Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.28 14:30:34 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,28/07/2026
Αριθ. Πρωτ.:4159678

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **28/07/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6125054**, η από 20/05/2026 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 Εκτιμησης
Περιουσιακου Στοιχειου

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΛΕΩΦ. ΚΑΒΟΥΡΙΟΥ 3
ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ – ΒΟΥΛΑΣ - ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ

ΜΑΙΟΣ 2026

FVAT Advisory S.A.

Εθν. Αντιστάσεως 22, 152 32 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλ: (+30) 210 6526610 e-mail: info@fvat.gr

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

Αξιότιμοι Κύριοι, Αθήνα 20 Μαΐου 2026

Θέμα: **Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου**

Σύμφωνα με την σχετική ανάθεση έργου προς την εταιρεία μας, η FVAT Advisory Α.Ε. ολοκλήρωσε την εκτίμηση και τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του περιουσιακού στοιχείου που μας υποδείχθηκε, ιδιοκτησίας του ιδιώτη κύριου Αθανάσιου Αθανασιάδη εφεξής καλούμενου για λόγους συντομίας, «Εντολέας/Πελάτης». Στην Συνοπτική Έκθεση Εκτίμησης που ακολουθεί, η εταιρεία μας σας παρουσιάζει τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας ("Fair Value") του περιουσιακού στοιχείου που αναφέρεται σε:

- Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ-3, διαμέρισμα 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 125,40τ.μ., που βρίσκεται κείμενη επί της Λεωφ. Καβουρίου 3, στον Δήμο Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης, εντός της ΔΚ Βουλιαγμένης, στην ΠΕ Ανατολικής Αττικής, στην Περιφέρεια Αττικής.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας και την Πρόταση – Προσφορά που σας υποβλήθηκε, το αντικείμενο του Συμβούλου – Εκτιμητή αφορά τον εντοπισμό, την αποκάλυψη και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης μας για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας ("Fair Value") του ανωτέρου περιουσιακού στοιχείου, με ημερομηνία αναφοράς την 15η Μαΐου 2026. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, η εταιρεία μας προσδιόρισε την Εύλογη Αξία της ιδιοκτησίας «Ως Έχει και Ευρίσκεται», κατά την υφιστάμενη κατάσταση της ("As Is" basis), ως ελεύθερη βαρών και δεσμεύσεων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ο σκοπός της παρούσας Συνοπτικής Έκθεσης Εκτίμησης είναι να παρέχει συμβουλευτική βοήθεια στην διαμόρφωση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου προς αξιολόγηση και θα αξιοποιηθεί από τον Πελάτη και τους εντεταλμένους τους Συμβούλους, για εσωτερικό οικονομικό προγραμματισμό και χρήση, καθώς και στα πλαίσια εισφοράς της ανωτέρου ιδιοκτησίας σε νομικό πρόσωπο.

Το υπό αξιολόγηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει την αυτοτελή ιδιοκτησία σε καθεστώς πλήρης κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, καθώς και οι ουσιαστικές συνθήκες και οι παράγοντες που εφαρμόζονται σε παρόμοια ακίνητα. Παρακαλούμε για την αμέριστη προσοχή σας στην ενότητα των "Υποθέσεων και Περιοριστικών Όρων", οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης.

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

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

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

ΕΥΡΩ ΕΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€903.000)

Ιδιοκτησία: Αθανάσιου Αθανασιάδη					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)**
Λεωφόρος Καβουρίου 3, Δήμος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, ΔΚ Βουλιαγμένης, ΠΕ Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής	ΟΙ Διαμέρισμα Γ-3	1.466,25	3ος Όροφος	125,40	902.518
Σύνολο Επιφανειών		**1.466,25**	**Σύνολα**	**125,40**	**903.000**

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

- ✓ Διενέργησαν επί τόπου διερεύνηση στο ακίνητο,
- ✓ Στηρίχθηκαν στην πληροφόρηση και τα στοιχεία που λήφθηκαν από τον Πελάτη,
- ✓ Συγκέντρωσαν συγκριτικά στοιχεία που εντοπίσθηκαν στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας,
- ✓ Εκπόνησαν έρευνα αγοράς αφενός για πωλήσεις παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων,
- ✓ Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις προσδιορισθείσες αξίες.

Οι προσδιορισθείσες αξίες που παρουσιάζονται βασίζονται στις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- ➔ Στο αντικείμενο του έργου μας, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος του ακινήτου, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- ➔ Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας του υπό διερεύνηση ακινήτου θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι. Οι υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- ➔ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή τους στην βέλτιστη χρήση τους.
- ➔ Θεωρούμε ότι δεν υφίστανται οιεσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμίαντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Δεν είμαστε ειδικευμένοι να διαπιστώνουμε τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.
- ➔ Τα επιμετρικά στοιχεία (επιφάνειες επιπέδων και χρήσεων, οικοπέδων, κ.ά.) του ακινήτου λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία και τους εντεταλμένους της Συμβούλους. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής και αληθής.
- ➔ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- ➔ Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή.
- ➔ Δεν έχει ληφθεί υπ' όψη καμία αποζημίωση για δαπάνες σχετιζόμενες με την πραγματοποίηση δικαιοπραξίας.

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

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

Με Εκτίμηση,





Δημήτρης Παπαχρήστος MBA, MRICS
Πραγματογνώμονας - Εκτιμητής
Αρ. Μητρ. Υπ.Οικ. 335

Γεώργιος Νάκος, Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ
Πραγματογνώμονας – Εκτιμητής
Technical Chamber of Greece TCG-CV (RE)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων Αρ.Μ. 47

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

Περιεχόμενα

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 6
1. Εισαγωγή 8
2. Ανάθεση Έργου 8
3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης 8
4. Λειτουργία της Εκτίμησης 8
5. Προσδιορισθείσα Αξία 8
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης 9
6.1 Εισαγωγή 9
6.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 9
6.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method) 9
Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization 10
Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF) 10
6.4 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης 11
6.5 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 11
Εναρμόνιση Αξιών 12
7. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 13
7.1 Εισαγωγή 13
7.2 Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας 13
7.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων 16
8. Διαμέρισμα Λεωφ. Καβουρίου 3, Δήμος Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης 19
8.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 19
8.2 Τοποθεσία – Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας 20
8.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης 21
9. Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 22
9.1 Προσδιορισμός Εύλογης Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου 22
Φωτογραφίες ιδιοκτησίας 26
Αποποίηση Ευθυνών 30

ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

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

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

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

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

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

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

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

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

Δήλωση Σχέσεων και Κανόνων Δεοντολογίας

Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765) και τον Γεώργιο Νάκο, Πολιτικό Μηχανικό Α.Π.Θ, Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων Αρ.Μ. 47. Η Εταιρεία, το μόνιμο στελεχιακό δυναμικό και οι εξωτερικοί συνεργάτες που θα συμβάλλουν δηλώνουν:

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

1. Εισαγωγή

Σύμφωνα με την ανάθεση έργου ολοκληρώσαμε την μελέτη αξιολόγησης του περιουσιακού στοιχείου, ως αυτό μας υποδείχθηκε.

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

2. Ανάθεση Έργου

Η FVAT Advisory A.E. ανέλαβε, κατόπιν σχετικής εντολής και ανάθεσης, να προσδιορίσει την Εύλογη Αξία της ιδιοκτησίας που μας υποδείχθηκε από τον Πελάτη.

3. Σκοπός Εκτίμησης & Ημερομηνία Εκτίμησης

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

Η προσδιορισθείσα αξία έχει ως ημερομηνία εκτίμησης την 15η Μαΐου 2026 και δεσμεύεται από τις Υποθέσεις και τους Περιοριστικούς Όρους που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση σε συνδυασμό και εφαρμογή κάθε άλλης παραδοχής και υπόθεσης που δύναται να συμπεριλαμβάνεται στις επιμέρους ενότητες ανάλυσης του ακινήτου.

4. Λειτουργία της Εκτίμησης

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

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

5. Προσδιορισθείσα Αξία

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

Ως Αγοραία Αξία ορίζεται, «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.» (ΕΕΠ 1, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025, 10η Έκδοση).

Η προσδιορισθείσα αξία είναι η "Εύλογη Αξία – Fair Value". Η Εύλογη Αξία ορίζεται ως: *«η τιμή η οποία θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός παγίου ή την πληρωμή για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, στα πλαίσια μιας ομαλής συναλλαγής μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης» (IVS 104)*.

6. Μεθοδολογία Εκτίμησης

6.1 Εισαγωγή

Ο προσδιορισμός της αξίας του περιουσιακού στοιχείου γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Εντολέα/Πελάτη. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της εταιρείας μας, όσο και από εξωτερικές πηγές και εξειδικευμένους συνεργάτες.

Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την Προσέγγιση της Αγοράς, την Προσέγγιση της Προσόδου και την Προσέγγιση του Κόστους. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία. Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία.

Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας.

6.2 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

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

6.3 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

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

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

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

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση

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

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

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

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

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

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

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

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

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

Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

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

6.4 Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Μέθοδος Αξιοποίησης

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

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

Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου
Μείον Κατασκευαστικό Κόστος
Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

6.5 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

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

Κόστος Αναπαραγωγής Νέου (RCN) Το Κόστος Αναπαραγωγής Νέου, είναι το εκτιμώμενο ποσό που απαιτείται για την κατασκευή ή αναπαραγωγή αντίστοιχου περιουσιακού στοιχείου σε παρούσες αξίες, χρησιμοποιώντας ακριβώς τα ίδια κατασκευαστικά υλικά, σχεδιασμό, πρότυπα, διαμόρφωση και ποιότητα κατασκευής. Η θεώρηση του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου δεν είναι όμοια με αυτή του "Κόστους Αντικατάστασης Νέου". Ως ***Κόστος Αντικατάστασης Νέου*** ορίζεται, το κόστος αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, σε τρέχουσες τιμές, με ένα σύγχρονο, για την κατασκευή του οποίου έχει γίνει χρήση σύγχρονης τεχνολογίας, υλικών, μεθόδων και προτύπων σχεδιασμού και διαμόρφωσης. Μετά την διαμόρφωση και τον προσδιορισμό του κόστους κατά τα ανωτέρω, με την χρήση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται το Κόστος Αντικατάστασης ή Αναπαραγωγής Νέου, έτσι ώστε η προκύπτουσα αξία να αντανακλά την απώλεια/απόσβεση αξίας που έχει υποστεί το περιουσιακό στοιχείο, λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις διάφορες αποσβέσεις και απαξιώσεις που εφαρμόζονται:

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

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

- ***Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση (Economic or External Obsolescence)*** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις που δεν έχουν σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, αλλά με την αγορά στην οποία αυτό δραστηριοποιείται. Αυτές οι επιδράσεις περιλαμβάνουν

απαιτήσεις για βέλτιστες υπηρεσίες, απομακρυσμένες πηγές προμήθειας υλικών και εργατικού δυναμικού που δημιουργούν συνθήκες υψηλού κόστους, υψηλό κόστος υπηρεσιών ή μετακίνησης και μεταφοράς, επιδράσεις που οφείλονται σε αλλαγές στην νομοθεσία, στην μεταβολή της υφής του ανταγωνισμού κλπ.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους θεωρούμε τα κατωτέρω:

Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου
- Μείον Φυσική Απαξίωση
- Μείον Λειτουργική Απαξίωση
- Μείον Οικονομική ή Εξωτερική Απαξίωση

Εύλογη Αξία

Εναρμόνιση Αξιών

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

7. Προεπισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

7.1 Εισαγωγή

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

Διάφορες παράμετροι, όπως η κατάσταση της οικονομίας, οι συγκυρίες στην αγορά ακινήτων, οι γεωπολιτικές αλλαγές επηρεάζουν σε έναν βαθμό τον επιχειρηματικό κίνδυνο της αγοράς. Στο επίπεδο των ακινήτων οι παράμετροι που επηρεάζουν τον επιχειρηματικό κίνδυνο συμπεριλαμβάνουν την οικονομική κατάσταση των μισθωτών, την μισθωτική περίοδο, και τους όρους μίσθωσης. Την μείωση του κινδύνου ακολουθεί η πτώση των αποδόσεων με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας.

7.2 Συνοπτική Επισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Σύμφωνα με την έκθεση που παρουσίασε το ΙΟΒΕ για το 1ο τρίμηνο του 2026 διαπιστώνουμε ότι η ελληνική οικονομία συνεχίζει να καταγράφει θετική πορεία, με ρυθμούς μεγέθυνσης υψηλότερους από τους μέσους όρους της ευρωζώνης. Η περίοδος σταθερότητας που διανύουμε, στηρίζετε στην αξιοπιστία του δημοσιονομικού ισοζυγίου και την συστηματική εξομάλυνση του κόστους χρηματοδότησης. Επίσης, στην βελτίωση των όρων απασχόλησης και την σταδιακή μείωση της ανεργίας στα επίπεδα πριν από την κρίση. Η κατανάλωση καταδεικνύει ανθεκτικότητα, ενώ για τις επενδύσεις υπάρχει συγκρατημένη αισιοδοξία εφόσον παραμένει η επίδραση του ταμείου ανάκαμψης.

Με βάση τα διαθέσιμα εποχικά διορθωμένα στοιχεία1 , το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου, κατά το 4ο τρίμηνο 2025 παρουσίασε αύξηση κατά 0,8%, σε σχέση με το 3ο τρίμηνο 2025, ενώ σε σύγκριση με το 4ο τρίμηνο 2024 παρουσίασε αύξηση κατά 2,4%.

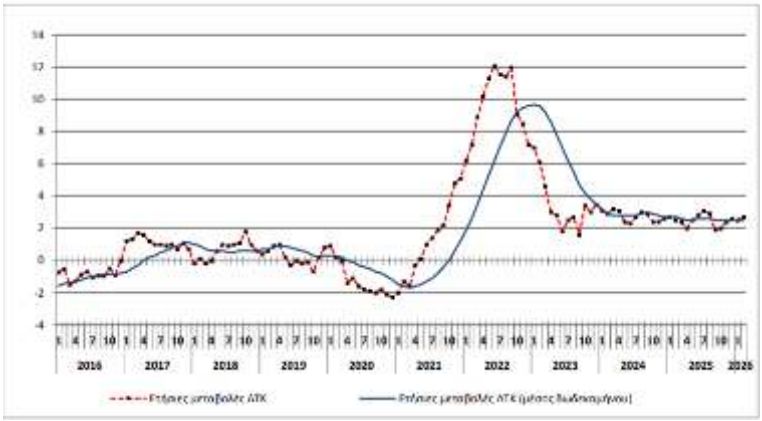
Διάγραμμα 1: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου
Στοιχεία με εποχική και ημερολογιακή διόρθωση (σε σταθερές τιμές 2020)
Μεταβολές (%) ανά τρίμηνο (q-o-q^4) και έτος (y-o-y^5)
2014-2025



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 6.03.2026

Από τη σύγκριση του Γενικού ΔΤΚ του μηνός Φεβρουαρίου 2026 με τον αντίστοιχο Δείκτη του Φεβρουαρίου 2025 προέκυψε αύξηση 2,7% έναντι αύξησης 2,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2025 με το 2024. Ο Γενικός ΔΤΚ κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2026, σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2026 παρουσίασε αύξηση 0,1%, έναντι μείωσης 0,1%, που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του προηγούμενου έτους. Ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2025 – Φεβρουαρίου 2026, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025, παρουσίασε αύξηση 2,5%, έναντι αύξησης 2,7% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Μαρτίου 2024 - Φεβρουαρίου 2025 με το δωδεκάμηνο Μαρτίου 2023 - Φεβρουαρίου 2024.

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



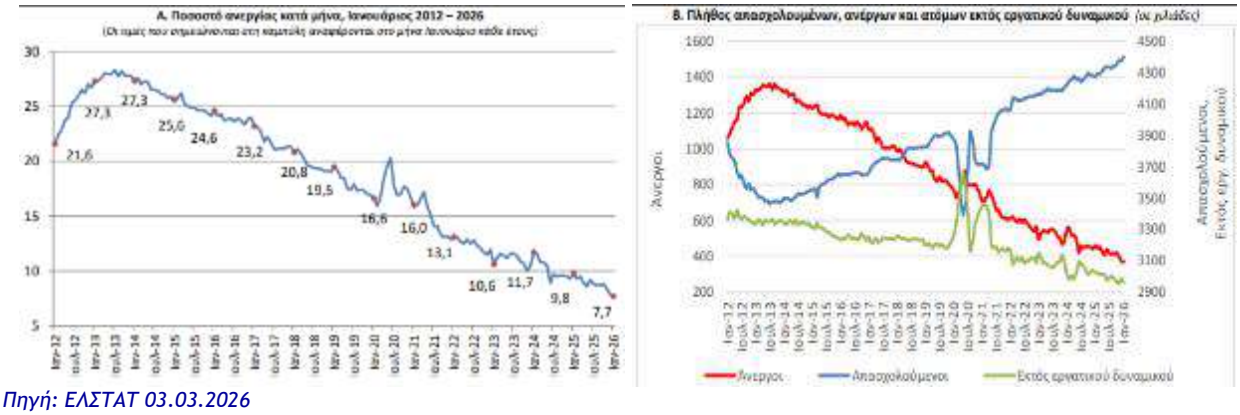
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 10.03.2026

Σύμφωνα με το Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων που δημοσιεύει η Alpha Bank (27.012026), η άνοδος της απασχόλησης, οι τουριστικές επιδόσεις και οι αυξήσεις στις ονομαστικές αποδοχές συγκαταλέγονται στους βασικούς παράγοντες που συντηρούν την ισχυρή ζήτηση. Επιπλέον, η αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα, εν μέρει λόγω της απορρόφησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης, καθώς και η περαιτέρω ενίσχυση της τραπεζικής χρηματοδότησης, ενισχύουν επιπλέον τη δυναμική της ζήτησης.

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, προστίθενται σε μία αλυσίδα σοβαρών διαταραχών από την πλευρά της προσφοράς, που ασκούν πίεση στις εφοδιαστικές αλυσίδες και κυρίως στο κόστος μεταφοράς. Σε συνδυασμό με τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές ενέργειας ενδέχεται να οδηγήσουν σε αναζωπύρωση του πληθωρισμού. Το εύρος των οικονομικών επιπτώσεων του πολέμου στη Μέση Ανατολή, θα εξαρτηθεί από κρίσιμες παραμέτρους, όπως η διάρκεια των συγκρούσεων, ο βαθμός διαταραχής στις ενεργειακές ροές, καθώς και η γεωγραφική έκταση των στρατιωτικών επιχειρήσεων που θα καθορίσει αν περισσότερες χώρες θα εμπλακούν άμεσα ή έμμεσα.

Σύμφωνα με το δελτίο τύπου της ΕΛΣΤΑΤ που αφορά την ερευνά εργατικού δυναμικού Το εποχικά διορθωμένο ποσοστό ανεργίας τον Ιανουάριο του 2026 ανήλθε σε 7,7% έναντι του αναθεωρημένου προς τα πάνω 9,8% τον Ιανουάριο του 2025, και του αναθεωρημένου προς τα πάνω 7,9% τον Δεκέμβριο του 2025.

Γράφημα 1: Εξέλιξη μεγεθών απασχόλησης και ανεργίας

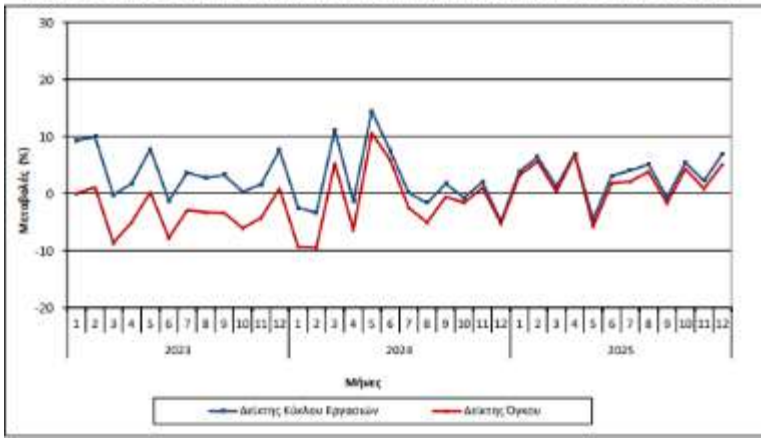


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 03.03.2026

Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας συνεχίζουν να βελτιώνονται, με το εποχικά διορθωμένο ποσοστό της ανεργίας να υποχωρεί, προσεγγίζοντας τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα και την απασχόληση να αυξάνεται. Η χώρα μας αυτή τη στιγμή έχει τη χαμηλότερη ανεργία της τελευταίας 17ετίας. Επιπλέον, η «υποτονικότητα» της αγοράς εργασίας, η οποία αντανακλά τον βαθμό υποχρησιμοποίησης του ανθρώπινου κεφαλαίου, καταγράφει, την τελευταία τριετία, τη μεγαλύτερη βελτίωση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωζώνης, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με την πλειονότητα αυτών.

Ο Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Δεκεμβρίου 2024, παρουσίασε αύξηση 6,9% και σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2025 αύξηση 10,3%. Ο εποχικά διορθωμένος Γενικός Δείκτης Κύκλου Εργασιών, κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Νοεμβρίου 2025 παρουσίασε αύξηση 1,3%.

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

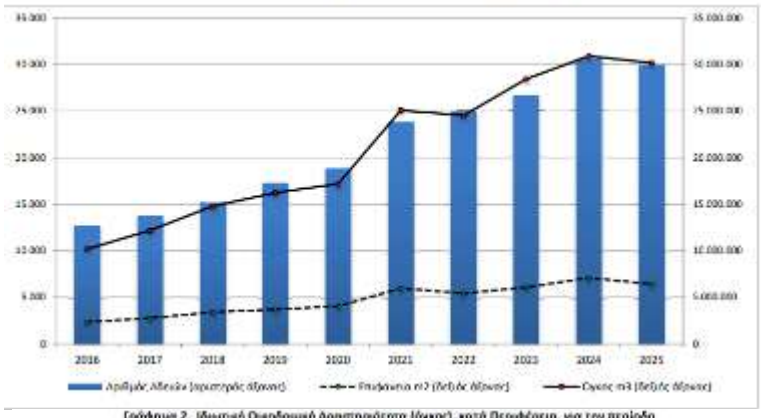


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 27.02.2026

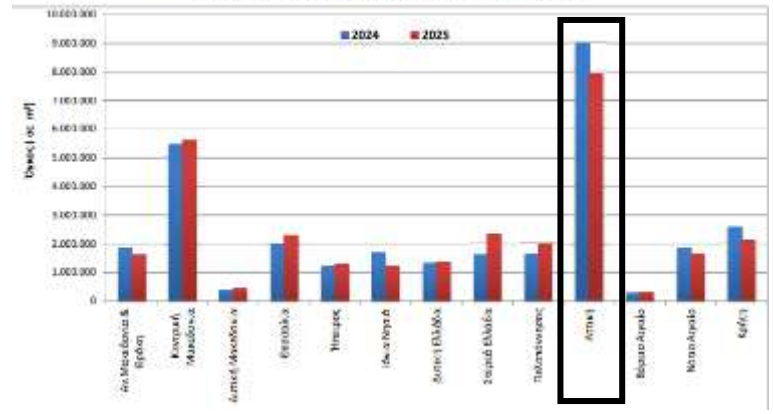
Το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά τον μήνα Δεκέμβριο 2025, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 2.955 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 695.105m2 επιφάνειας, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 0,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 2,0% στην επιφάνεια σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2024.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Ιανουάριο 2025 έως τον Δεκέμβριο 2025, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 30.199 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 6.574.883m2 επιφάνειας. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2024 παρατηρήθηκε μείωση κατά 2,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 9,7% στην επιφάνεια

Γράφημα 4. Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2016 – 2025)



Γράφημα 2. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2024 και Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2025

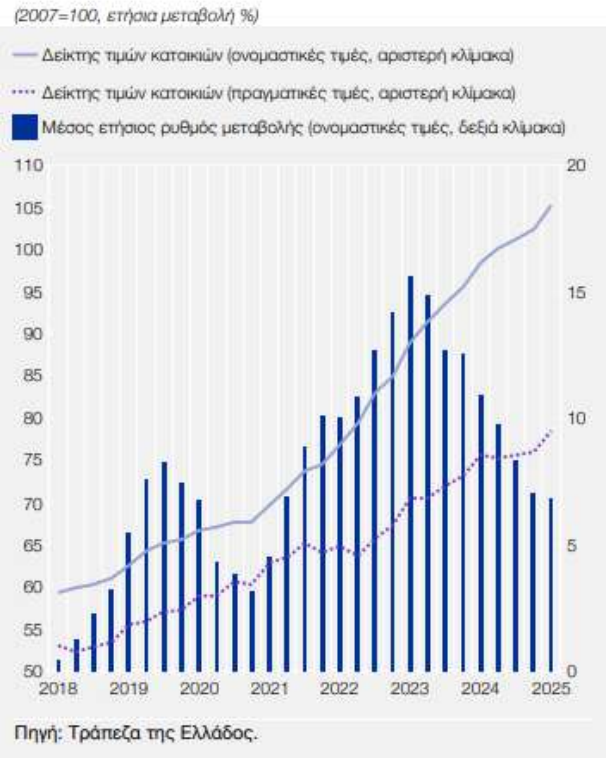


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας: 28.01.2026

7.3 Επισκόπηση της Αγοράς Ακινήτων

Σύμφωνα με την έκθεση Νομισματικής Πολιτικής - Ενδιάμεση Έκθεση, της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων διατηρεί τη θετική πορεία της. Παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά τους πρώτους μήνες του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία. Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής αβέβαιη. Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται μεταξύ άλλων με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του συστήματος κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) και του ΣτΕ αναφορικά με την οριοθέτηση οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξυμένο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς.

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών (α΄ τρίμηνο 2018-α΄ τρίμηνο 2025)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Στην αγορά κατοικίας κατά το α΄ τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Για το 2024, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9% έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Κατά παλαιότητα ακινήτου, τόσο στη διάρκεια του 2024 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2025, καταγράφηκαν υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως και 5 ετών, έναντι των παλαιών (νέα: 10,2% και 8,0% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, παλαιά: 8,1% και 6,0%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το 2024 όσο και για το α΄ τρίμηνο του 2025 ήταν εντονότερη στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος σε σχέση με το μέσο όρο αύξησης για το σύνολο της χώρας (η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη ήταν 11,4% το 2024 και 10,0% το α΄ τρίμηνο του 2025, ενώ στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 10,7% και 8,0%). Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το α΄ τρίμηνο του 2025 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας καθώς και οι επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων αλλά και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων, δηλ. της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ξεπέρασαν τα αντίστοιχα ιστορικώς υψηλά επίπεδά τους. Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, τα ποσοστά κενών χώρων στα υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικής χρήσης ακίνητα, σε εμπορικές θέσεις, διατηρήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα. Το εκτιμώμενο ποσοστό κενών χώρων γραφείων υψηλών προδιαγραφών στον βόρειο άξονα της Αθήνας (Λεωφ. Κηφισίας) ανέρχεται σε 4,7%, ενώ στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας (CBD) σε 5,2%. Για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών τα ποσοστά κενών χώρων εκτιμήθηκαν, από τους συμμετέχοντες στην έρευνα, στο 2,7% για την Αθήνα (οδός Ερμού) και 4,4% για τη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή).

Το 2024, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών γραφείων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 4,9% και των μισθωμάτων γραφείων όλων των κατηγοριών σε 1,9%. Αντίστοιχα, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών για το σύνολο της χώρας διαμορφώθηκε σε 8,8% και των μισθωμάτων καταστημάτων όλων των κατηγοριών σε 6,4%. Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, το 2024 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν μέση ετήσια αύξηση 6,9% στην Αθήνα, 6,1% στη Θεσσαλονίκη και 2,0% στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Οι αξιοσημείωτοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στην αγορά γραφείων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις υψηλότερες τιμές των νεόδμητων βιοκλιματικών γραφείων που εισέρχονται στην αγορά, τα οποία

προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον τόσο επενδυτών όσο και επιχειρήσεων χρηστών, που στρέφονται όλο και περισσότερο στη στρατηγική της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG).

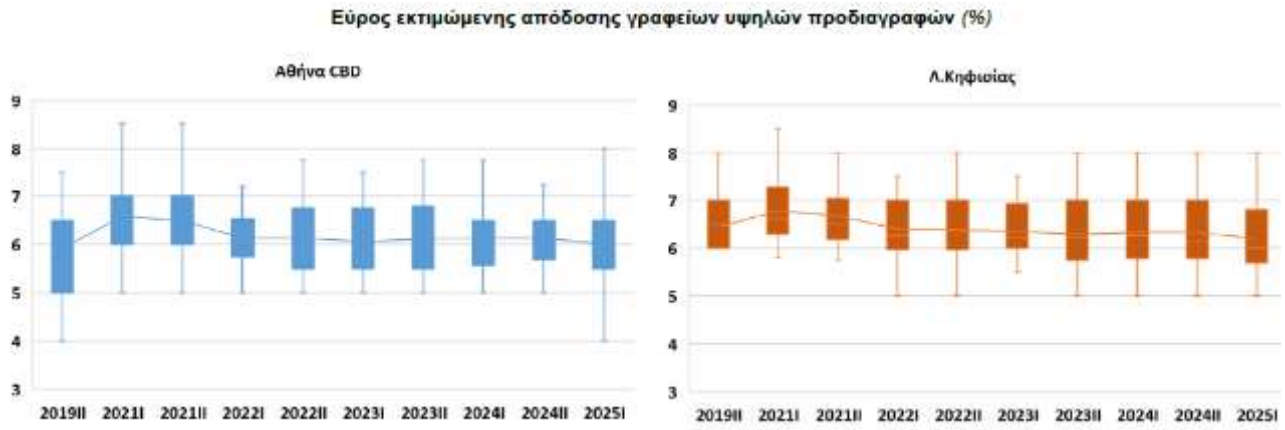
Πίνακας II.6. ΝΕΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ

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

Περίοδος Period	Σύνολο Total			Νέα (έως 5 ετών) New (up to 5 years old)			Παλαιά (άνω των 5 ετών) Old (over 5 years old)		
	Δείκτης Index 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year	Δείκτης Index 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year	Δείκτης Index 2007=100	(%) Μεταβολή / Change Προηγούμ. περιόδου Previous period	Προηγούμ. έτους Previous year
2006	94,4	...	...	93,3	...	...	95,1	...	...
2007	100,0	5,9	5,9	99,9	7,1	7,1	100,0	5,2	5,2
2008	101,7	1,7	1,7	102,3	2,4	2,4	101,3	1,3	1,3
2009	97,9	-3,7	-3,7	100,2	-2,0	-2,0	96,5	-4,8	-4,8
2010	93,3	-4,7	-4,7	96,0	-4,2	-4,2	91,7	-5,0	-5,0
2011	88,2	-5,5	-5,5	91,2	-5,0	-5,0	86,4	-5,8	-5,8
2012	78,0	-11,7	-11,7	80,1	-12,1	-12,1	76,6	-11,4	-11,4
2013	69,5	-10,9	-10,9	71,4	-10,9	-10,9	68,3	-10,8	-10,8
2014	64,3	-7,5	-7,5	66,8	-6,5	-6,5	62,8	-8,1	-8,1
2015	61,1	-5,1	-5,1	63,0	-5,6	-5,6	59,8	-4,7	-4,7
2016	59,6	-2,4	-2,4	61,2	-3,0	-3,0	58,6	-2,0	-2,0
2017	59,0	-1,0	-1,0	60,7	-0,8	-0,8	57,9	-1,2	-1,2
2018	60,1	1,8	1,8	61,9	2,0	2,0	58,9	1,7	1,7
2019	64,4	7,2	7,2	66,7	7,7	7,7	63,0	6,9	6,9
2020	67,3	4,5	4,5	70,0	4,9	4,9	65,6	4,2	4,2
2021	72,4	7,6	7,6	75,7	8,2	8,2	70,4	7,2	7,2
2022	81,1	11,9	11,9	85,1	12,5	12,5	78,5	11,6	11,6
2023	92,3	13,9	13,9	96,1	12,9	12,9	89,9	14,5	14,5
2024	100,7	9,1	9,1	106,0	10,2	10,2	97,5	8,4	8,4
2025*	108,6	7,8	7,8	113,8	7,4	7,4	105,4	8,1	8,1

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων που διεξάγει η Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,4% και 6,6%, οριακά χαμηλότερες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,0% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,5% και 6,4%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,5%, καταγράφοντας σταθερά πτωτική τάση κατά τα τελευταία τρία έτη.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία βραχυπρόθεσμα, καθώς η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπληττταν την εξωτερική ζήτηση. Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Η αγορά διαμερισμάτων στην περιοχή του Καβουρίου, εντός του Δήμου Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, αποτελεί μία από τις πλέον υψηλού κύρους και περιορισμένης προσφοράς οικιστικές υποαγορές της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από έντονα στοιχεία exclusivity, άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα, υψηλό φυσικό περιβάλλον και σημαντικό ποσοστό κατοικιών ανώτερων προδιαγραφών, γεγονός που διατηρεί διαχρονικά υψηλή ζήτηση τόσο από εγχώριους αγοραστές υψηλού εισοδηματικού προφίλ όσο και από διεθνείς επενδυτές και χρήστες δεύτερης κατοικίας.

Η περιορισμένη δυνατότητα νέας δόμησης, σε συνδυασμό με τη μικρή διαθεσιμότητα ποιοτικών διαμερισμάτων κοντά στο παραλιακό μέτωπο, έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση των αξιών κατά τα τελευταία έτη, ιδιαίτερα μετά την ενίσχυση της διεθνούς προβολής της Αθηναϊκής Ριβιέρας και των μεγάλων επενδύσεων στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού.

Το οικιστικό απόθεμα στο Καβούρι περιλαμβάνει κυρίως διαμερίσματα και οροφοδιαμερίσματα μεσαίας και ανώτερης κατηγορίας, κατασκευής από τη δεκαετία του 1970 έως και σύγχρονες νεόδμητες αναπτύξεις υψηλών προδιαγραφών. Ιδιαίτερη ζήτηση παρουσιάζουν τα πλήρως ανακαινισμένα διαμερίσματα με θέα θάλασσα, μεγάλες βεράντες, ενεργειακή αναβάθμιση και σύγχρονες παροχές, ενώ οι νεόδμητες κατοικίες premium χαρακτηριστικών διατίθενται πλέον σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα αξιών ανά τ.μ. Η αγορά εμφανίζει έντονα χαρακτηριστικά περιορισμένης προσφοράς, με αποτέλεσμα τα ποιοτικά ακίνητα να παρουσιάζουν υψηλή εμπορευσιμότητα και περιορισμένους χρόνους απορρόφησης.

Παράλληλα, η αγορά μισθώσεων στην περιοχή παραμένει ισχυρή, κυρίως για επιπλωμένα ή ανακαινισμένα διαμερίσματα υψηλών προδιαγραφών. Οι ζητούμενες μισθωτικές αξίες καταγράφονται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα συγκριτικά με το υπόλοιπο λεκανοπέδιο, υποστηρίζοντας ελκυστικές αποδόσεις κυρίως σε ακίνητα μικρής και μεσαίας επιφάνειας κοντά στη θάλασσα.

8. Διαμέρισμα Λεωφ. Καβουρίου 3, Δήμος Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης

8.1 Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελεί τμήμα πολυώροφου κτηρίου οικιστικής χρήσης, που χωροθετείται επί της Λεωφ. Καβουρίου 3, στο Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, στην ΠΕ Ανατολικής Αττικής, στην Περιφέρεια Αττικής.



Η Περιφέρεια Αττικής αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας και χωροθετείται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, ενώ περιλαμβάνει την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 τ.χλμ. και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας. Γεωγραφικά η Αττική χωρίζεται σε δύο μεγάλες υποενότητες, την περιφέρεια πρωτευούσης και το υπόλοιπο Αττικής. Η περιφέρεια πρωτευούσης περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, δηλαδή όλους τους δήμους Αθηνών-Πειραιώς που ανήκαν στην τέως διοίκηση πρωτευούσης, και οριοθετείτε από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο Αττικής. Το υπόλοιπο Αττικής καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της περιφέρειας και αποτελείται από το ανατολικό και δυτικό τμήμα, τα νησιά του Σαρωνικού και την επαρχία Τροιζηνίας που βρίσκεται στην Πελοπόννησο. Το πολεοδομικό συγκρότημα των Αθηνών, σύμφωνα με την απογραφή του 2021 έχει πληθυσμό 3.074.160 κατοίκους, ενώ ο πληθυσμός της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής έχει 3.737.550 κατοίκους.

Η θέση του ακινήτου στο Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης

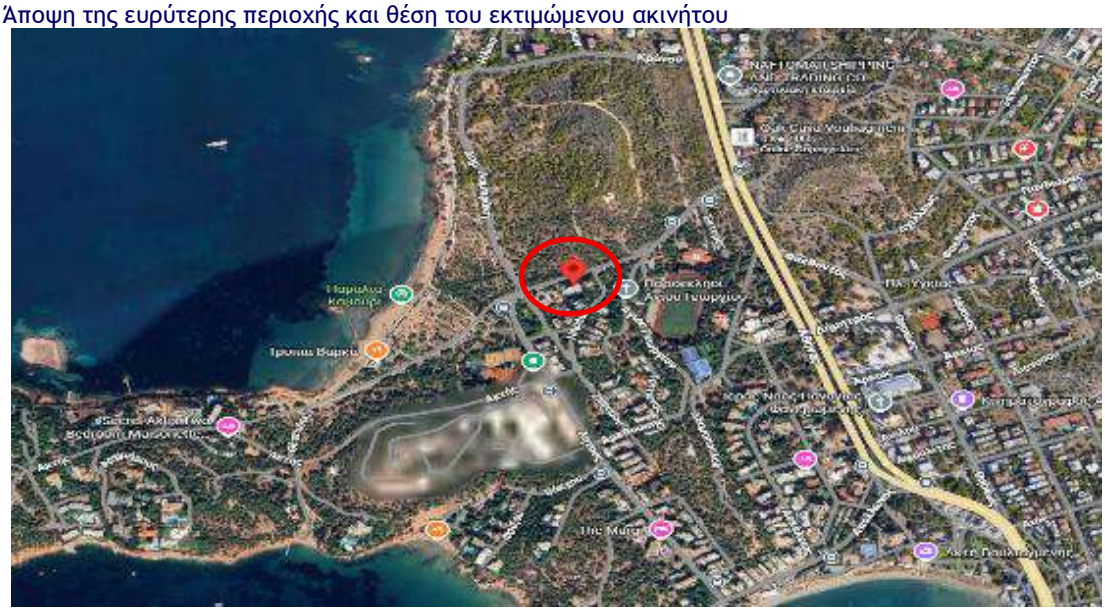


Πηγή: Google Maps

Ο Δήμος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης σχηματίστηκε με την συνένωση των καταργηθέντων δήμων Βάρης, Βουλιαγμένης και Βούλας. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 33,94 τ.χλμ και ο πληθυσμός του 52.546 κάτοικοι

σύμφωνα με την απογραφή του 2021. Έδρα του δήμου είναι η Βούλα. Συνορεύει δυτικά με τον Δήμο της Γλυφάδας, ανατολικά με τον Δήμο Σαρωνικού και βόρεια με τον Δήμο Κρωπίας. Ο Δήμος αποτελεί κατά κύριο λόγο παραθαλάσσιο δήμο της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Η ευρύτερη τοποθεσία του ακινήτου χαρακτηρίζεται ως μια από τις προνομιακές περιοχές των νοτίων προαστίων, για υψηλά εισοδήματα, ενώ προσελκύει και ένα μεγάλο μέρος μικτών χρήσεων συμπεριλαμβανομένων καταστημάτων λιανικής πώλησης κυρίως στο ισόγειο, τραπεζικά υποκαταστήματα, καταστήματα μόδας, ναυτικούς ομίλους, παραλίες βραβευμένες με γαλάζια σημαία και πέντε αστέρων τουριστικές μονάδες που προσελκύουν κάθε χρόνο ολοένα και μεγαλύτερη μερίδα τουριστών για παραθερισμό.

Άποψη της ευρύτερης περιοχής και θέση του εκτιμώμενου ακινήτου



Πηγή: Google Maps

Το υπό εκτίμηση ακίνητο υπάγετε στην ΔΚ Βουλιαγμένης η οποία είναι χωρισμένη στις πολεοδομικές ενότητες Αγίου Νικολάου, Μεγάλου Καβουρίου, Κεντρικής Βουλιαγμένης και Συνοικισμού Εμπορίου. Τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, καθώς και μια σειρά από έργα και παρεμβάσεις που υλοποιήθηκαν στη διάρκεια των προηγούμενων δεκαετιών, καθιστούν τη Βουλιαγμένη ένα από τα πιο σύγχρονα και όμορφα προάστια της Αθήνας. Η περιοχή διαθέτει δημοφιλείς παραλίες, όπως η Ακτή Βουλιαγμένης, η οποία διαθέτει οργανωμένη αλλά και ελεύθερη παραλία, τα Λιμανάκια, η παραλία Αστέρα Βουλιαγμένης, η παραλία στη Λίμνη Βουλιαγμένης, ο Λαιμός και το Καβούρι.

Το Καβούρι είναι χερσόνησος του Σαρωνικού, στη Βουλιαγμένη Αττικής και βρίσκεται σε απόσταση από την Αθήνα, περίπου 16 χιλιόμετρα νότια από το κέντρο της. Η χερσόνησος είναι δασώδης και έχει μήκος περίπου 1.200 μέτρα και πλάτος περίπου 400 και καταλήγει σε ακρωτήριο ύψους περίπου 40 μέτρων. Σε μικρή απόσταση δυτικά του ακρωτηρίου βρίσκεται η νησίδα Καβουρονήσι. Διαθέτει αρκετές παραλίες, είτε αμμώδεις είτε με χαλίκι. Οι παραλίες Μικρό και Μεγάλο Καβούρι είναι αμμώδεις. Η παραλία Μεγάλο Καβούρι έχει μήκος περίπου 900 μέτρα και έχει ρηχά νερά και ένα νησάκι πολύ κοντά της, προσβάσιμο με τα πόδια.

8.2 Τοποθεσία - Διεύθυνση και Τύπος ιδιοκτησίας

Αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία πραγματοποιήθηκε ώστε να διαπιστωθούν τα τεχνικά χαρακτηριστικά της υπό εκτίμησης ιδιοκτησίας, αλλά και να διερευνηθεί η εγγύς περιοχή. Η ανάλυση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τον Πελάτη για το υπό διερεύνηση ακίνητο, τα οποία παρουσιάζονται κατωτέρω:

1. #8691/04.09.2025 Δήλωση Αποδοχής Κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Βασ. Γαβριέλη,
2. Πιστοποιητικό Καταχώρησης Εγγραπτέας πράξης με Αρ. Πρωτοκόλλου:29650 και ημερομηνία 05/09/2025,
3. Σχέδιο Ηλεκτρολογικής Εγκατάστασης του Ηλεκτρολόγου Εγκαταστάτη Μπακογιάννη Φώτιου, με ημερομηνία υποβολής 05/05/2011.

Περιγραφή Ακινήτου

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε τον Μάιο του 2026 από εξειδικευμένα στελέχη της εταιρείας μας διαπιστώθηκε ότι το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει την κατωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία, με τα κατωτέρω χαρακτηριστικά:

Ιδιοκτησία: Αθανάσιου Αθανασιάδη					
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Ποσοστό Συν/σίας Οικοπέδου (‰)**
Λεωφ. Καβουρίου 3, Δήμος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, ΔΚ Βουλιαγμένης, ΠΕ Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής	ΟΙ Διαμέρισμα Γ-3	1.466,25	3ος Όροφος	125,40	63,700
Σύνολο Επιφανειών		**1.466,25**	**Σύνολα**	**125,40**	**63,700**

Το κτήριο έχει ανεγερθεί εντός μεσαίου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 1.466,25τ.μ., εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου Ο.Τ.-50 που ορίζεται από τις οδούς Λεωφ. Καβουρίου, Τρίτωνος, Νηρέως, Πρωτέως και Ζεφύρου με αριθμό ΚΑΕΚ: 050341702006. Το οικόπεδο είναι επικλινές, σχήματος τετραγώνου και διαθέτει πρόσωπο επί της Λ. Καβουρίου περί τα 37,00 μέτρα. Το οικόπεδο είναι σαφώς οριοθετημένο με τις όμορες ιδιοκτησίες. Η είσοδος πραγματοποιείται από την Λ. Καβουρίου, όπως και η είσοδος των οχημάτων στον χώρο στάθμευσης Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι φυτεμένος με κηπευτικά και τμήματα αυτού είναι καλλυμένο με πλάκες εξωτερικού χώρου.

Επί του εν λόγω οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτήριο δυνάμει της υπ' αριθμόν οικοδομικής άδειας 34713/1972 με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση οπτοπλινθοδομής, ενιαίου όγκου με εξώστες προς την Λεωφ. Καβουρίου και το ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου. Το κτήριο περιλαμβάνει, υπόγειο, ισόγειο και 4 ορόφους άνω του ισογείου ορόφου που συνδέονται μεταξύ τους με κλιμακοστάσιο υπενδεδυμένο με μάρμαρο και υδραυλικό ανελκυστήρα προσώπων. Το κτήριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι κατασκευής του 1974.

Η οριζόντια ιδιοκτησία (Γ-3), περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα που καταλαμβάνει τμήμα του 3ου ορόφου με συνολική επιφάνεια 125,40τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 63,700 χιλιοστά με αριθμό ΚΑΕΚ: 050341702006/0/16. Το ακίνητο διαθέτει εξώστη επί της Λεωφ. Καβουρίου και στο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου με θέα στην παραλία του Καβουρίου, την Αθηναϊκή Ριβιέρα και σε δεντρόφυτη περιοχή. Η οριζόντια ιδιοκτησία αποτελείται από χώρο υποδοχής, ενιαίο χώρο σαλονιού - τραπεζαρίας, κουζίνα, τρία υπνοδωμάτια και 2 λουτρά. Τα δάπεδα είναι καλυμμένα με μάρμαρο στο σύνολο της ιδιοκτησίας και κεραμικά πλακίδια στους χώρους υγιεινής. Διαθέτει πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, κουφώματα αλουμινίου με ηλεκτρικό μηχανισμό και διπλά υαλοστάσια. Κατά την ημέρα της εσωτερικής αυτοψίας το ακίνητο ευρέθη σε τυπική κατάσταση συντήρησης. Το υπό εκτίμηση ακίνητο απέχει περί τα 300μ από την παραλία «Καβούρι».

8.3 Ανάλυση Βέλτιστης & Υψηλότερης Χρήσης

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη τόσο στοιχεία, όπως η κατάσταση, ο τύπος και η μορφή του ακινήτου καταλήγουμε στο ότι το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάποια από τις δυναμικές χρήσεις που περιγράφονται στα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα.

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς και την επί τόπου διερεύνηση που πραγματοποιήθηκε, θεωρήσαμε ότι η υφιστάμενη χρήση του ακινήτου συμπίπτει με την βέλτιστη και υψηλότερη χρήση της ιδιοκτησίας ως ανεπτυγμένη.

9. Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου

Για την εκτίμηση του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου εφαρμόσαμε την Προσέγγιση της Αγοράς με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων. Καθότι η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία αναφέρεται σε ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήσαμε την ανωτέρω μέθοδο ως την πλέον κατάλληλη για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας.

9.1 Προσδιορισμός Εύλογης Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

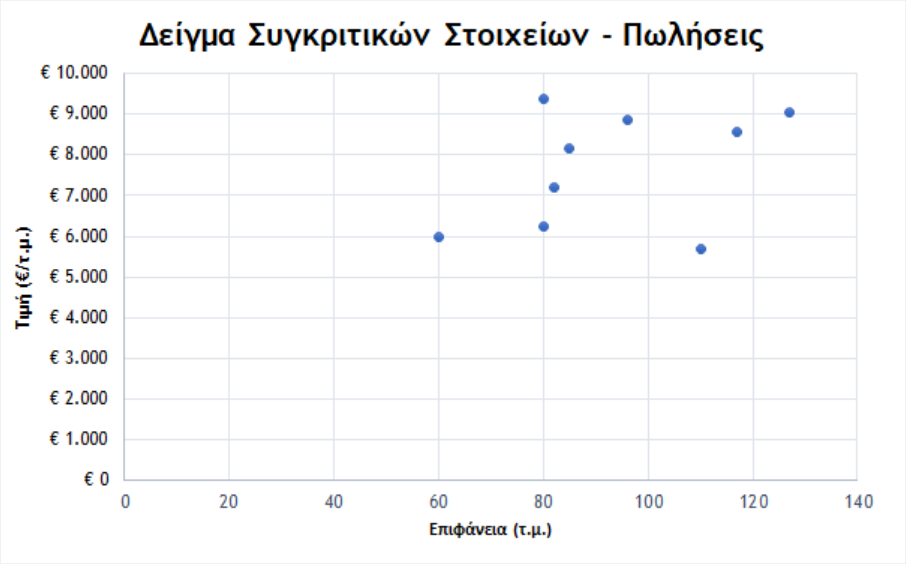
Κατά τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση διαμερισμάτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές,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

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €5.682/τ.μ. έως €9.375/τ.μ., με τον μέσο όρο να προσδιορίζεται στα €7.680/τ.μ. και τον στατιστικό μέσο όρο στα €8.176/τ.μ. Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται τα συγκριτικά στοιχεία που συλλέχθηκαν από την ευρύτερη και εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
#	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή (€)	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)
1	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Διαμέρισμα 127 τ.μ., Ανακαινισμένο, ου Ορόφου, 3 Υπνοδωμάτια, Κουζίνα, Μπάνιο, WC, Θέρμανση: Αυτόνομη - Πετρέλαιο, Θέα, Έτος κατασκευής: 1980, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Β, 1 θέση στάθμευσης, Δάπεδο από Ξύλο και Πλακάκια Κουφώματα: Αλουμινίου, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Θυροτηλεόραση, Αποθήκη, Ηλ. Συσκευές, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Τέντες, Βεράντες.	€1.150.000	127,00	€9.055
2	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 117,00τ.μ. κατασκευής 1965 3ου Ορόφου, αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, wc, χωρίς θέρμανση, ήσυχο, διαμπερές, φωτεινό, γωνιακό, θέα απεριόριστη, πρόσοψης, ηλιακός, βεράντες, μεγάλες βεράντες, τέντες, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, σίτες, τύπος δαπέδων μάρμαρο, ανεξάρτητη κουζίνα, πόρτα ασφαλείας, οικιστική ζώνη, παραθαλάσσιο (1η γραμμή), πλησίον θάλασσα (έως 100μ)., χρήζει ανακαίνισης	€1.000.000	117,00	€8.547
3	Βουλιαγμένη, Καβούρι	Διαμέρισμα 110τ.μ στον δεύτερο όροφο. Αποτελεί από δύο υπνοδωμάτια (μπορεί να κατασκευαστεί και τρίτο) σαλόνι κουζίνα, μπάνιο και WC. Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση -καλοριφέρ ,ηλιακό θερμοσίφωνα ,πόρτα ασφαλείας ,θερμομονωτικά αλουμίνια .Ασανσέρ και χώρο στάθμευσης.	€625.000	110,00	€5.682
4	Βουλιαγμένη, Καβούρι	Διαμέρισμα , πλήρως ανακαινισμένο και εξοπλισμένο, 2 υπνοδωμάτια με ντουλάπες, ενιαία κουζίνα, σαλόνι, τραπεζαρία, υποδομή για wc., κοινόχρηστο μπάρμπεκιου στο ισόγειο.	€850.000	96,00	€8.854
5	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Ανακαινισμένο διαμέρισμα 85 τ.μ. , πρώτου ορόφου κατασκευή 1985, Το διαμέρισμα ανακαινίστηκε πλήρως το 2023 με νέες ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις και σύγχρονα υλικά. Διαθέτει ενιαίο χώρο σαλονιού και κουζίνας, 2 υπνοδωμάτια και 2 μπάνια. Αποθήκη 15 τ.μ., ενεργειακή κλάση Β, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, ηλιακό θερμοσίφωνα, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, χρήση χώρου στάθμευσης της πολυκατοικίας και προσωπικό φορτιστή ηλεκτρικού αυτοκινήτου (wallbox).	€695.000	85,00	€8.176
6	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Λίγα μέτρα από την θάλασσα, διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων 79 τ.μ. και βρίσκεται στον 1ο όροφο. Είναι ανακαινισμένο. Το διαμέρισμα διαθέτει 2 υπνοδωμάτια, εξοπλισμένη κουζίνα με σύγχρονα ηλεκτρικά είδη και 3 κλιματιστικά. Επιπλωμένο με κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Συναγερμός	€590.000	82,00	€7.195

7	Βουλιαγμένη, Καβούρι	**Πράξη 2025**, Διαμέρισμα 2ος, αποτελείται από χώρο υποδοχής, δύο (2) κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό και συνεχόμενες βεράντες, έχει επιφάνεια 80,15τ.μ. (81,75τ.μ. αρχ.)	€500.000	80,15	€6.238
8	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Διαμέρισμα στον 1ο όροφο με επιφάνεια 80 τ.μ. Αποτελείται από δύο ευρύχωρα υπνοδωμάτια, ένα ευρύχωρο σαλόνι με ενιαία κουζίνα και ένα μπάνιο. Το διαμέρισμα κατασκευάστηκε το 1978 και έχει ανακαινιστεί το 2015. Η θέρμανση του ακινήτου είναι αυτόνομη με πετρέλαιο.. Επίσης, διαθέτει ηλιακό θερμοσίφωνα και boiler για ζεστό νερό όλο τον χρόνο.	€750.000	80,00	€9.375
9	Βουλιαγμένη, Καβούρι	Διαμέρισμα 60τμ, 1 υ/δ, 2ος, καλή κατάσταση, κατασκευή 1973, ενεργειακή κλάση Ε, σαλόνι, χώλλ, κουζίνα, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), διαμπερές, φωτεινό, θέα ανοιχτός ορίζοντας, πρόσοψης, βεράντες, τέντες, ασανσέρ, κουφώματα συνθετικά, τύπος δαπέδων μάρμαρο & ξύλο, ανεξάρτητη κουζίνα.	€360.000	60,00	€6.000

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	60,00	€5.682
Μέγιστο	127,00	€9.375
Μέσος	93,02	€7.680
Διάμεσος	85,00	€8.176



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

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

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

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

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων						Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Τοποθεσία / Θέση / Θέα	Μέγεθος	Όροφος	Ηλικία	Κατάσταση, Χαρ/κά	Εναρμονισμένη Τιμή (€/τ.μ.)	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή (€/τ.μ.)
α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή (€)	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)	Συντελεστές Αναγωγής								
1	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Διαμέρισμα 127 τ.μ., Ανακαινισμένο, ου Ορόφου, 3 Υπνοδωμάτια, Κουζίνα, Μπάνιο, WC, Θέρμανση: Αυτόνομη - Πετρέλαιο, Θέα, Έτος κατασκευής: 1980, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Β, 1 θέση στάθμευσης, Δάπεδο από Ξύλο και Πλακάκια Κουφώματα: Αλουμινίου, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Θυροτηλεόραση, Αποθήκη, Ηλ. Συσκευές, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Τέντες, Βεράντες.	€1.150.000	127,00	€9.055	-5,00%	10,00%	0,05%	2,50%	-3,05%	-18,00%	€7.714,60	20%	€1.542,92
2	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Διαμέρισμα συνολικής επιφάνειας 117,00τ.μ. κατασκευής 1965 3ου Ορόφου, αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, wc, χωρίς θέρμανση, ήσυχο, διαμπερές, φωτεινό, γωνιακό, θέα απεριόριστη, πρόσοψης, ηλιακός, βεράντες, μεγάλες βεράντες, τέντες, ασανσέρ, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, σίτες, τύπος δαπέδων μάρμαρο, ανεξάρτητη κουζίνα, πόρτα ασφαλείας, οικιστική ζώνη, παραθαλάσσιο (1η γραμμή), πλησίον θάλασσα (έως 100μ)., χρήζει ανακαίνισης	€1.000.000	117,00	€8.547	-5,00%	0,00%	-0,28%	2,50%	4,41%	0,00%	€8.665,43	20%	€1.733,09
5	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Ανακαινισμένο διαμέρισμα 85 τ.μ. , πρώτου ορόφου κατασκευή 1985, Το διαμέρισμα ανακαινίστηκε πλήρως το 2023 με νέες ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις και σύγχρονα υλικά. Διαθέτει ενιαίο χώρο σαλονιού και κουζίνας, 2 υπνοδωμάτια και 2 μπάνια. Αποθήκη 15 τ.μ., ενεργειακή κλάση Β, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, ηλιακό θερμοσίφωνα, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, χρήση χώρου στάθμευσης της πολυκατοικίας και προσωπικό φορτιστή ηλεκτρικού αυτοκινήτου (wallbox).	€695.000	85,00	€8.176	-5,00%	10,00%	-1,35%	5,00%	-5,67%	-18,00%	€6.846,26	20%	€1.369,25
6	Βουλιαγμένη, Καβούρι (Άγ. Νικόλαος)	Λίγα μέτρα από την θάλασσα, διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων 79 τ.μ. και βρίσκεται στον 1ο όροφο. Είναι ανακαινισμένο. Το διαμέρισμα διαθέτει 2 υπνοδωμάτια, εξοπλισμένη κουζίνα με σύγχρονα ηλεκτρικά είδη και 3 κλιματιστικά. Επιπλωμένο με κουφώματα αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια. Συναγερμός	€590.000	82,00	€7.195	-5,00%	5,00%	-1,45%	5,00%	0,00%	-13,00%	€6.461,46	20%	€1.292,29
7	Βουλιαγμένη, Καβούρι	Πράξη 2025, Διαμέρισμα 2ος, αποτελείται από χώρο υποδοχής, δύο (2) κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό και συνεχόμενες βεράντες, έχει επιφάνεια 80,15τ.μ. (81,75τ.μ. αρχ.)	€500.000	80,15	€6.238	0,00%	0,00%	-1,51%	2,50%	0,00%	0,00%	€6.297,81	20%	€1.259,56
													100%	7.197,11 €

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα κατοικιών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε αγοραία τιμή μονάδας της τάξης των €7.197/τ.μ. για την οριζόντια ιδιοκτησία.

Στηριζόμενοι στα πορίσματα και τις αναλύσεις προσδιορισμού της αξίας που πραγματοποιήθηκαν, κατά την ανεξάρτητη και αντικειμενική γνώμη μας, η Εύλογη Αξία του υπό διερεύνηση ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο στρογγυλοποιημένο ποσό:

ΕΥΡΩ ΕΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€903.000)

Ιδιοκτησία: Αθανάσιου Αθανασιάδη						Εκτιμώμενη Εύλογη Αξία (€)
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας(€/τ.μ.)**	
Λεωφόρος Καβουρίου 3, Δήμος Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, ΔΚ Βουλιαγμένης, ΠΕ Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής	ΟΙ Διαμέρισμα Γ-3	1.466,25	3ος Όροφος	125,40	7.197,11	902.517
Σύνολο Επιφανειών		**1.466,25**	**Σύνολα**	**125,40**	**Σύνολο Αξίας**	**903.000**

Φωτογραφίες ιδιοκτησίας

Εξωτερική Άποψη








Εσωτερική Άποψη










Υποθέσεις και Περιοριστικοί Όροι

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

Πληρότητα Συμφωνίας

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

Σκοπός

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

Εμπιστευτικότητα

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

Δήλωση Αξιοπιστίας

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

Αποζημίωση

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

Πρόσθετες Εργασίες

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

Περιγραφή Παγίων

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ύπαρξη θεμάτων που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των υπό διερεύνηση παγίων, ιδιοκτησιών, ή δικαιωμάτων θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά. Τα υπό διερεύνηση πάγια, ιδιοκτησίες, ή δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί ως ελεύθερα βαρών και δεσμεύσεων εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται. Υποθέτουμε ότι υπάρχει απόλυτη συμβατότητα με τους Νόμους και τους τοπικούς Κανονισμούς εκτός και αν αυτό διαφορετικά αναφέρεται, στην έκθεση αποτίμησης. Τα σχέδια των γηπέδων, τοπογραφικά και άλλα διαγράμματα και υποστηρικτικά έγγραφα στην παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνονται μόνο για να

βοηθήσουν τον αναγνώστη να κατανοήσει την ιδιοκτησία. Τα προαναφερθέντα σχέδια δεν έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία μας και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την πληρότητα και την εγκυρότητά τους. Εκτός και αν αλλού αναφέρεται, λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιεσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις ιδιοκτησίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι οι ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στην βέλτιστη χρήση της.

Απρόβλεπτες Καταστάσεις

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

Πρόσθετες Υποθέσεις

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

1. Τα τετραγωνικά μέτρα του εκτιμώμενου γηπέδου και κτιρίων λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που μας διαβιβάσθηκαν από τους Εντολείς. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.
2. Όλες οι πληροφορίες που μας διαβιβάσθηκαν από τον ιδιοκτήτη, είναι ακριβής, ειδικότερα αναφορικά με επιφάνειες κτιρίων, κτηματολογικά έγγραφα, τεχνικές περιγραφές κτιρίων, συμβάσεις μίσθωσης, τίτλοι ιδιοκτησίας, τα ποσά των ετήσιων καταβλητέων φόρων. Στηριχθήκαμε ότι οι αυτή ή πληροφόρηση είναι αληθής και πλήρης και ότι δεν υπήρχαν άλλα απρόβλεπτα γεγονότα τα οποία μπορεί να επηρεάσουν την αποτίμηση.
3. Δεν διενεργήθηκε τεχνικός έλεγχος για την κατάλληλη μόνωση των κτιριακών εγκαταστάσεων από τον Εκτιμητή, για την στατικότητά τους, καθώς και για την ομαλή λειτουργία του λοιπού εξοπλισμού τους. Επιπροσθέτως, δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο στις υπάρχουσες εκθέσεις και τοπογραφικά υπομνήματα των ιδιοκτησιών.
4. Δεν διενεργήσαμε κανέναν έλεγχο αναφορικά με τα κατασκευαστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή των ιδιοκτησιών και ως εκ τούτου υποθέτουμε ότι δεν έγινε χρήση βλαβερών υλικών κατά την κατασκευή ή την επισκευή τους.
5. Δεν ελέγξαμε θέματα, αρχαιολογικής, δασικής, οικολογικής, ή άλλης περιβαλλοντικής φύσης αναφορικά με τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες.
6. Δεν έγινε φυσική αυτοψία επί των γηπέδων των ιδιοκτησιών για την εξακρίβωση της περιβαλλοντικής μόλυνσής τους.
7. Έκαστος ενδιαφερόμενος αγοραστής των ιδιοκτησιών μπορεί να αποκτήσει νομική αξιολόγηση για την γηπεδική έκταση και την κτιριακή εγκατάσταση.
8. Κατά την εκπόνηση της αποτίμησης δεν λάβαμε υπόψη μας οιαδήποτε δαπάνη πώλησης ή φόρους που πρέπει να καταβληθούν για την πώληση των παγίων.

Αποποίηση Ευθυνών

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

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

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

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

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

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