευρώ 2.350,00 (λογ.53.06.01.0012, 53.06.01.0013, 53.06.01.0014) αφορά χρεωστικά υπόλοιπα προς εκμισθωτές ακινήτων, τα οποία προέκυψαν από την

εξόφληση μισθωμάτων που υπερέβαιναν τα δεδουλευμένα ενοίκια κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ειδικότερα:

- Ποσό ευρώ 1.500,00 αφορά τον κ. Βαγενά Βασίλειο, ιδιοκτήτη του ακινήτου επί της οδού Κάνιγγος που μισθώνει η Εταιρεία.
- Ποσό ευρώ 850,00 αφορά τους κ.κ. Κουδούνη Χαρίκλεια και Κουδούνη Ιωάννη, ιδιοκτήτες της αποθήκης στη Νέα Φιλαδέλφεια που μισθώνει η Εταιρεία.

✓ Το ποσό των ευρώ 2,05 αφορά παρακρατηθέντα φόρο εισοδήματος επί τραπεζικών τόκων.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 110.006,29.

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
38.01	ΤΑΜΕΙΟ	5.724,37
38.02	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ	25.294,07
ΣΥΝΟΛΑ		**31.018,44**

✓ Αφορά κατά ποσό ευρώ 5.724,37 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 25.294,07 το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως.

✓ Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση την 29.04.2026 και συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2025.

✓ Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε, με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως των τραπεζών (extraits).

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 31.018,44.

ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΔΑΝΕΙΑ

ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΔΑΝΕΙΑ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
52.00	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	206.250,00
ΣΥΝΟΛΑ		**206.250,00**

Το οποίο ποσό αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος τραπεζικού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την ALPHA BANK στο πλαίσιο του προγράμματος Ταμείο Επιχειρηματικότητας ΙΙΙ (ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ) της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας.

Εξετάσαμε ότι οι ως άνω μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις:

- ✓ Τεκμηριώνεται από τη σύμβαση δανείου με την ALPHA BANK.
- ✓ Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανείου διαπιστώσαμε, με συμφωνία με τα αντίστοιχα υπόλοιπα του αντίγραφου λογαριασμού της τράπεζας (extrait).
- ✓ Αντιπροσωπεύει το τμήμα του δανείου με υπολειπόμενη διάρκεια αποπληρωμής άνω των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, σύμφωνα με το συμβατικό πρόγραμμα τοκοχρεολυτικής εξόφλησης.

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτής στο ποσό των ευρώ 206.250,00.

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ – ΔΑΝΕΙΑ

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΔΑΝΕΙΑ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
52.01	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ-ΜΗ ΣΥΝΔ.ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ	129.812,18
	ΣΥΝΟΛΑ	**129.812,18**

Το οποίο ποσό αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος τραπεζικού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την ALPHA BANK στο πλαίσιο του προγράμματος Ταμείο Επιχειρηματικότητας ΙΙΙ (ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ) της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας ποσού ευρώ 78.979,91, καθώς και σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό για τη λειτουργία κεφαλαίου κίνησης ποσού ευρώ 50.832,27.

Εξετάσαμε ότι οι ως άνω βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις:

- ✓ Τεκμηριώνονται από τις αντίστοιχες συμβάσεις δανείων με την ALPHA BANK και τα προγράμματα τοκοχρεολυτικής εξόφλησης.
- ✓ Την ύπαρξη του υπολοίπου των δανείων διαπιστώσαμε, με συμφωνία με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών της τράπεζας (extrait).
- ✓ Αντιπροσωπεύουν το τμήμα των δανείων με υπολειπόμενη διάρκεια αποπληρωμής έως δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, καθώς και τυχόν δάνεια κεφαλαίου κίνησης βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα.

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
50.01	ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ-ΜΗ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΟΝΤΟΤΗΤΕΣ	384.594,54
ΣΥΝΟΛΑ		**384.594,54**

Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα των Εμπορικών υποχρεώσεων:

- ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών.
- ✓ Με εξοφλήσεις με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως.
- ✓ Εναλλακτικές διαδικασίες με εξέταση εξόφλησης των οφειλόμενων ποσών μετά την 31.12.2025.

Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών, δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 384.594,54.

ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
54.01	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	43.438,74

Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος ο οποίος προκύπτει από τον αναλογούντα φόρο στα κέρδη χρήσεως 2025, πλέον των φορολογικών αναμορφώσεων και συμφωνεί με το σχέδιο δήλωσης φορολογίας εισοδήματος για την περίοδο 1.1-31.12.2025.

Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με μερικό έλεγχο εισοδήματος για τη χρήση 2023. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του φόρου εισοδήματος στο ποσό των ευρώ 43.419,84.

ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ

ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
54.02	ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΦΠΑ)	238.262,47
54.03	ΠΑΡΑΚΡ.ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΡΙΤΩΝ	11.834,76
54.05	ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ,ΤΕΛΗ & ΕΙΣΦΟΡΕΣ	0,00
ΣΥΝΟΛΑ		**250.097,23**

Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της Εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις.

Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει:

- ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων,
- ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως,
- ✓ στοιχείων της προσωποποιημένης πληροφόρησης του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 250.097,23.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
55.01	ΥΠΟΧΡ.ΣΕ ΑΣΦΑΛΙΣΤ.ΟΡΓΑΝ.ΚΥΡΙΑΣ ΑΣΦΑΛ.	26.645,08
ΣΥΝΟΛΑ		**26.645,08**

Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει:

- ✓ Των μισθοδοτικών καταστάσεων,
- ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ,
- ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 26.645,08.

ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Κωδ.	**Περιγραφή**	**Αξία**
53.03.00	ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	2.331,82
53.05	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ,ΠΡΟΜΕΡΙΣΜΑΤΑ & ΑΛΛΑ ΣΥΝΑΦΗ	90.815,00
53.06.01.0004	PELLETEX ΕΝΟΙΚΙΟ ΑΠΟΘΗΚΗΣ	1.500,00
53.06.01.0009	ΕΠΙΣΤΡΕΠΤΕΑ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ	24.917,64
30..	ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΠΕΛΑΤΩΝ	153.136,19
ΣΥΝΟΛΑ		**405.014,05**

Εξετάσαμε ότι οι ως άνω λοιπές υποχρεώσεις:

- ✓ Έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, και
- ✓ τεκμηριώνονται από τα αντίστοιχα παραστατικά (μισθολογικές καταστάσεις, αποφάσεις γενικής συνέλευσης για τις διανομές κερδών, σύμβαση μίσθωσης αποθήκης, στοιχεία οφειλών ΑΑΔΕ για την επιστρεπτέα προκαταβολή, αναλυτικές καρτέλες πελατών).
- ✓ Ως προς την επιστρεπτέα προκαταβολή, εξετάσαμε τη συμφωνία του υπολοίπου με τα στοιχεία οφειλών της ΑΑΔΕ και τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους όρους του προγράμματος (διατήρηση προσωπικού, τήρηση δόσεων αποπληρωμής).
- ✓ Ως προς τα πιστωτικά υπόλοιπα πελατών, εξετάσαμε η φύση των υπολοίπων και επιβεβαιώσαμε ότι αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τους πελάτες της.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των λοιπών υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 405.014,05.

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β.ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2025

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

	31.12.2025
Σύνολο **Ενεργητικού**	1.770.551,08
Μείον: Σύνολο **Παθητικού**	1.313.538,42
Καθαρή Θέση την 31.12.2025	**457.012,66**

Η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31.12.2025 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 457.012,66 (τετρακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες δώδεκα ευρώ και εξήντα έξι λεπτά).

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 15 του Ν.4848 το ελάχιστο ύψος του κεφαλαίου της ανώνυμης εταιρείας ορίζεται στο ποσό των ευρώ των είκοσι πέντε χιλιάδων (€ 25.000,00), ολοσχερώς καταβεβλημένο κατά τη σύσταση της εταιρείας. **Ως εκ τούτου δεν προκύπτει ανάγκη νέων εισφορών προκειμένου το κεφάλαιο να ανέλθει στο προβλεπόμενο ύψος**.

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31.12.2025 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Εντολή Ανάθεσης της 03.03.2026. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της του Πρακτικού Συνεδρίασης των εταίρων την 26.01.2026 της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.

6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.

Αθήνα, 30 Απριλίου 2026

Πανάρετος Γ. Βαρδάνης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 15601

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ιωάννης Π. Ράλλης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 14521

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Έκθεση Εκτίμησης Πιστοποιημένου Εκτιμητή



Audit / Tax / Advisory

Έκθεση Εκτίμησης
Αγοραίας Αξίας

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ:

BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β. ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ



ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2026

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	
Εντολέας	**BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β. ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ**
Θέση Ακινήτου	θέση «ΠΑΡΑΛΙΑ» της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής
Συντεταγμένες (φ, λ)	φ: 38.086207 λ: 23.9840134
Είδος Ακινήτου	Διαμέρισμα
Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης	20/04/2026
Κρίσιμη Ημερομηνία	20/04/2026
Σκοπός Εκτίμησης	Σκοπός της ως άνω εργασίας είναι η ενημέρωση του εντολέα
Αυτοψία	16.04.2026
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία
Αγοραία Αξία	**222.000€** (Διακόσιες Είκοσι Δύο Χιλιάδες Ευρώ)

Ο συντάξας

Κωνσταντίνος Τράκας, REV

Πολιτικός Μηχανικός, MBA

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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 12

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 ..... **Error! Bookmark not defined.**
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].

Εντολέας

Εντολέας της παρούσας εκτίμησης είναι η BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β. ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 20η Απριλίου 2026.

Εύρος Αυτοψίας

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 16 Απριλίου 2026.

2 ΒΑΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά την 20η Απριλίου 2026, διαμερίσματος που βρίσκεται στη θέση «ΠΑΡΑΛΙΑ» της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής.

Σκοπός Εκτίμησης

Η παρούσα εκτίμηση εκπονήθηκε για σκοπούς ενημέρωσης του εντολέα. 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 «ΠΑΡΑΛΙΑ» της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Δήμος Μαραθώνος είναι Δήμος της Περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με την εφαρμογή του αυτοδιοικητικού Προγράμματος Καλλικράτης. Ο Δήμος σχηματίστηκε με τη συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων Νέας Μάκρης και Μαραθώνος και των κοινοτήτων Γραμματικού και Βαρνάβα. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 226,55 τ.χλμ. και ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 31.331 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2021. Ως έδρα του ορίστηκε ο Μαραθώνας.





Η Νέα Μάκρη αποτελεί Δημοτική Ενότητα του Δήμου Μαραθώνα. Συνορεύει βόρεια με τον Μαραθώνα, νότια με τη Ραφήνα, δυτικά με τον ορεινό όγκο του Πεντελικού και τον Διόνυσο, ενώ βρέχεται ανατολικά από το Νότιο Ευβοϊκό σε μήκος ακτών 14 χλμ. περίπου. Το κέντρο της πόλης απέχει από την Αθήνα 32 χλμ. μέσω των Λεωφόρων Μεσογείων και Μαραθώνος. Από το Αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» απέχει 12 χλμ. μέσω της Λεωφόρου Μαραθώνος και Αττικής Οδού. Προσβάσεις έχει ακόμα από την Παλαιά Πεντέλη μέσω της Λεωφόρου Πεντέλης και από Κηφισιά και Εκάλη μέσω της Λεωφόρου Διονύσου.

Η Νέα Μάκρη συνδυάζει αστικά χαρακτηριστικά και παραθεριστικό χαρακτήρα. Βρίσκεται στο σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο της Λεωφόρου Μαραθώνος που συνδέει τη Νέα Μάκρη με το κέντρο της Αθήνας και της Οδού Διονύσου που συνδέει τη Νέα Μάκρη με τα βόρεια προάστια της Αθήνας. Οι δυο κεντρικοί οδικοί άξονες διασταυρώνονται πάνω από το κέντρο της πόλης, λίγο νότια από το Αθλητικό Πάρκο - πρώην Αμερικάνικη Βάση. Το κέντρο της πόλης είναι καθαρά αστική περιοχή με έντονη κίνηση όλο τον χρόνο, στην παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος βρίσκονται αμέτρητες καφετέριες ενώ τα εστιατόρια και οι ψησταριές βρίσκονται εσωτερικά κοντά στην κεντρική πλατεία, πολλά πολυκαταστήματα και ψησταριές βρίσκονται κατά μήκος της Λεωφόρου Μαραθώνος.

Η **Νέα Μάκρη** είναι παραθαλάσσια κωμόπολη της βορειοανατολικής Αττικής, που ανήκει διοικητικά στον Δήμο Μαραθώνα και αποτελεί μέρος της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Ιδρύθηκε το 1924 από πρόσφυγες της Μικράς Ασίας (κυρίως από τη Μάκρη και το Λιβίσι), οι οποίοι εγκαταστάθηκαν στην περιοχή μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή.

Σήμερα η Νέα Μάκρη συνδυάζει φυσικό τοπίο με πεύκα και ακτές στον Νότιο Ευβοϊκό, ενώ αποτελεί δημοφιλή τόπο κατοικίας και αναψυχής, σε σχετικά μικρή απόσταση από την Αθήνα. Αποτελεί μια παραθαλάσσια πόλη με προσφυγική ιστορία, όμορφο φυσικό περιβάλλον και έντονη οικιστική ανάπτυξη.

Άμεση Περιοχή

Το εν θέματι ακίνητο εντοπίζεται στην παραλία της Νέας Μάκρης. Η παραλία της Νέα Μάκρη είναι μια από τις πιο δημοφιλείς παραθαλάσσιες περιοχές της Ανατολικής Αττικής, με αρκετά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά:

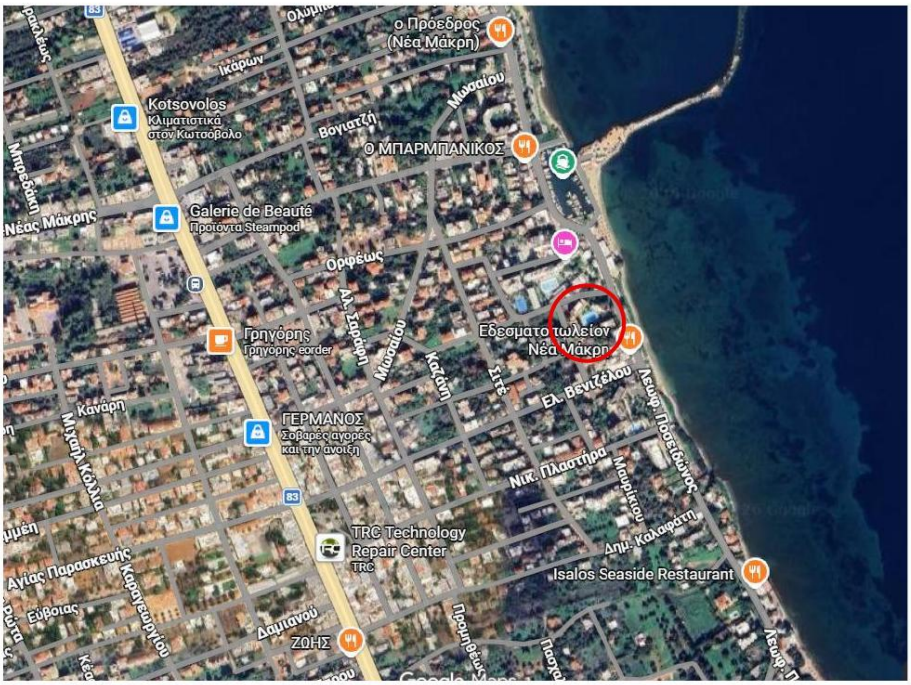
- **Φυσικά χαρακτηριστικά**
  - Αμμώδης παραλία με ήπια είσοδο στη θάλασσα, κατάλληλη για οικογένειες με παιδιά
  - Καθαρά νερά, συχνά βραβευμένα με Γαλάζια Σημαία
  - Μεγάλο μήκος ακτογραμμής, που προσφέρει επιλογές από οργανωμένα έως πιο ήσυχα σημεία

- **Υποδομές & δραστηριότητες**
  - Πολλές οργανωμένες πλαζ με ξαπλώστρες, beach bars και θαλάσσια σπορ
  - Ταβέρνες, καφέ και εστιατόρια κατά μήκος της παραλίας
  - Δυνατότητα για περπάτημα, ποδήλατο και χαλάρωση δίπλα στη θάλασσα

- **Οικιστική & τουριστική ανάπτυξη**
  - Η περιοχή συνδυάζει μόνιμη και εξοχική κατοικία
  - Σημαντική τουριστική κίνηση κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες
  - Κοντινή απόσταση από την Αθήνα (περίπου 30–40 λεπτά οδικώς)

- **Περιβάλλον & ατμόσφαιρα**
  - Πιο ήρεμο και «χαλαρό» περιβάλλον σε σχέση με άλλες παραλίες της Αττικής
  - Κοντά βρίσκεται ο Σχοινιάς με το πευκοδάσος και τον υγροβιότοπο
  - Ιδανική για όσους θέλουν συνδυασμό θάλασσας και φύσης

- **Πρόσβαση**
  - Εύκολη πρόσβαση με αυτοκίνητο μέσω Μαραθώνος
  - Εξυπηρετείται και από αστική συγκοινωνία (λεωφορεία από Αθήνα)



4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 5.160/30.07.2021 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Αγγελικής Μιχαήλ Γρατσία, πρόκειται για ένα διαμέρισμα που βρίσκεται στη θέση «ΠΑΡΑΛΙΑ» της Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνα, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής.

Συγκεκριμένα βρίσκεται στο υπ' αριθμ. Γ661 οικοδομικό τετράγωνο, της 5ης Π.Ε Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης, που περικλείεται από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος, Π. Κουφολούκα, Ι. Παπόγλου (πεζόδρομος) και ανώνυμου πεζόδρομου. Έχει πρόσωπο επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος επί της οποίας φέρει τον αριθμό 18.

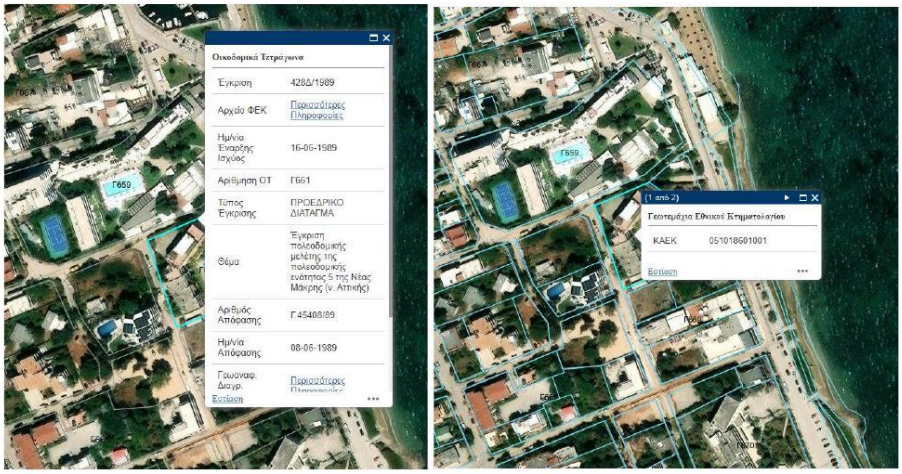
Σύμφωνα με τον ως άνω τίτλο, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 3.977,53τμ και συνορεύει :

- Δυτικά – Νοτιοδυτικά σε πρόσωπο 62,50μ με δημοτική οδό Π. Κουφολούκα
- Βόρεια – Βορειοδυτικά εν μέρει σε πρόσωπο 41,71μ με την οδό Ι. Παπόγλου (πεζόδρομο) και εν μέρει σε πλευρά 8,00μ με χώρο πρασίνου
- Βορειοανατολικά σε πλευρά 44,26μ με χώρο πρασίνου

- Ανατολικά – Βόρειοανατολικά σε πρόσωπο 25,88μ με την οδό Ποσειδώνος πλάτους 20μ
- Νότια - Νοτιοανατολικά σε πλευρά 76,72μ με πεζόδρομο

Σύμφωνα με το από Ιουνίου 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Ζαχαρόπουλου, το οποίο προσαρτάται στον ως άνω τίτλο, το οικόπεδο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και έχει έκταση 3.977,53τμ.

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



Στο ως άνω οικόπεδο έχουν ανεγερθεί, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 6711/1974 οικοδομική άδεια, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 663/1975 αναθεώρησή της, τρία συγκροτήματα κατοικιών που αναπτύσσονται σε υπόγειο, ισόγειο, δύο ορόφους πάνω από το ισόγειο και δώμα.

Η εκτίμηση αφορά το υπό στοιχεία Β10 διαμέρισμα, οριζόντια ιδιοκτησία, γενικού τύπου Β, που αναπτύσσεται σε δύο στάθμες, στον 1ο και 2ο όροφο του ως άνω συγκροτήματος, που επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα.

Το διαμέρισμα αποτελείται στον πρώτο όροφο από αίθουσα υποδοχής, κουζίνα, με ανοικτό εξώστη κατά την οπίσθια πλευρά και στον δεύτερο όροφο δύο κοιτώνες και λουτρό, με ανοικτούς εξώστες σε αμφότερες τις όψεις (εμπρόσθια – οπίσθια). Έχει επιφάνεια 60,00τμ (30τμ στον Α' όροφο και 30τμ στον Β' όροφο) και συμμετοχή 20/1000 εξ' αδιαιρέτου στην ιδιοκτησία του οικοπέδου.

Συνορεύει ανατολικά με το Β9 διαμέρισμα, δυτικά με κήπο οικοδομής, βόρεια με κήπο οικοδομής και νότια με πλευρική πρασιά και πέραν αυτής με όμορο ακίνητο.

Η ιδιοκτησία αποτελεί τη με ΚΑΕΚ 051018601001/0/32 ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Το ανωτέρω διαμέρισμα, λόγω λοιπών πολεοδομικών παραβάσεων (διαφοροποίηση των κουφωμάτων ως προς τη θέση και τις διαστάσεις) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, με αριθμό δήλωσης 1793960 και ηλεκτρονικό κωδικό DC87CCBFEE8B5385 βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας (πλήρως εξοφλημένη).

Για το ακίνητο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 246277/07.06.2021 έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για εργασίες χρωματισμών με χρήση ικριωμάτων.

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο εσωτερικό της κατοικίας, κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι το διαμέρισμα είναι πλήρως και ριζικά ανακαινισμένο και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης.

Η περιγραφόμενη ιδιοκτησία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στην εταιρεία BUILDIUM CONSTRUCTIONS Β. ΒΑΓΕΝΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΙΚΕ, σε ποσοστό 100%.

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. 5.160/30.07.2021 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Αγγελικής Μιχαήλ Γρατσία
- το από Ιουνίου 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Ζαχαρόπουλου
- η υπ' αριθμ. 6711/1974 οικοδομική άδεια, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 663/1975 αναθεώρησή της
- κάτοψη που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια
- η υπ' αριθμ. 246277/07.06.2021 έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για εργασίες χρωματισμών με χρήση ικριωμάτων.

- η με αριθμό δήλωσης 1793960 και ηλεκτρονικό κωδικό DC87CCBFEE8B5385 βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας (πλήρως εξοφλημένη) υπαγωγής στο Ν. 4495/2017.

5 ΈΡΕΥΝΑ 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 Νέα Μάκρη βρίσκεται σε μια μεταβατική φάση: από παραθεριστικός προορισμός εξελίσσεται σε περιοχή μόνιμης κατοικίας και επενδυτικού ενδιαφέροντος. Αυτό δημιουργεί σταθερή ανοδική πίεση στις τιμές, ιδιαίτερα για ποιοτικά ακίνητα κοντά στη θάλασσα.

Οι αξίες ακινήτων στη Νέα Μάκρη επηρεάζονται από έναν συνδυασμό τοπικών, οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων.

Οικιστικά χαρακτηριστικά

- Τοποθεσία & θέα: Ακίνητα κοντά στη θάλασσα ή με θέα στον Ευβοϊκό έχουν σημαντικά υψηλότερες τιμές.
- Ποιότητα κατασκευής: Νεόδμητα ή ανακαινισμένα ακίνητα υπερέχουν έναντι παλαιών.
- Μέγεθος & λειτουργικότητα: Μεγαλύτερα σπίτια, με εξωτερικούς χώρους (κήπος, βεράντα) έχουν μεγαλύτερη ζήτηση.
- Πρόσβαση & υποδομές: Εύκολη σύνδεση με Αθήνα (οδικό δίκτυο, ΜΜΜ), σχολεία και υπηρεσίες ανεβάζουν την αξία.

Ζήτηση – Προσφορά

- Αυξημένη ζήτηση για παραθαλάσσια κατοικία: Ιδίως μετά την πανδημία, ενισχύθηκε η τάση για μόνιμη κατοικία εκτός κέντρου.
- Περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων: Κρατά τις τιμές σε ανοδική τροχιά.
- Βραχυχρόνιες μισθώσεις: Η ανάπτυξη τύπου Airbnb επηρεάζει τη διαθεσιμότητα και τις τιμές.

Προτίμηση αγοραστικού κοινού

- Οικογένειες: Αναζητούν κύρια κατοικία με ησυχία και ποιότητα ζωής.
- Επενδυτές: Εστιάζουν σε αποδόσεις μέσω ενοικίασης (μακροχρόνια ή τουριστική).
- Ξένοι αγοραστές: Ελκύονται από παραθαλάσσιες περιοχές της Αττικής.
- Τηλεργασία: Έχει αυξήσει τη ζήτηση για περιοχές όπως η Νέα Μάκρη.

Διαθεσιμότητα & προφίλ ιδιοκτητών

- Παλαιοί ιδιοκτήτες: Συχνά διατηρούν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση ή κληρονομιά → μειωμένη προσφορά.

- Δευτερεύουσες κατοικίες: Πολλά ακίνητα χρησιμοποιούνται εποχικά, όχι προς πώληση.
- Σταδιακή είσοδος επενδυτών: Αυξάνει τον ανταγωνισμό για αγορά.

Οικονομικά & επενδυτικά στοιχεία

- Επιτόκια & δανεισμός: Επηρεάζουν άμεσα την αγοραστική δύναμη.
- Τιμές σε γειτονικές περιοχές (π.χ. Ραφήνα, Μαραθώνας): Δημιουργούν συγκριτικά benchmarks.
- Ανάπτυξη υποδομών: Βελτιώσεις σε λιμάνια, δρόμους ή τουριστικές εγκαταστάσεις αυξάνουν αξίες.
- Απόδοση επένδυσης (ROI): Η δυνατότητα ενοικίασης (ιδίως καλοκαιρινής) καθιστά την περιοχή ελκυστική.

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:

- Πωλείται διαμέρισμα 58 τ.μ. 1ου ορόφου γωνιακό κατασκευής του ΄75, πολύ κοντά στην παραλία και το λιμανάκι. Αποτελείται από άνετο καθιστικό, 1 υπνοδωμάτιο, κλειστή κουζίνα και 1 μπάνιο. Το διαμέρισμα διαθέτει πολύ ωραία βεράντα, μια θέση πάρκινγκ και ασανσέρ. Τιμή **€145.000** Τιμή ανά τ.μ. **€2.500**
  https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119415666

- Νέα Μάκρη - Κέντρο, διαμέρισμα 1ου ορόφου, 130 τ.μ. κατασκευής του 1974. Αποτελείται από 3 Υ/Δ, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και wc. Διαθέτει κουφώματα ξύλινα με διπλά τζάμια, σίτες, boiler, νυχτερινό ρεύμα, αποθήκη, κήπο, αυτόνομη θέρμανση με πετρέλαιο, ενεργειακό πιστοποιητικό Z και δάπεδα από πλακάκι και ξύλο. Η κατάστασή του είναι πολύ καλή και είναι φωτεινό. Βρίσκεται κοντά σε συγκοινωνία, θάλασσα, σχολεία, Παιδικό σταθμό, Super Market, καταστήματα και εστίαση. VALUE Properties, Τηλέφωνο

Επικοινωνίας: 2103004430, email: info@valueproperties.gr. Τιμή **€250.000** Τιμή ανά τ.μ.**€1.923,08**
https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118891578

- Νέα Μάκρη, Παραλία Πωλείται Διαμέρισμα 2ου ορόφου 58τμ, κατασκευής 1975, γνωστού αρχιτέκτονα. Βρίσκεται σε κεντρικό σημείο με άμεση πρόσβαση στην παραλία της πόλης. Αποτελείται από ένα άνετο καθιστικό, κλειστή κουζίνα, 1 υ/δ και 1 μπάνιο. Το διαμέρισμα είναι διαμπερές, με μεγάλη βεράντα, με θέα στη θάλασσα και σε κήπο. Διαθέτει εξοπλισμό, εάν διαφέρει τον αγοραστή και ασανσέρ. Τιμή **168.000€** Τιμή ανά τ.μ. **€2.896,55**
https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118781520

- Νέα Μάκρη στην κεντρική παραλία Διαμέρισμα 60 τ.μ. Όροφος: 2ος Έτος κατασκευής: 1975 Προσόψεως Κλιματισμός Τιμή 160.000 € **2.667 €/τ.μ.**
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/232297d5-c7e3-476a-baf3-139fe72a2e89/nea-makrh-160000-60?transaction_name=buy&item_type=re_residence&country=GR&building_type_options[]=apartment&building_type_options[]=maisonette&geo_lat_from=38.08865290973367&geo_lng_from=23.9886953455938 68&geo_lat_to=38.08083117554014&geo_lng_to=23.978443106692197&widget_name=search%20results%20map%20pin

- Νέα Μάκρη Μεζονέτα υπερυψωμένου ισογείου 83 τ.μ. Έτος κατασκευής: 2001, διαμπερής, με δύο εισόδους, 100 μέτρα από την θάλασσα και 500 μέτρα από την κεντρική πλατεία Νέας Μάκρης σε ήσυχη γειτονιά με εύκολη πρόσβαση σε καταστήματα. Διαθέτει 2 βεράντες και αυλή στον κάτω όροφο. **200.000 €** 2.410 €/τ.μ.
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/2aac9b84-a323-4b64-b9d8-2cc655acf430/nea-makrh-200000-83?item_type=re_residence&transaction_name=buy&country=GR&geo_lat_from=38.087761258404285&geo_lng_from=23.987096984941616&geo_lat_to=38.081402674847&geo_lng_to=23.978750705313246&building_type_options[]=maisonette&building_type_options[]=apartment&widget_name=search%20results%20map%20pin

Οι αιτούμενες τιμές μονάδας των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων στην περιοχή, κυμαίνονται από 2.000/€τμ έως 3.000€/τμ για διαμερίσματα παλαιότητας στην περιοχή. 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 ηλικία του, την εγγύτητα σε περιοχές ενδιαφέροντος, την προσβασιμότητα, τον βαθμό

18

ανακαίνισης και συντήρησης, την απόσταση από τη θάλασσα, τη θέση και τον προσανατολισμό και άλλα.

Ανάλυση Συγκριτικών Στοιχείων

Συγκριτικό Βάσης/Κατοικία		Αναγωγές		
Επιφάνεια	60,00 τμ	Επιφάνεια Αναγωγής	10 τμ	1,0%
Έτος Κατασκευής	2021	Έτος Κατασκευής	1	1,0%

Συγκριτικά Στοιχεία/ Κατοικία		Αναγωγές/ Κατοικία								
A/A	Αξία (€/τμ)	Μέγεθος	Παλαιότητα	Λειτουργικότητα	Τοποθεσία	Θέση/Θέα	Ποιοτικά Χαρακτηριστικά	Περιβάλλων Χώρος	Περιθώριο Διαπραγμάτευσης	Προσαρμοσμένη Αξία (€/ τμ)
1	2.500 €/τμ	1,00	1,46	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	3.769 €/τμ
2	1.923 €/τμ	1,07	1,47	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	3.129 €/τμ
3	2.897 €/τμ	1,00	1,46	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	4.366 €/τμ
4	2.667 €/τμ	1,00	1,46	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	4.028 €/τμ
5	2.410 €/τμ	1,02	1,20	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	3.221 €/τμ
									Μέση Τιμή	3.700 €/τμ

Προσδιορισμός Αξίας με τη Μέθοδο Συγκριτκών Στοιχείων			
Ακίνητο	Επιφάνεια	Αγοραία Αξία €/τμ	Αγοραία Αξία €
Διαμέρισμα Β10	60 τμ	3.700,00 €/τμ	222.000 €
		Σύνολο	222.000 €

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 20η Απριλίου 2026, η Αγοραία Αξία του ακινήτου διαμορφώνεται σε:

Αγοραία Αξία (€)	Ημερομηνία
222.000	20/04/2026

Ο συντάξας

Κωνσταντίνος Τράκας, REV
Πολιτικός Μηχανικός, MBA

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

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.
- 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.

[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*

- 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





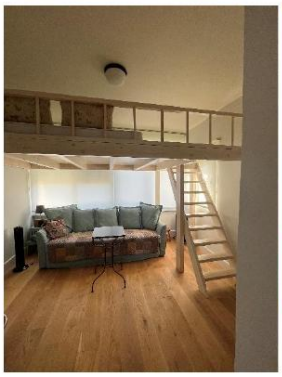


















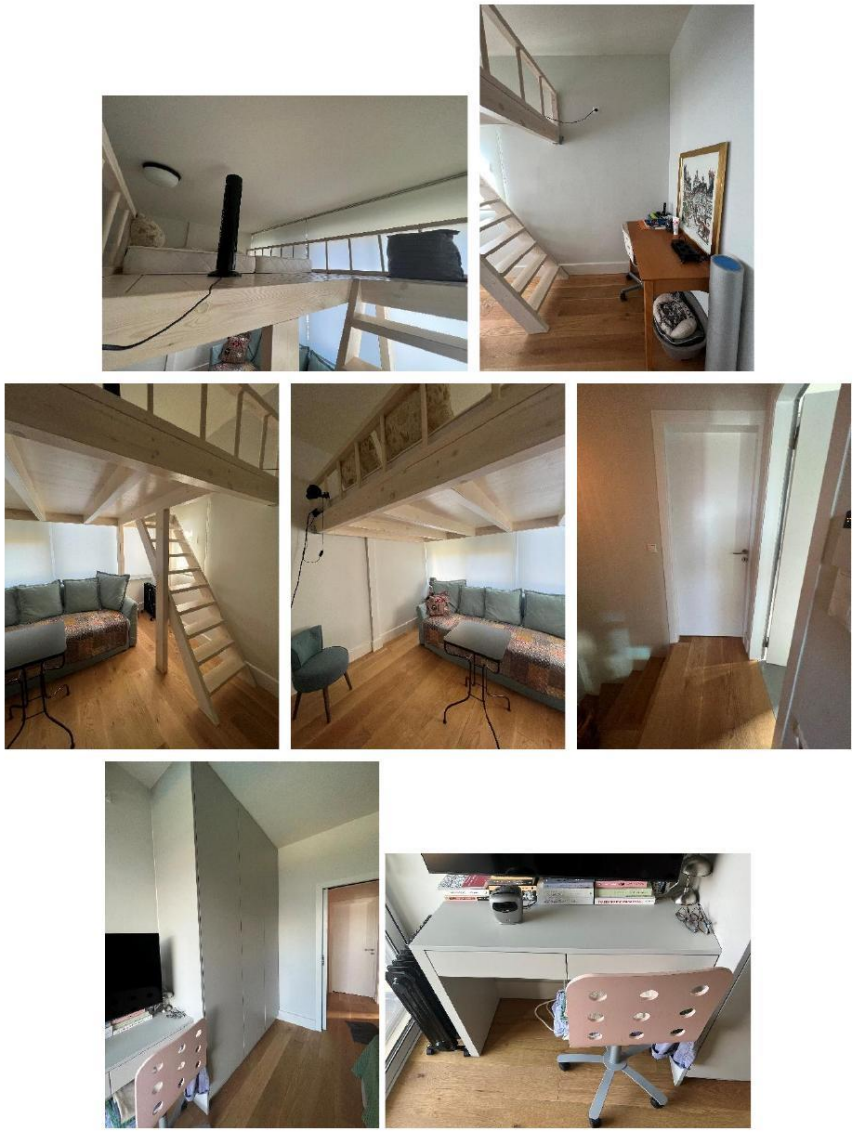


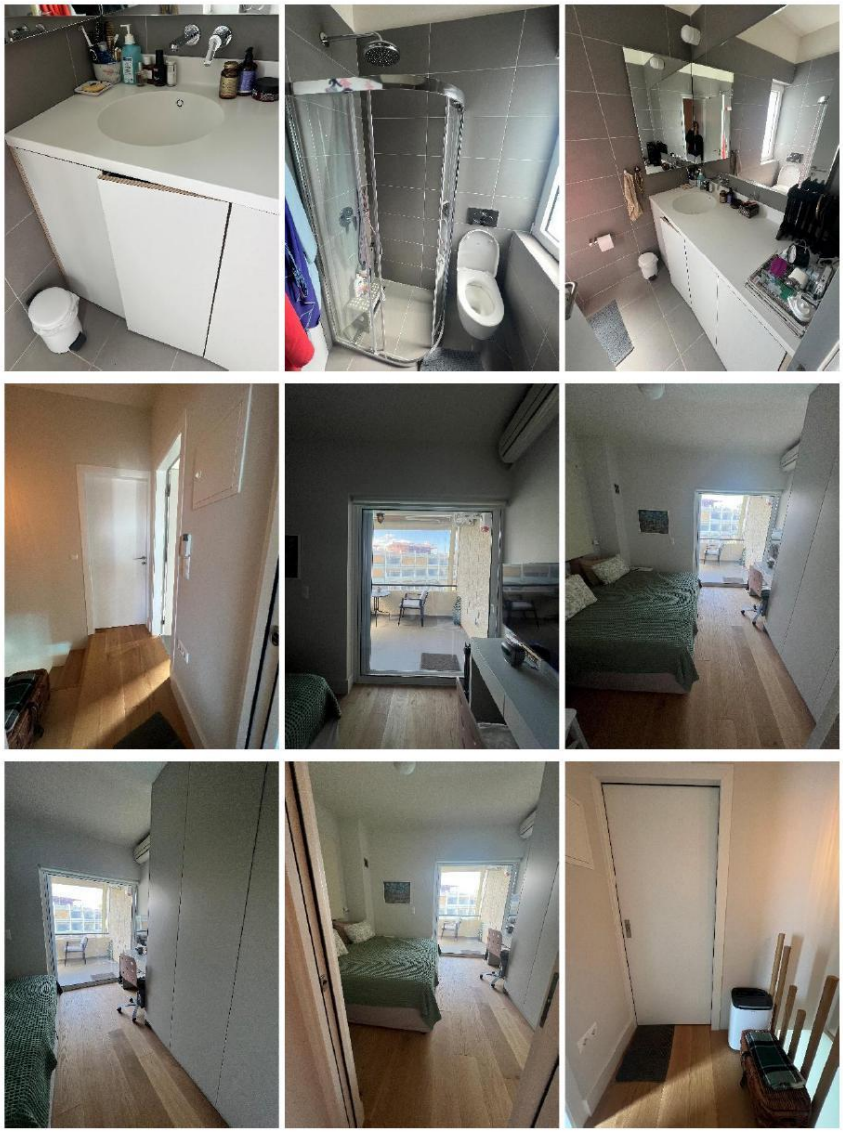












28

