ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382336
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,07/10/2019
Αριθ. Πρωτ.:1809211

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **3091801000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **03/10/2019** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1905958, η από 20/05/2019 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, το διακριτικό τίτλο «**ΡΥΘΜΟΔΟΜΗ Α.Ε.»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **3091801000.**

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ ΛΑΒΡΑΝΟΣ - ΣΤΕΛΛΑ ΑΥΓΕΡΙΚΟΥ
ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

ΑΘΗΝΑ 20/05/2019

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ :

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΤΗ ΚΥΘΝΟ



rev™ Recognised European Valuer
Styliani Avgerikou
REV-GR/AVAG/2018/120
TEGoVA

LAVRANIOS ALKIVIADIS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας 1329
Certified Valuer Immoveal Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR731000266AL

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3
1.1 Σκοπός εκτίμησης 3
1.2 Αυτοψία 3
1.3 Ημερομηνία αναφοράς 3
1.4 Χρονική ισχύς έκθεσης εκτίμησης 3
1.5 Στοιχεία φακέλου υπόθεσης 3
1.6 Εκτιμητική μεθοδολογία 4
1.7 Αρχές εκτίμησης 4
2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ 5
2.1 Περιγραφή 5
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 8
3.1 Γενικά Χαρακτηριστικά 8
3.2 Κατάσταση Τοπικής Αγοράς Ακινήτων 8
4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ 9
4.1 Έρευνα αγοράς 9
4.2 Μεθοδολογίες εκτίμησης 9
4.3 Βάση εκτίμησης 9
4.4 Υπολογισμός της αξίας 10
4.4.1 Συντελεστές 10
4.4.2 Περιγραφή συγκριτικών αγροτεμαχίων 10
4.4.3 Υπολογισμοί 12
Αγροτεμάχιο 14 12
5. ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 13
6. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 13

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας αγροτεμαχίου που βρίσκονται στη Κύθνο στη περιοχή του Αγίου Δημητρίου.
Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του αγροτεμαχίου ώστε να προχωρήσει η λογιστική εγγραφή του περουσιακού αυτού στοιχείου που ανήκει στους μετόχους Νικόλαο Μπουρίτη και Ιουλία Μπουρίτη στην εταιρεία Ρυθμοδομή Α.Ε. σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα και ότι αυτά προβλέπουν για την εισφορά ακίνητης περιουσίας από μετόχους.

1.2 Αυτοψία

Διενεργήθηκε αυτοψία στις 20/04/2019. Η σύνταξη της έκθεσης βασίστηκε στην αυτοψία, στα έγγραφα που προσκομίστηκαν σε εμάς από τον ιδιώτη και από τη συλλογή πληροφοριών και μελέτη της τοπικής αγοράς στην περιοχή.

1.3 Ημερομηνία αναφοράς

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση του αγροτεμαχίου είναι η 20/05/2019

1.4 Χρονική ισχύς έκθεσης εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης έχει χρονική ισχύ διάρκειας 6 μηνών, με την επιφύλαξη για οποιαδήποτε αλλαγή επιφέρουν σημαντικές οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις στα τουριστικά ακίνητα της χώρα, η οποία διανύει περίοδο αβεβαιότητας και μεταβλητότητας αξιών και παγίων στοιχείων. Το παρόν αγροτεμάχιο αφορά αγοραστές οι οποίοι είναι κατά κύριο λόγο αποσυνδεδεμένοι με τη γενικότερη οικονομική κρίση που βιώνει η χώρα και για αυτό η αγοραία αξία του επηρεάζεται λιγότερο από το οικονομικό κλίμα, αλλά περισσότερο από την τουριστική πολιτική.

1.5 Στοιχεία φακέλου υπόθεσης

Τα στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν και χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης είναι τα κάτωθι:

1. Τοπογραφικό διαγράμμα οικοπέδου
2. Συμβόλαιο Αρ.Συμβ. 10720/2003 συμβολαιογράφος Μαριέττα Παπαμακαρίου
3. Συμβόλαιο Διόρθωσης Αρ.Συμβ. 14098/2007 συμβολαιογράφος Μαριέττα Παπαμακαρίου
4. Συμβόλαιο Παραχώρησης με Αριθμό 14099

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

1.6 Εκτιμητική μεθοδολογία

Ανάλογα της φύσεως που έχει το προς εκτίμηση ακίνητο, επιλέγεται για την αποτίμησή του η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος ή συνδυαστική χρήση αυτών μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους.

Αυτές οι μέθοδοι είναι οι ακόλουθες:

i.ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (Depreciated Replacement Cost Method)

Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης στηρίζεται στην οικονομική θεωρία της αντικατάστασης και βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου ανάλογων χαρακτηριστικών.

ii.ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ Ή ΜΕΘΟΔΟΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ (RESIDUAL METHOD)

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής/χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης.

iii.ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Income Method)

Η μεθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών (Income method) εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση ακινήτων τα οποία παράγουν εισόδημα, και τα οποία παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον για έναν δυνητικό αγοραστή. Πρόκειται για μια βασική μέθοδο που χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί η παρούσα αξία μελλοντικών οφελών που σχετίζονται με μία ιδιοκτησία ακινήτου σε συγκεκριμένες συνθήκες αγοράς. Στην εκτίμηση ακινήτων τα οφέλη αυτά μπορεί να είναι είτε μελλοντικό εισόδημα (μισθώματα), είτε έσοδα από την επιχειρηματική λειτουργία του ακινήτου είτε μελλοντική ανταποδοτική κεφαλαιακή αξία. Οι τύποι ακινήτων για τα οποία εφαρμόζεται είναι καταστήματα, γραφεία, ξενοδοχεία, εμπορικά κέντρα, θέατρα κλπ.

iv.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (COMPARATIVE METHOD)

Ο εκτιμητής χρησιμοποιεί τη συγκριτική μέθοδο για να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Η σύγκριση μπορεί να οριστεί ως «η πράξη της αντιπαραβολής» και συγκρίνουμε σημαίνει αντιπαραβάλουμε προκειμένου να παρατηρήσουμε ομοιότητες ή διαφορές.

1.7 Αρχές εκτίμησης

Γενικές Αρχές

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που μας χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο το υπόψη οικόπεδο.
- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των στοιχείων που αναζητήθηκαν από τους πολεοδομικούς φακέλους.
- Έρευνα κτηματαγοράς, με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες στην τοπική αγορά και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.).
- Εφαρμογή των καταλληλότερων μεθόδων εκτίμησης (συγκριτική μέθοδος), για την αποτίμηση της αγοραίας αξίας του οικοπέδου.

Γενικές Οδηγίες και Κώδικες

Για την σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορούν να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι γενικές αρχές και τα εκτιμητικά πρότυπα των :

- The European Group of Valuers Associations, TEGoVA

Τα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου, επί των οποίων βασίζεται η εκτίμηση, είναι αυτά που ορίζονται στην παρούσα έκθεση.

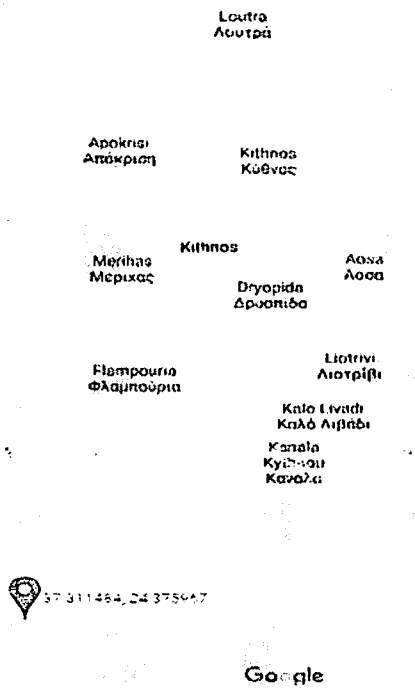
2. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

2.1 Περιγραφή

Τα υπό εκτίμηση αγροτεμάχιο που βρίσκεται στη Κύθνο στη περιοχή του Αγίου Δημητρίου και απέχει 17,4 χιλιόμετρα από το κεντρικό λιμάνι, το Μέριχα, 10.5 χιλιόμετρα από τη χώρα και 6.5 χιλιόμετρα από τη Δρυοπίδα.

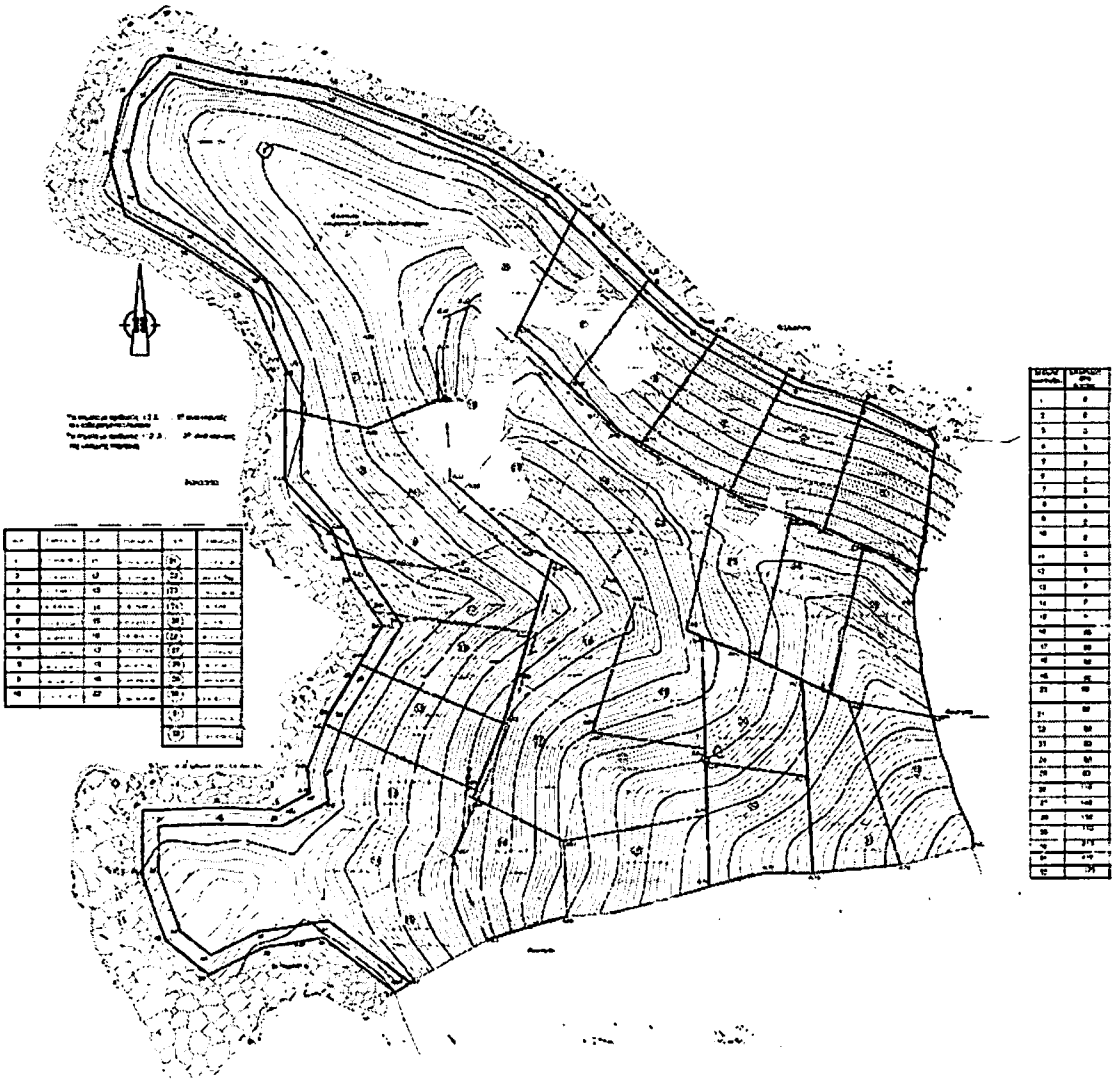
ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ ΛΑΒΡΑΝΟΣ - ΣΤΕΛΛΑ ΑΥΓΕΡΙΚΟΥ
Ε Κ Τ Ι Μ Η Τ Ε Σ Α Κ Ι Ν Η Τ Ω Ν

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

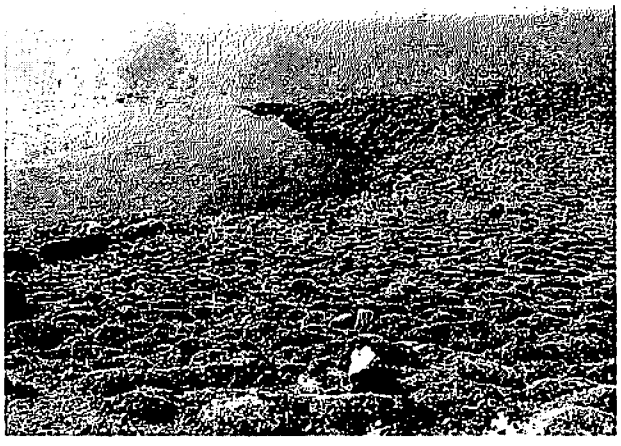


Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στον Άγιο Δημήτριο και είναι σύμφωνα με το τοπογραφικό που μας προσκομίστηκε το εξής:

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr



Αγροτεμάχιο 14
Αναφέρεται σε αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας Ιουλίας Μπουρίτη και Νικολάου Μπουρίτη με 50% εξ'αδιαιρέτου κυριότητα επί αυτού, επιφανείας 4.556,93τμ.



ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Το αγροτεμάχιο 14 έχει άμεση πρόσβαση σε παραλία.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

3.1 Γενικά Χαρακτηριστικά

Η Κύθνος είναι ένα κυκλαδονήσι ανάμεσα σε Κέα και Σέριφο (Δυτικές Κυκλάδες) σε απόσταση 3 ωρών από το λιμάνι του Πειραιά και μόλις 1 ώρα και 40 λεπτά από το λιμάνι του Λαυρίου. Διοικητικά ανήκει στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Ονομάζεται και Θερμιά (τα Θερμιά), τουλάχιστον από τον 12ο αιώνα οπότε και αναφέρεται ως "Επισκοπή Κέας και Θερμιών". Το όνομα αυτό οφείλεται στις θερμές πηγές που υπάρχουν μέχρι και σήμερα στον όρμο των Λουτρών.
Η Κύθνος έχει έκταση 99,3 τ.χλμ, πληθυσμό 1310 κάτοικους (σύμφωνα με την απογραφή του 2009) και μήκος ακτογραμμών περίπου 104 χιλιόμετρα, με 92 όρμους, ορμίσκους και παραλίες, οι περισσότερες από τις οποίες είναι προσβάσιμες οδικά. Στο νησί υπάρχουν δύο μεσόγεια χωριά, η Χώρα ή Μεσαριά και η Δρυοπίδα ή Σύλλακας. Επιπλέον υπάρχουν τρείς κύριοι παραθαλάσσιοι οικισμοί: το κύριο λιμάνι ο Μέριχας, τα Λουτρά με τις ιαματικές πηγές και η Παναγία Κανάλα με την ομώνυμη εκκλησία στην οποία βρίσκεται και το υπό εξέταση ακίνητο. Η Κύθνος έχει καθημερινή συγκοινωνία με τον Πειραιά και το λιμάνι του Λαυρίου.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται κυρίως από εξοχικές κατοικίες, μόνιμες κατοικίες , αλλά και από ακίνητα για τουριστική εκμετάλλευση με πολλά ενοικιαζόμενα δωμάτια στην ευρύτερη περιοχή, παραθεριστικές παραλίες και χώροι εστίασης - διασκέδασης.

3.2 Κατάσταση Τοπικής Αγοράς Ακινήτων

Η Ελλάδα την τελευταία δεκαετία διανύει μια περίοδο έντονης μεταβλητότητας των αξιών ακινήτων. Μετά την οικονομική κρίση που κατακρήμνισε τις τιμές των ακινήτων έχει έρθει άνοδος των αξιών η οποία εκδηλώνεται ανόμοια ανά περιοχή. Μεγαλύτερη άνοδο σημειώνουν οι τιμές ακινήτων που έχουν σχέση με παραθεριστικές ή τουριστικές χρήσεις σε προνομιακούς προορισμούς. Το νησί της Κύθνου έχει μικρή παρατηρημένη πτώση τιμών στα ακίνητα λόγο του μικρού όγκου διαθέσιμων ακινήτων σε συνθήκες κανονικής αγοράς.

Εν γένει οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων στο νησί είναι:

- Τα πιο πολλά ακίνητα της περιοχής ανήκουν σε ντόπιους, Κυθνιούς ιδιοκτήτες οι οποίοι είναι ιδιαίτερα διστακτικοί στις αγοραπωλησίες των ακινήτων, καθώς πρόκειται συνήθως για οικογενειακές ιδιοκτησίες και ενώ μπορεί να υπάρχουν μεγάλο τμήμα αδιάθετων ακινήτων, αυτό δεν βγαίνει στην αγορά προς πώληση με τις συνήθεις συνθήκες αγοράς.
- Η ανέγερση νέων κατοικιών είναι αρκετά πιο ακριβή από άλλες περιοχές της Ελλάδας, λόγο του ανεβασμένου κόστους των μεταφορικών αλλά και του κλειστού τοπικού χαρακτήρα των συναφών με την οικοδομή επαγγελμάτων που

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

αυξάνουν το κόστος κατασκευής σε σύγκριση με άλλες περιοχές της Ελλάδας. Έτσι οι επενδυτές είναι διστακτικοί στις επενδύσεις στο νησί , ενώ οι κύριοι επενδυτές είναι οι ίδιοι οι ντόπιοι οι οποίοι έχουν σαφώς καλύτερη πρόσβαση στην εγχώρια κατασκευαστική αγορά

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν κατά κύριο λόγο τουριστικού χαρακτήρα. Είτε για εξοχική κατοικία, είτε για εκμετάλλευση τους κατά την τουριστική περίοδο ως καταστήματα ή τουριστικές μονάδες. Η συνεχόμενη τουριστική άνοδο των τελευταίων ετών και η μεγαλύτερη ποικιλία τουριστικών προϊόντων που προσφέρει το νησί έχουν οδηγήσει σε αύξηση των τιμών
- Στην αγορά ακινήτων συμμετέχουν σε μεγάλο βαθμό ξένοι, κυρίως Ευρωπαίοι οι οποίοι επιλέγουν σπίτια στην περιοχή αυτή ώστε να συνδυάζουν καλοκαιρινές διακοπές ενώ τα βρίσκουν ιδιαίτερα προσιτά καθώς διαθέτουν μεγαλύτερο κατά κεφαλή εισόδημα από τους Έλληνες.
- Υπάρχουν πολύ καλές κλιματολογικές συνθήκες , ηλιοφάνεια, ζεστός καιρός και μπορεί να υπάρξει μακρά τουριστική περίοδο και άρα μακρά χρήση του ακινήτου

Ο μόνος παράγοντας που εμποδίζει την μεγάλη τουριστική ανάπτυξη είναι η μη ύπαρξη αεροδρομίου, που λόγο μεγέθους αλλά και ανάγλυφου του νησιού δεν διαφαίνεται στο προβλεπόμενο μέλλον να πραγματοποιείται. Έτσι δυσκολεύεται η πρόσβαση στη διεθνή τουριστική αγορά όπου τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των κυκλαδικών νησιών μπορούν να ωθήσουν την αξία των ακινήτων ανοδικά

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

4.1 Έρευνα αγοράς

Διαθέσιμα ακίνητα σε αγγελίες. Site spitogatos.gr, tospitimou.gr, nimaproperties.gr. petradaki.gr

4.2 Μεθοδολογίες εκτίμησης

Κατά τη σύνταξη της παρούσας μελέτης χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.** Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του αγροτεμάχιου με βάση στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές που αφορούν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των συγκρινόμενων αγροτεμάχιων ως προς τη θέση, τη θέα.

4.3 Βάση εκτίμησης

Ως βάση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η αγοραία αξία. Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ, όγδοη έκδοση 2016, ΕΕΠ1 παρ. 3.1, σελ. 21), ως Αγοραία Αξία ορίζεται « Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

4.4 Υπολογισμός της αξίας

4.4.1 Συντελεστές

Προκειμένου να γίνει σωστότερη αναγωγή των συγκριτικών αγροτεμάχιων σε σχέση με το εκτιμώμενο λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω συντελεστές:

Συντελεστές σχήματος προβολής
Τυπικό: 0.00
Διαμπερές: 0.04
Γωνιακό: 0.06
Μικρή πρόσοψη: -0.02
Μεγάλη πρόσοψη: 0.04
Ζητούμενη τιμή: 0.75

Θέση (Προσβασιμότητα – Θέα)
Συντελεστής που συσχετίζει την θέση του αγροτεμαχίου σε συνάρτηση με τη θέα, την απόσταση από τη θάλασσα και τους οικισμούς.

Λόγος Συντελεστή Δόμησης Z
Ο όρος Λόγος ΣΔ είναι ένας συντελεστής που αφορά αποκλειστικά τον λόγο των συντελεστών δόμησης των οικοπέδων, είναι δηλαδή ο λόγος του ανηγμένου συντελεστή δόμησης του εκτιμώμενου προς τον ανηγμένο συντελεστή δόμησης του συγκριτικού.

Συντελεστής διόρθωσης λόγω μεγέθους
Ο συντελεστής διορθώνεται ανάλογα με την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου που προκύπτει. Έστω Z ο λόγος σ.δ. τότε:

- αν $Z<0,10$ → Συντελεστής διόρθωσης 2,00
- αν $0,10 \leq Z<0,25$ → Συντελεστής διόρθωσης 1,70
- αν $0,25 \leq Z<0,50$ → Συντελεστής διόρθωσης 1,50
- αν $0,50 \leq Z<0,75$ → Συντελεστής διόρθωσης 1,30
- αν $0,75 \leq Z<0,90$ → Συντελεστής διόρθωσης 1,10
- αν $0,90 \leq Z \leq 1,10$ → Συντελεστής διόρθωσης 1,00
- αν $1,10 < Z \leq 1,40$ → Συντελεστής διόρθωσης 0,90
- αν $Z>1,40$ → Συντελεστής διόρθωσης 0,80

4.4.2 Περιγραφή συγκριτικών αγροτεμαχίων

Συγκριτικό Α.
Αφιώνα, Αγροτεμάχιο 4.150 τ.μ., Εκτός Σχεδίου, Οικοδομήσιμο, Αμφιθεατρικό, Επικλινές, Πλησίον Παραλίας, Ανεμπόδιστη Θέα Θάλασσα. Τιμή: 200.000€ (43,80€/τ.μ.)

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

Συγκριτικό Β
Κύθνος, Κανάλα, Καταπληκτικό αγροτεμάχιο 16.500 τ.μ., με δυνατότητα να χωριστεί σε 3 ίσα μέρη από 5.500 τ.μ. το καθένα, άρτια, οικοδομήσιμα, σε απόσταση με τα πόδια από τη θάλασσα. Τιμή 375.000€ (22,70€/τ.μ.)

Συγκριτικό Γ
Πράξη με Maxime Alazet για αγροτεμάχιο 4.157,19 τμ, 50μ από τη θάλασσα στη περιοχή του Αγίου Δημητρίου, Τιμή 100.000€ (24,50€/τ.μ.)

Συγκριτικό Δ
Προς Πώληση Κτήμα, Κύθνος, Μαυριάνος, 4130 τ.μ., Μοναδικό αγροτεμάχιο 4 στρεμμάτων, παραθαλάσσιο, οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κάθε χρήση, 13 χλμ απ'το λιμάνι, Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Για τουριστική εκμετάλλευση, Προσανατολισμός: Προσόψεως, Θέα: Θάλασσα, Κοντά σε: Θάλασσα, Τιμή: 150.000€. (24,50€/τ.μ.)

Συγκριτικό Ε
Αγροτεμάχιο 7 στρέμματα στην Κύθνο. Είναι 50μ από την παραλία, με θέα στην Δύση και πρόσοψης 160τμ. Απόσταση απο τη θάλασσα 50μ, Θέα στη δύση, Πρόσοψης 160μ , Τιμή 170.000€ (24,30€/τ.μ.)

Συγκριτικό ΣΤ
Το αγροτεμάχιο 4.100,00 τμ είναι κοντά πανέμορφη παράλια και απέχει μόλις 90 μέτρα από την ακτή. Διαθέτει ρεύμα και νερό με μεγάλη δεξαμενή 120 κυβικών μέτρων καθώς και οικοδομική άδεια εν ισχύ για ανέγερση 4 κατοικιών συνολικής κάλυψης 400 τ.μ μαζί με τα υπόγεια. Επιπλέον υπάρχει πρόσοψη σε δρόμο 40 μέτρα καθώς και δεύτερη ξεχωριστή είσοδος., Τιμή 140.000€ (34,10€/τ.μ.)

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 Τ/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

4.4.3 Υπολογισμοί

Αγροτεμάχιο 14

	ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ			ΣΧΗΜΑ-ΠΡΟΒΟΛΗ	ΘΕΣΗ (ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ-ΘΕΑ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΑΞΙΟΠΙΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/ΜΣ
		€/Μ2		ΑΟΣΟΣ Σ.Δ.	ΣΥΝΤ. ΔΙΟΡΘ. ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ					
Εκτιμώμενο	4.556,93	ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	211,14			ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ, ΤΡΕΙΣ ΠΛΕΥΡΕΣ ΘΑΛΑΣΣΑ, ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ	Η ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΕΙΝΑΙ:			
Συγκριτικό Α	4.150,00	43,60	203,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 10%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,04	1,00	1,10	0,90	0,75	0,772	33,82
Συγκριτικό Β	16 500,00	22,70	650,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 25%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,11	0,90	1,10	1,25	0,75	1,030	23,39
Συγκριτικό Γ	4.157,19	24,50	203,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΠΑΡΕΜΒΕΒΗΣ	ΠΡΑΞΗ		
Συντελεστής				0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,045	25,60
Συγκριτικό Δ	4.130,00	36,30	202,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 10%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				0,95	1,00	1,10	0,90	0,75	0,705	25,61
Συγκριτικό Ε	7.000,00	24,30	260,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΠΑΡΕΜΒΕΒΗΣ	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				1,25	0,90	1,10	1,00	0,75	0,928	22,55
Συγκριτικό ΣΤ	4.100,00	34,10	202,00			ΤΥΠΙΚΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΚΑΤΑ 25%	ΖΗΤΕΙΤΑΙ		
Συντελεστής				0,94	1,00	1,10	1,25	0,75	0,969	33,06

Μέσος Όρος Συγκριτικών
Συγκριτικό Α .....→33,82€/τ.μ.
Συγκριτικό Β .....→23,39€/τ.μ.
Συγκριτικό Γ .....→25,60€ /τ.μ.
Συγκριτικό Δ .....→25,61€ /τ.μ.
Συγκριτικό Ε .....→22,55€ /τ.μ.
Συγκριτικό ΣΤ .....→33,06€ /τ.μ.

Μέσος όρος 27,34€/τ.μ.

Άρα η αγοραία αξία υπολογίζεται: 27,34 €/τμ. x 4.556,93τμ.= 125.000 €

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

5. ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

1. Εμβαδομέτρηση της πραγματικής επιφάνειας του αγροτεμαχίου δεν έγινε , αλλά προκύπτει από το τοπογραφικό που μας προσκομίστηκε.
2. Γίνεται η υπόθεση ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβείς. Η εκτιμηθείσα αξία είναι υποκείμενη σε πιθανές διορθώσεις, εάν, σε μεταγενέστερη φάση, εξακριβωθεί ότι τα παρασχεθέντα στοιχεία ήταν ανακριβή.
3. Δεν λαμβάνεται καμία ευθύνη σχετικά με γεγονότα, συνθήκες ή καταστάσεις, τα οποία πρόκειται να λάβουν χώρα σε μεταγενέστερο διάστημα από την ημερομηνία εκτίμησης και δύναται να επηρεάσουν την αγοραία αξία του αγροτεμαχίου.

6. ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας αγροτεμαχίου στη περιοχή Άγιος Δημήτριος στη Κύθνο.
2. Ως βάση εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η Αγοραία Αξία.
3. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα Ευρωπαικά Εκτιμητικά Πρότυπα.
4. Σύμφωνα με τα Ευρωπαικά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ, όγδοη έκδοση 2016, ΕΕΠ1 παρ. 3.1, σελ. 21), ως Αγοραία Αξία ορίζεται «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».
5. Ο εκτιμητής επιβεβαιώνει τη δυνατότητά του να αναλάβει την εντολή.
6. Ο εκτιμητής βεβαιώνει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων.
7. Η αμοιβή της εκτιμητικής εργασίας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματα μας επί της αξίας.
8. Ο εντολέας διατηρεί το δικαίωμα να δημοσιεύει το σύνολο ή μέρος της έκθεσης της εκτίμησης που θα εκπονηθεί στα πλαίσια των ενεργειών πώλησης των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων.
9. Η έκθεση εκτίμησης αξίας του πάγιου στοιχείου, απευθύνεται μόνο στον εντολέα και καμία ευθύνη του εκτιμητή δεν αναγνωρίζεται προς τρίτους για το σύνολο ή τμήμα αυτής.
10. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται σχετικά με ζητήματα νομικής Φύσεως.

ΧΡΥΣ. ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ 46 ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΚ 167-77 T/F: +30 210-9585855 / info@epclavranos.gr

11. Ο εκτιμητής δεσμεύεται να είναι συνεργάσιμος και να παρέχει όλες τις Απαραίτητες διευκρινίσεις, εφόσον ο εντολέας επιθυμεί να αναθέσει εκ νέου την εκτίμηση ή τον έλεγχο αυτής σε πιστοποιημένο εκτιμητή.

LAVRANOS ALKIVIADIS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας 1329

Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOBLECERT GR731000266AL

Οι Εκτιμητές

Λαβράνος Αλκιβιάδη

rev TM Recognised European Valuer
Stylliani Avgerikou
REV-GR/AVAG/2018/120
TEGoVA

Αυγερίκου Στέλλα