

# Report

**Αριθμός Έργου:** 16433

Προσδιορισμός της Αγοράιας Αξίας οικοπέδου επιφάνειας 744,55 τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της οδού Κνωσσού 3 στο Ο.Τ. 91Α της Δ.Ε. Μοσχάτου Αττικής

9 Ιουνίου 2016

**Πελάτης:** ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ- ΤΑΥΡΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΔΟΜΗΣΗΣ

Our Ref.: P/16433/14841

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2016

Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου  
Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών  
Κοραή 36 & Αγ. Γερασίμου  
Μοσχάτου 183 45

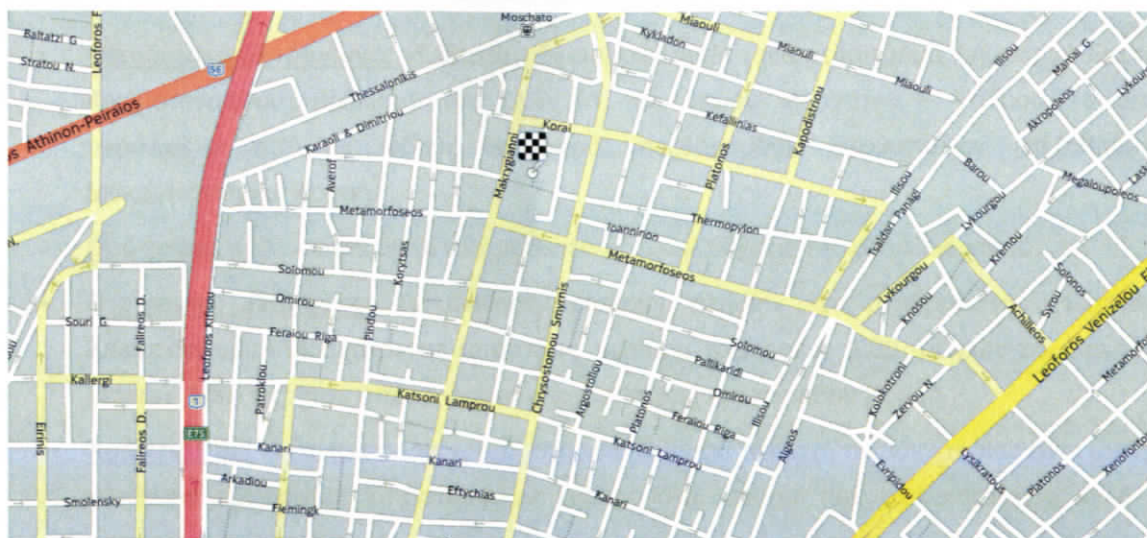
Κύριοι,

Σε συνέχεια της από 17 Μαΐου 2016 ανάθεσης έργου προς την εταιρία μας, έχουμε την ευχαρίστηση να σας γνωστοποιήσουμε ότι ολοκληρώσαμε τη μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας διακεκριμένης ιδιοκτησίας (οικόπεδο) για λογαριασμό του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, η οποία εντοπίζεται επί της οδού Κνωσσού 3 στο Μοσχάτο Αττικής και υποβάλουμε την έκθεσή μας.

Στο πίνακα ο οποίος ακολουθεί παρατίθενται επιγραμματικά τα χαρακτηριστικά στοιχεία του εκτιμηθέντος ακινήτου:

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
Περιγραφή	Οικόπεδο
Διεύθυνση	Κνωσσού 3, Μοσχάτο
Οικοδομικό Τετράγωνο	91
Συντεταγμένες	471732.13 4200331.03
Κ.Α.Ε.Κ.	050960907004
Χρήση	Τμήμα έκτασης του Δημοτικού Θερινού Κινηματογράφου
Αριθμός Κτιρίων	3
Συνολική Επιφάνεια Κτιριακών Εγκαταστάσεων	38,10 τ.μ.
Συνολική Επιφάνεια Ανωδομής	38,10 τ.μ.
Συνολική Επιφάνεια Γηπεδικής Έκτασης	744,75 τ.μ.
Συντελεστής Δόμησης	1,80
Συντελεστής Κάλυψης (%)	60,00%

**Χάρτης ιδιοκτησίας**



**Άποψη της ιδιοκτησίας**





### Γενικές πληροφορίες

- **Οικοδομικό Τετράγωνο:** Η διερευνηθείσα ιδιοκτησία (οικόπεδο-τμήμα Δημοτικού Θερινού Κινηματογράφου) βρίσκεται στο Ο.Τ. 91 του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Κνωσσού (πεζόδρομος), Θερμοπυλών (πεζόδρομος), Μακρυγιάννη και Κοραή.
- **Πρόσωψη:** Η ιδιοκτησία διαθέτει πρόσωπο στον πεζόδρομο της οδού Κνωσσού.
- **Περιγραφή Περιοχής:** Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον του σταθμού του Ηλεκτρικού Σιδηρόδρομου «Μοσχάτο» σε απόσταση περίπου τριακοσίων (300) μέτρων και διακοσίων μέτρων (200) περίπου από το Δημαρχείο της πόλης επί της οδού Κοραή.
- **Χρήσεις Γης:** Η επικρατούσα χρήση στη γειτνιάζουσα περιοχή της ιδιοκτησίας είναι μικτή με πληθώρα εμπορικών καταστημάτων κυρίως στα ισόγεια των πολυκατοικιών αλλά και κτίσματα αμιγώς οικιστικά.
- **Πρόσβαση:** Η πρόσβαση στην ιδιοκτησία επιτυγχάνεται μέσω της οδού Κνωσσού η οποία αποτελεί πεζοδρομημένη οδό.

### Πληροφορίες & Τεχνικά Στοιχεία Ακινήτου

- **Οικόπεδο:** Η διερευνηθείσα ιδιοκτησία αφορά οικοπεδική έκταση συνολικής επιφάνειας 744,75 τ.μ., βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. 91Α του Δήμου Μοσχάτου –Ταύρου, της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα και δεν υπόκειται στις διατάξεις των Ν. 1337/83 και Ν. 2508/97.
- **Όροι Δόμησης:** Σύμφωνα με το Μαΐου 2016 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολ. Μηχανικού Γραμματικού Ανδρέα το οποίο και μας χορηγήθηκε, οι όροι δόμησης οι οποίοι διέπουν το διερευνηθέν οικόπεδο είναι οι εξής:
  - Δ/γμα Ρυμοτομίας : 19/7/1928 (ΦΕΚ 145Α/ 30-7-1928)
  - Δ/γμα Όρων Δόμησης : 25/9/1928 (ΦΕΚ 202Δ/ 1-10-1928) 18/7/1989 (ΦΕΚ 466Δ /24-7-1989 και επαναδημοσίευση ΦΕΚ 815Δ/ 20-7-1993)
  - Αρτιότητα: κανόνας Εμβαδόν 200 τ.μ. – πρόσωπο 10 μ.
  - Παρέκκλιση: Προ 9-6-1973 Εμβαδόν 150 τ.μ. – πρόσωπο 9 μ.
  - Κάλυψη: NOK
  - Συντελεστής Δόμησης: 1,8
  - Μέγιστο ύψος: 15 μ. + 2 μ. πιλοτή (ΦΕΚ 362Δ/ 8-5-2002)
  - Χρήσεις Γης: Πολεοδομικό Κέντρο με εξαίρεση τα κέντρα διασκέδασης (ΦΕΚ 466Δ/1987)
  - Αρχαιολογία

**Κτίσματα:** Η διερευνηθείσα ιδιοκτησία όπως ήδη έχει αναφερθεί αποτελεί τμήμα έκτασης του Δημοτικού Θερινού Κινηματογράφου. Εντός των ορίων της εκτιμηθείσας ιδιοκτησίας εντοπίζονται τρία βοηθητικά κτίσματα (2 αποθήκες και 1 W.C.). Σημειώνεται ωστόσο ότι δεν μας χορηγήθηκαν στοιχεία οικοδομικής αδείας για τον έλεγχο της νομιμότητας ή μη των εν λόγω κτισμάτων.

Οικόπεδο, Κνωσσού 3, Μοσχάτο			
Επίπεδο Ορόφου	Χρήστης / Κενό	Επιφάνεια (τ.μ.)	Χρήση
Γήπεδο	Δημοτικός Θερινός Κινηματογράφος	744,75 τ.μ.	Γήπεδο
Αυτοτελές Κτίριο		14,80 τ.μ.	Αποθήκη
Αυτοτελές Κτίριο		11,00 τ.μ.	Αποθήκη
Αυτοτελές Κτίριο		12,30 τ.μ.	W.C.
Κτίσματα		38,10 τ.μ.	
Γήπεδα		744.75 τ.μ.	

#### Σύνοψη Έρευνας Αγοράς

Με βάση την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιήσαμε στην εγγύτερη περιοχή της διερευνηθείσας ιδιοκτησίας και τα συγκριτικά στοιχεία τα οποία συλλέξαμε καταλήξαμε ότι:

- Οι ιδιοκτησίες στη περιοχή του κέντρου του Μοσχάτου απευθύνονται σε αγοραστικό κοινό με μεσαίο προς χαμηλό διαθέσιμο εισόδημα. Σημειώνεται ότι η πλειοψηφία των κατοικιών-διαμερισμάτων στην ευρύτερη περιοχή της διερευνηθείσας ιδιοκτησίας είναι σχετικής παλαιότητας και βρίσκονται σε μέτριο επίπεδο συντήρησης.
- Αναφορικά με την διαθεσιμότητα οικοπέδων προς πώληση στην ευρύτερη περιοχή της ιδιοκτησίας, εντοπίζεται ικανοποιητικός αριθμός, με μεγέθη τα οποία στην πλειοψηφία τους κυμαίνονται μεταξύ 150 τ.μ. και 250 τ.μ.. Οικόπεδα μεγαλύτερης επιφάνειας στην περιοχή σπανίζουν. Αξίζει να σημειωθεί ότι σημαντικός αριθμός οικοπέδων τα οποία διατίθενται προς πώληση περιλαμβάνουν και παλαιές οικίες, γεγονός το οποίο θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη από τον εκάστοτε δυνητικό αγοραστή, καθόσον μελλοντικά, εάν δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά ή έχει υπολογισθεί στην τιμή, μετά την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας, θα επωμιστεί ο ίδιος το κόστος κατεδάφισης του όποιου παλαιού κτίσματος προκειμένου να αξιοποιηθεί το οικόπεδο προς ανοικοδόμηση.
- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων στην περιοχή με σ.δ. 1,8 κυμαίνονται από € 680 έως € 1.330 ανά τ.μ ανάλογα με το μέγεθός του, τη θέση του, την προβολή του, τα ειδικά χαρακτηριστικά του κλπ.

Στον πίνακα ο οποίος ακολουθεί παρατίθενται συγκριτικά στοιχεία τα οποία συλλέξαμε κατά τη διάρκεια της διερεύνησης της αγοράς και οι σταθμίσεις τις οποίες πραγματοποιήσαμε για την εξαγωγή των πορισμάτων μας.



## Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης Οικοπέδων

ΣΥΓΓΡΗΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (02/06/2016)											Προσαρμογές Συγκριτικών Στοιχείων										
Α/Α	Πηγή	Τύπος Ακινήτου Περιγραφή	Αιτιώμενη / Τοποθεσία	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τάπος Συναλλαγής	Συντελεστής Δόμησης	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Τιμή Πώλησης (€/Δ.τ.μ.)	Τοποθεσία	Επιφάνεια Πραγματοποίηση Συναλλαγής	Ζητούμενη/ Προσδοκώμενη	Πρόσφατη	Πολυμορφικά	Παραμειν στην Αγορά	Συντελεστής Προσαγωγής	Προσαρτημένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Τιμή		
1	Μαν. της Αγρ.	Μοσχάτο οικόπεδο 800 τ.μ., ενός σχέδιου, σ.δ. 1,8, σ.κ. 0,6	Θεσσαλονίκης	800,00	Ζητούμενη	1,80	€ 550.000,00	687,50 €/τ.μ.	391,94 €/Δ.τ.μ.	15%	5%	-15%	0%	0%	0%	5%	€ 721,88	10%	€ 72,19		
2	ΧΕ. gr	Μοσχάτο οδός Σωκράτους 27, οικόπεδο 125 τ.μ., ενός οχείδιου, σ.δ. 1,8, με παλαιά μοσκατοκία	Σωκράτους 27	125,00	Ζητούμενη	1,80	€ 125.000,00	1.000,00 €/τ.μ.	555,56 €/Δ.τ.μ.	10%	-30%	-15%	5%	-5%	0%	-35%	€ 650,00	15%	€ 97,50		
3	ΧΕ. gr	Μοσχάτο οικόπεδο 150 τ.μ., ενός σχέδιου, σ.δ. 1,8, 10x15, πρόσφατη 10 μ., με κτίσμα, ελεύθερο, και για ανεπαρκή	Οδός Ιθακής	150,00	Ζητούμενη	1,80	€ 200.000,00	1.333,33 €/τ.μ.	740,74 €/Δ.τ.μ.	10%	-25%	-15%	5%	-5%	-5%	-35%	€ 866,67	10%	€ 86,67		
4	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΤΡΙΚΟ	Μοσχάτο οικόπεδο 175 τ.μ., ενός σχέδιου, επίπλο, σ.δ. 1,8, πρόσφατη 10 μ., άγριο, οικοδομήσιμο, οδός Θερμοπυλών εξαιρετικό ακίνητο	Οδός Θερμοπυλών	175,00	Ζητούμενη	1,80	€ 200.000,00	1.142,86 €/τ.μ.	634,92 €/Δ.τ.μ.	5%	-20%	-15%	0%	0%	-5%	-35%	€ 742,86	30%	€ 222,86		
5	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΤΡΙΚΟ + ΓΡΑΦΕΙΟ	Μοσχάτο πλήσιον Καποδιστρίου, οικόπεδο 210 τ.μ., ενός οχείδιου, επίπλο, σ.δ. 1,8, οικοδομήσιμο, κτίζι 400 τ.μ., με κτίσμα 125 τ.μ., περιφραγμένο	Πλήσιον Καποδιστρίου	210,00	Ζητούμενη	1,80	€ 155.000,00	738,10 €/τ.μ.	410,05 €/Δ.τ.μ.	10%	-20%	-15%	5%	-5%	0%	-25%	€ 553,57	10%	€ 55,36		
6	HOLYSTONE SYMBOΛΟΙ & ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μοσχάτο οικόπεδο 130 τ.μ., ενός σχέδιου, σ.δ. 1,80, σ.κ. 0,70, πρόσφατη 8 μ., άγριο, οικοδομήσιμο, κοντά στην οδό Κωνσταντίνου, βρίσκεται επί λούγκου αδιόδου δρόμου	Πλήσιον Κωνσταντίνου	130,00	Ζητούμενη	1,80	€ 140.000,00	1.076,92 €/τ.μ.	598,29 €/Δ.τ.μ.	15%	-25%	-15%	10%	0%	-5%	-20%	€ 861,54	10%	€ 86,15		
7	ΜΕΣΙΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ & N/A	Μοσχάτο οικόπεδο 280 τ.μ., ενός οχείδιου, επίπλο, σ.δ. 1,8, οικοδομήσιμο, επί της οδού Κωνσταντίνου	Επί της οδού Κωνσταντίνου	280,00	Ζητούμενη	1,80	€ 250.000,00	961,54 €/τ.μ.	534,19 €/Δ.τ.μ.	10%	-15%	-15%	5%	0%	0%	-15%	€ 817,31	15%	€ 122,60		
ΜΕΣΙΟΣ ΟΡΟΣ										264,29	1,80	€ 231.428,57	991,46 €/τ.μ.	550,81 €/Δ.τ.μ.	744,83 €/τ.μ.					100%	743,32 €/τ.μ.

### Εκτίμηση

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας της διακεκριμένης ιδιοκτησίας, η American Appraisal (Hellas) Limited, ως Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών, εφήρμοσε τα πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS)<sup>1</sup> της Μεγάλης Βρετανίας, τα οποία ενσωματώνουν πλήρως τα Διεθνή Αναγνωρισμένα Πρότυπα Εκτιμήσεων – International Valuation Standards – IVS<sup>2</sup> και είναι απολύτως αποδεκτά από τις Ελληνικές Αρχές.

Η εκτίμηση του διερευνηθέντος ακινήτου πραγματοποιήθηκε στη **βάση της Αγοραίας Αξίας (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται από τα Εκτιμητικά - Επαγγελματικά Πρότυπα του RICS 2014 (Red Book).

Σύμφωνα με το VPS 4.1.2 του Red Book, η **Αγοραία Αξία** ενός ακινήτου ορίζεται ως:

*Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλη προώθηση (μάρκετινγκ) όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.*

Η Αγοραία Αξία η οποία προσδιορίζεται κατά τα ανωτέρω, αντανakλά την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου στην κατάσταση την οποία ευρίσκεται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης και δεν περιλαμβάνει το καθ' οιονδήποτε κόστος προετοιμασίας και προώθησης του διακεκριμένου ακινήτου στην ελεύθερη αγορά, ούτε τις δαπάνες μεταβίβασής του, ούτε και τους αναλογούντες σε ενδεχόμενη μεταβίβαση φόρους και τέλη.

Λόγω της φύσης της διακεκριμένης ιδιοκτησίας και του αντικειμένου του έργου, κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας εφαρμόστηκε μόνο μία από τις προσεγγίσεις της αξίας τις οποίες προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα και συγκεκριμένα η Προσέγγιση της Αγοράς καθόσον κρίθηκε ως η πλέον ενδεδειγμένη. Οι άλλες δύο προσεγγίσεις, η Προσέγγιση του Κόστους και η Προσέγγιση του Εισοδήματος δεν κρίθηκαν ως εφαρμόσιμες.

1 Royal Institution of Chartered Surveyors, the "Red Book", January 2014 (IVS Framework, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 230 & IVS 300)  
2 International Valuation Standards (IVS), 9<sup>th</sup> edition 2011



### Προσέγγιση Αγοράς

Με βάση την έρευνα αγοράς η οποία πραγματοποιήθηκε εκ μέρους μας και τις τιμές πώλησης οι οποίες εντοπίστηκαν για αντίστοιχες οικοπεδικές εκτάσεις οι οποίες διατίθενται στην αγορά, η τιμή πώλησης η οποία προσδιορίστηκε εκ μέρους μας εφαρμόζοντας την Προσέγγιση της Αγοράς ανέρχεται σε € 745 ανά τ.μ..

Σημειώνεται ότι από την Αγοραία Αξία η οποία προέκυψε για το οικόπεδο με την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς, συνυπολογίστηκε και αφαιρέθηκε συνολικό κόστος κατεδάφισης ποσού € 6.000 για τις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις.

Αναλυτικά οι υπολογισμοί για το προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του διερευνηθέντος οικοπέδου παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

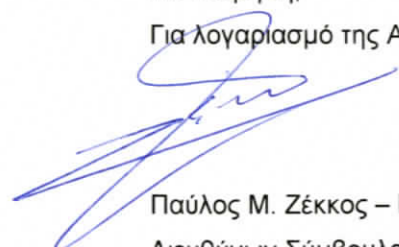
Οικόπεδο, Κνωσσού 3, Μοσχάτο				Προσέγγιση της Αγοράς (Market)		
Επίπεδο Ορόφου	Χρήστης / Κενό	Επιφάνεια (τ.μ.)*	Χρήση	Αξία Πώλησης €/τ.μ.	Κόστος Κατεδάφισης €/τ.μ.	Αγοραία Αξία € (στρογγ.)
Γήπεδο	Δημοτικός Θερινός Κινηματογράφος	744,75 τ.μ.		€ 745,00		€ 555.000,00
Αυτοτελές Κτίριο		14,80 τ.μ.	Αποθήκη		€ 150,00	-€ 2.220,00
Αυτοτελές Κτίριο		11,00 τ.μ.	Αποθήκη		€ 150,00	-€ 1.650,00
Αυτοτελές Κτίριο		12,30 τ.μ.	W.C.		€ 150,00	-€ 1.850,00
Κτίσματα		38,10 τ.μ.				-€ 6.000,00
Γήπεδα		744,75 τ.μ.				€ 555.000,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ						€ 549.000,00

### Σύνοψη

Με βάση τα ανωτέρω εκτεθέντα και λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων τα οποία συλλέχθηκαν κατά τη διάρκεια του έργου, κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας, η Αγοραία Αξία η οποία προκύπτει κατ' εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς για το ακίνητο επί της οδού Κνωσσού 3 στο Μοσχάτο, ανταποκρίνεται αντικειμενικά, κατά την 2<sup>η</sup> Ιουνίου 2016 στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **Ευρώ, Πεντακοσίων Σαράντα Εννέα Χιλιάδων ( € 549.000,00)**.

Με εκτίμηση,

Για λογαριασμό της American Appraisal (Hellas) Limited,



Παύλος Μ. Ζέκκος – Msc, CRE®, MRICS

Διευθύνων Σύμβουλος

Ομάδα Έργου: Παύλος Ζέκκος, Γιώργος Τσουρούφλης MRICS, Ευδοξία Γκινάτη REV, Μαρία Κολοκυθά



**Φωτογραφικό Υλικό**



**Άποψη Ακινήτου**



**Άποψη Ακινήτου**

## ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Η υπηρεσία που παρείχε η American Appraisal (Hellas) Limited διέπεται από τις ακόλουθες υποθέσεις και περιοριστικούς όρους:

[1]

Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πηγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν εγγυώμεθα για την ακρίβειά τους καθώς και για τις γνώμες ή τις ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.

[2]

Δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για θέματα νομικής φύσεως. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα στους τίτλους ιδιοκτησίας ή για ενδεχόμενες απαιτήσεις που υπάρχουν στα περιουσιακά στοιχεία που εκτιμήσαμε. Θεωρήσαμε ότι οι δηλώσεις του ιδιοκτήτη είναι ακριβείς, τα δικαιώματά του επί των παγίων στοιχείων είναι ισχυρά και εμπορεύσιμα και ότι δεν υπάρχουν ιδιοκτησιακές δυσχέρειες που να μην μπορούν να ξεπεραστούν με τις συνήθεις διαδικασίες, εκτός και αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

[3]

Η αξία ή οι αξίες που αποτυπώνονται στην έκθεσή μας υπόκεινται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.

[4]

Η ημερομηνία αποτίμησης, η οποία αποτελεί τη βάση αναφοράς των πορισμάτων μας, καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεσή μας. Η προσδιορισθείσα αξία λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας και την αγοραστική δύναμη του νομίσματος κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στην έκθεσή μας ως ημερομηνία αποτίμησης.

[5]

Το έργο μας υλοποιήθηκε αποκλειστικά και μόνον για το σκοπό ή τους σκοπούς που καταγράφονται στην έκθεσή μας και δεν προορίζεται ούτε ισχύει για άλλη χρήση.

[6]

Η κατοχή της έκθεσής μας ή αντιγράφου της δεν συνεπάγεται το δικαίωμα κοινοποίησής της ή έκδοσης στο ευρύ κοινό. Κανένα τμήμα της έκθεσής μας (και ειδικά τα πορίσματα, η ταυτότητα των ατόμων που υπογράφουν ή σχετίζονται με αυτήν ή οι εταιρίες οι οποίες εμπλέκονται, ή οποιαδήποτε αναφορά σε επαγγελματικές ενώσεις ή οργανισμούς στους οποίους ανήκουν ή τα διαπιστευτήριά τους από αυτούς τους οργανισμούς) δεν μπορεί να κοινοποιηθεί σε τρίτους μέσω διαφημιστικών φυλλαδίων, διαφημίσεων, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων ή άλλου είδους επικοινωνίας χωρίς την πρότερη έγγραφη συγκατάθεση και έγκριση της American Appraisal (Hellas) Limited.

[7]

Οι επιφάνειες, διαστάσεις και περιγραφές περιουσιακών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, που καταγράφονται στην έκθεσή μας δεν έχουν επαληθευθεί, εκτός αν κάτι τέτοιο αναφέρεται στην έκθεσή μας.



Οι αναφερόμενες επιφάνειες, διαστάσεις και περιγραφές περιουσιακών στοιχείων που καταγράφονται στην έκθεσή μας εξυπηρετούν αποκλειστικά τον σκοπό της περιγραφής των περιουσιακών στοιχείων και κανείς δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτές τις πληροφορίες για μεταβιβάσεις ή άλλα νομικά έγγραφα. Τα εμβαδά που ενδεχομένως αναφέρονται στην έκθεσή μας εξυπηρετούν αποκλειστικά και μόνον περιγραφικούς λόγους της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος χώρου της. Παρά το γεγονός ότι τα μεγέθη αυτά υπολογίσθηκαν με τον βέλτιστο δυνατό τρόπο, δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως ακριβείς επιμετρήσεις των ιδιοκτησιών.

[8]

Δεν μας ζητήθηκε ούτε πραγματοποιήσαμε μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Θεωρήσαμε ότι τα πάγια που διερευνήσαμε συνάδουν απόλυτα με την ισχύουσα κρατική και περιβαλλοντική νομοθεσία, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Επιπλέον θεωρήσαμε ότι όλες οι απαιτούμενες άδειες, συναινέσεις ή άλλες νομικές ή διοικητικές εγκρίσεις έχουν ήδη χορηγηθεί από τους αρμόδιους τοπικούς, κρατικούς ή ιδιωτικούς φορείς ή οργανισμούς ή μπορούν να αποκτηθούν ή ανανεωθούν για οποιαδήποτε χρήση καλύπτει η έκθεσή μας.

[9]

Δεν διενεργήσαμε έρευνα για να εξακριβώσουμε την ύπαρξη υλικών όπως ασβέστης, μονωτικός αφρός φορμαδεϋδης, άλλα χημικά, τοξικά απόβλητα ή οποιοδήποτε άλλο επικίνδυνο υλικό ή κατασκευαστική ζημία ή περιβαλλοντική μόλυνση, συνεπεία σεισμού ή άλλων φαινομένων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας. Συστήνουμε στον αναγνώστη της έκθεσης να συμβουλευθεί έναν πολιτικό μηχανικό ή/και περιβαλλοντολόγο για την αξιολόγηση ενδεχόμενων κατασκευαστικών ή περιβαλλοντικών προβλημάτων, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία.

[10]

Δεν μας ζητήθηκε και δεν διεξάγαμε εδαφική ανάλυση ή γεωλογική μελέτη στο πλαίσιο της μελέτης μας, ούτε ερευνήθηκε η ύπαρξη στο υπέδαφος νερού, πετρελαίου, αερίου, άνθρακα ή οποιουδήποτε άλλου ορυκτού, ή τα δικαιώματα χρήσης τους, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεσή μας.

[11]

Θεωρήσαμε ότι τα πάγια στοιχεία που διερευνήσαμε συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας. Επιπλέον, θεωρήσαμε ότι η εκμετάλλευση της γης και των βελτιώσεων γης εμπίπτει εντός των ορίων του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

[12]

Στην περίπτωση κατά την οποία πραγματοποιήσαμε επιτόπου διερεύνηση (αυτοψία) του περιουσιακού στοιχείου, αυτή διεξήχθη από επαγγελματίες με γνώση του αντικείμενου της ακίνητης περιουσίας και των κατασκευαστικών παραμέτρων. Εντούτοις, δεν εκφέρουμε γνώμη, ούτε φέρουμε ευθύνη, για την στατική επάρκεια του περιουσιακού στοιχείου, συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσής του με συγκεκριμένους κρατικούς κανονισμούς, όπως πυρκαγιάς, ασφάλειας κτιρίων και αντισεισμικής προστασίας ή για την ύπαρξη άλλων προβλημάτων που δεν ήταν εμφανή στους αποτιμητές κατά τη διάρκεια της επιτόπου διερεύνησης που πραγματοποιήσαν.

**Valuation /  
Transaction Consulting /  
Real Estate Advisory /  
Fixed Asset Management**

