ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΛΟΥΚΑ ΜΑΡΙΝΑ
Τηλέφωνο: 210 3382121
Fax: 2103616464
E-mail: mlouka@acci.gr

Αθήνα,10/03/2020
Αριθ. Πρωτ.:1957519

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΜΕ.Π.ΑΛ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ** και αριθμό ΓΕΜΗ **1390701000**, (η οποία είχε Αρ.ΜΑΕ. **2518/01/Β/86/2517**). Την **09/03/2020** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης**2101007,** η από 27/02/2020 Έκθεση Εκτίμησης Αξίας Γηπέδου στη θέση «Αγία Κυριακή», Δήμου Αντιπάρου, Περιφερειακής Ενότητας Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, προκειμένου να εισφερθεί από το «Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (Κ.Ι.Κ.Π.Ε.)», μέτοχο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕ.Π.ΑΑ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σε αυτήν με αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

Η έκθεση εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)».

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
α.α.

Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

atc Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ

Στη θέση «Αγία Κυριακή», Δήμου Αντιπάρου, Περιφερειακής Ενότητας Πάρου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 προκειμένου να εισφερθεί από το «Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (Κ.Ι.Κ.Π.Ε.)», μέτοχο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕ.Π.ΑΛ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σε αυτήν με αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

atc Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο

της Εταιρείας «ΜΕ.Π.ΑΛ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.»

Λ. Μεσογείων 2-4, Αθήνα

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 1390701000

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ», ΔΗΜΟΥ ΑΝΤΙΠΑΡΟΥ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΠΑΡΟΥ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΆΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν.4548/2018 ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΕΙΣΦΕΡΘΕΙ ΑΠΟ ΤΟ «Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (Κ.Ι.Κ.Π.Ε.)», ΜΕΤΟΧΟ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΜΕ.Π.ΑΛ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ΣΕ ΑΥΤΗΝ ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.

Σε συνέχεια της από 7/1/2020 ανάθεσης έργου προς την εταιρεία μας διαβιβάζουμε την έκθεση εκτίμησης της αξίας του γηπέδου στη θέση «Αγία Κυριακή», δήμου Αντιπάρου, περιφερειακής ενότητας Πάρου, περιφέρειας νοτίου αιγαίου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 προκειμένου να εισφερθεί από το «Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (Κ.Ι.Κ.Π.Ε.)» μέτοχο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕ.Π.ΑΛ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» με αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

1. Νομικό πλαίσιο Άρθρο 17 Ν4548/2018

1.1. Εφόσον προβλέπεται εισφορά που δεν είναι σε χρήμα (εισφορά σε είδος), πρέπει να αναφέρονται στο καταστατικό της εταιρείας ή στην απόφαση του εταιρικού οργάνου για την αύξηση του κεφαλαίου, το είδος της εισφοράς αυτής, το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την καταβάλει και το ποσό του κεφαλαίου, στο οποίο αυτή αντιστοιχεί.

1.2. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν μπορεί να περιλαμβάνουν απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών.

1.3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές

λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την έννοια της υποπαρ. γ.1 του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013 (Α' 107). Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν ειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.

1.4. Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα, ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δευτέρου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, των οποίων είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, κατά την τελευταία τριετία.

1.5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

1.6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

1.7. Οι εισφορές σε είδος δεν επιτρέπεται να υπολογίζονται σε ποσό μεγαλύτερο εκείνου, που προκύπτει από την έκθεση των παραγράφων 1.1,1.2,1.3,1.4,1.5 και 1.6.

1.8. Οι εκθέσεις αποτίμησης των εισφορών σε είδος υποβάλλονται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων. Επί νέων εταιρειών η δημοσιότητα πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την εγγραφή της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ.

1.9. Η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Στην περίπτωση αυτή πραγματοποιείται νέα αποτίμηση.

2. Οι Εισφορές Σε Είδος για την αύξηση Του Μετοχικού Κεφαλαίου Της Ανώνυμης Εταιρείας

2.1. Γενικά

Με βάση όσα ισχύουν στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο για τις ΑΕ (άρθρο 17 παρ. 1, ν. 4548/2018) είναι δυνατό να προβλεφθεί εισφορά σε είδος για τη συμπλήρωση του μετοχικού κεφαλαίου της ανώνυμης εταιρείας. Η εισφορά σε είδος είναι περιουσιακό στοιχείο το οποίο όμως αποτιμάται σε χρήμα.

Εισφορές σε είδος είναι δυνατό να αποτελέσουν, μεταξύ άλλων, ακίνητα (λ.χ. οικόπεδα, αγροτεμάχια, εργοστάσια, κτίσματα), κινητά (λ.χ. μεταφορικά μέσα, εμπορεύματα, πρώτες ύλες, μεταφορικά μέσα, έπιπλα), άυλα στοιχεία (λ.χ. μετοχές άλλων εταιρειών, σήματα, διπλώματα ευρεσιτεχνίας), κλάδοι επιχειρήσεων ή και ολόκληρες επιχειρήσεις.

2.2. Ο Χρόνος Διενέργειας των Εισφορών Σε Είδος

Η εισφορά σε είδος μπορεί να λάβει χώρα είτε στο ιδρυτικό στάδιο είτε κατά τη διάρκεια της ζωής της ανώνυμης εταιρείας. Στην πρώτη περίπτωση η σχετική πρόβλεψη οφείλει να γίνεται στο καταστατικό της εταιρείας και στην δεύτερη στην απόφαση του εταιρικού οργάνου για την αύξηση του κεφαλαίου. Και στη μια και στην άλλη περίπτωση αναφέρονται το είδος της εισφοράς, το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την καταβάλει και το ποσό του κεφαλαίου και αριθμό μετοχών, στο οποίο αυτή αντιστοιχεί.

2.3. Η Παροχή Υπηρεσιών Ως Εισφορά Σε Είδος

Στις Ανώνυμες Εταιρείες, οι εισφορές σε είδος αποτελούνται «μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης». Ειδική αναφορά γίνεται ακριβώς στις απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών: τέτοιες απαιτήσεις δεν είναι δυνατό (άρθρο 17 παρ. 2 Ν.4548/2018) να αποτελέσουν εισφορές σε είδος για αύξηση ή σύσταση του μετοχικού κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας.

3. Η Αποτίμηση των Εισφορών Σε Είδος

3.1. Γενικά

Για την αποτίμηση της αξίας των εισφορών σε είδος προς την κατεύθυνση της διαφύλαξης των συμφερόντων του εισφέροντος και των υπολοίπων μετόχων-βεβαίως και της εταιρείας, προβλέπεται συγκεκριμένο πλαίσιο όσον αφορά στα πρόσωπα τα οποία είναι δυνατό να προβούν στην αποτίμηση των εισφορών σε είδος, στα ασυμβίβαστά τους, το περιεχόμενο και τις παραδοχές της έκθεσης αποτίμησης που θα πρέπει να συνταχθεί.

3.2. Η Διενέργεια της Αποτίμησης

Στο ισχύον πλαίσιο, για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος (είτε κατά τη σύσταση της ανώνυμης εταιρείας είτε σε αύξηση του κεφαλαίου της) αποκλειστικά σύμφωνα με το (άρθρο 17 παρ. 3 Ν. 4548/2018) είναι η σύνταξη έκθεσης αποτίμησης είτε από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές είτε από ελεγκτική εταιρεία είτε, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Ο χρόνος σύνταξης της έκθεσης αποτίμησης δεν θα πρέπει να απέχει περισσότερο από έξη μήνες από τη διενέργεια της εισφοράς σε είδος (άρθρο 17 παρ. 9Ν. 4548/2018). Για την διαχείριση ειδικών περιπτώσεων όπου απαιτούνται εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνής εμπειρία επιτρέπεται η πρόσληψη (από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές) ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων.

3.3. Η Δημοσιότητα της Έκθεσης Αποτίμησης

Ο νομοθέτης αναγνωρίζει ιδιαίτερη αξία στην έκθεση αποτίμησης. Καθιστά υποχρεωτική, στο πλαίσιο της αρχής της διαφάνειας, την καταχώρησή της στο ΓΕΜΗ με μέριμνα των ενδιαφερομένων και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας υπεύθυνο για τη συγκεκριμένη δημοσιότητα (άρθρο 17 §8 σε συνδυασμό με το άρθρο 13 Ν.4548/2018).

4. Τα Ασυμβίβαστα των προσώπων που συντάσσουν την Έκθεση Αποτίμησης

Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση (άρθρο 17 §4 Ν.4548/2018): δεν μπορούν να είναι μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν οποιαδήποτε επιχειρηματική σχέση ή επαγγελματική συνεργασία με την εταιρεία ή/και εκείνον ο οποίος διενεργεί την εισφορά ή να είναι συγγενείς τους μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι των συγκεκριμένων προσώπων.

Ειδικά όσον αφορά τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και τις ελεγκτικές εταιρείες, των οποίων είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει κατά την τελευταία τριετία τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014) εταιρείας.

5. Το Περιεχόμενο Της Έκθεσης Αποτίμησης

Σε κάθε περίπτωση αποτίμησης οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου μπορεί να υποστηριχθούν αξίες σε ένα σημαντικό, κατά κανόνα, εύρος τιμών. Οι συγκεκριμένες αξίες επιβάλλεται να είναι τεκμηριωμένες με βάση κάποια από τις ευρύτερα αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης. Προκειμένου να ενισχυθεί η αξιοπιστία έχει θεσπισθεί (άρθρο 17 §§ 5 & 6 Ν. 4548/2018) σειρά κανόνων όσον αφορά το περιεχόμενό της.

Στο πλαίσιο αυτό, η έκθεση αποτίμησης οφείλει (άρθρο 17 § 5) να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν και να καταλήγει σε συγκεκριμένη αξία (τελική τιμή) για την συγκεκριμένα εισφορά. Αυτή η τελική τιμή της έκθεσης αποτίμησης είναι και το ανώτατο όριο τιμής στην οποία μπορεί να υπολογισθεί η αξία της εισφοράς σε είδος (άρθρο 17 §7).

Όσον αφορά στην εκτίμηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων συντρέχουν κάποιοι επιπρόσθετοι κανόνες (άρθρο 17 §6): επιβάλλεται να λαμβάνεται υπόψη και να αναφέρεται στην έκθεση αποτίμησης η πραγματική και νομική κατάσταση των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων αλλά και τα τυχόν βάρη τους (ενδεικτικά: προσημειώσεις, υποθήκες, ενέχυρα).

Ειδικά επί ακινήτων πρέπει, επιπρόσθετα, να λαμβάνεται υπόψη και να γίνεται ειδική αναφορά στην αξία και τους τίτλους κτήσης, στην εμπορικότητα της περιοχής τους, στις προοπτικές ανάπτυξης, στις πραγματικές τρέχουσες τιμές, στην άδεια οικοδομής και σε αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού.

Επί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και να γίνεται ειδική αναφορά στην χρονολογία και στην αξία κτήσης τους, στον βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, στην ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και στις τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

6. Περιγραφή εκτιμωμένου Γηπέδου και πηγές πληροφοριών

6.1. Περιεχόμενο Γηπέδου

Το υπό εκτίμηση γεωτεμάχιο είναι προσόψεως, επί της περιφερειακής οδού της Αντιπάρου, βρίσκεται στην θέση «Αγία Κυριακή» Αντιπάρου, έχει επιφάνεια **8.261,73 τ.μ.**, σύμφωνα με το από Σεπτεμβρίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Βασιλείου Βασιλειάδη, και συνορεύει:

- Βόρεια σε πλευρά συνολικού μήκους 96,43 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου, σε πλευρά συνολικού μήκους 71,90 μ. με οριογραμμή αιγιαλού,
- Ανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 56,83 μ. με οριογραμμή αιγιαλού,
- Νότια σε πλευρά μήκους 5,77 μ. με παραλία, σε πλευρά μήκους 14,46 μ. εν μέρει με παραλία και εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστου, σε πλευρά συνολικού μήκους 153,11μ. με ιδιοκτησία αγνώστου,
- Δυτικά σε πρόσωπο μήκους 30,84 με δημοτική οδό Αντιπάρου - Αγίου Γεωργίου.

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το εν λόγω γεωτεμάχιο:

- Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο,
- βρίσκεται εκτός σχεδίου, εκτός οικισμού και εκτός ζώνης οικισμού (προ 1923),
- δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου 4315/2014 περί εισφορών σε γη ή χρήμα,
- τμήμα του γεωτεμαχίου με εμβαδόν 1.075,30 τ.μ. βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας (ΦΕΚ 487Δ/18.09.84) και δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωσή του.

6.2. Πολεοδομικό καθεστώς

Οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, είναι οι κάτωθι:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (Π.Δ. 24.05.1985 - ΦΕΚ 270Δ / 31.05.1985 & Ν. 3212 - ΦΕΚ 308Α / 31.12.2003)

Αρτιότητα κατά κανόνα: (για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)
Εμβαδόν = 4000τμ - Πρόσωπο = 25.00μ
(για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές)
Εμβαδόν = 4000τμ - Πρόσωπο = 45.00μ - Βάθος = 50.00μ

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση: (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο)

Εμβαδόν = 4000τμ (προ 31.12.2003)

(για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές)

Εμβαδόν = 2000τμ - Πρόσωπο = 25.00μ - Βάθος = 40.00μ (προ 17.10.1978)

Εμβαδόν = 1200τμ - Πρόσωπο = 20.00μ - Βάθος = 35.00μ (προ 12.09.1964)

Εμβαδόν = 750τμ - Πρόσωπο = 10.00μ - Βάθος = 15.00μ (προ 12.11.1962)

(εντός της ζώνης πόλεων και οικισμών & προ 24.04.1977)

Εμβαδόν = 2000τμ

(ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Συντελεστής Δόμησης: (για γεωτεμάχια με εμβαδόν έως 4.000τμ)

σ.δ. = 0.20 Μέγιστη δόμηση = 200τμ

(για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 4000τμ έως 8000τμ)

Δόμηση = 200 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 4000) × 0.02

(για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 8000τμ και άνω)

Δόμηση = 280 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 8000) × 0.01

Μέγιστη δόμηση = 400τμ

Ύψος κτίσματος: 7.50μ (δύο όροφοι)

Κάλυψη: 10%

6.3 Προσβασιμότητα

Το εκτιμώμενο είναι εύκολα προσβάσιμο μέσω ασφαλτοστρωμένης περιφερειακής οδού της Αντιπάρου που ενώνει τον κεντρικό οικισμό με την περιοχή του Αγίου Αντωνίου, ενώ η πρόσβαση στο ακίνητο μπορεί να γίνει μόνο μέσω ιδιωτικού μέσου μεταφοράς καθώς δεν υπάρχει μέσο μαζικής μεταφοράς που εξυπηρετεί αυτή την διαδρομή στην Αντίπαρο.

6.4 Τουρισμός

Η Αντίπαρος παραδοσιακά προσελκύει οικογένειες Σκανδιναβών, κυρίως Νορβηγών τον Ιούνιο, ενώ ιδιαίτερους ιστορικούς δεσμούς έχουν με το νησί οι Ιταλοί, οι οποίοι το επισκέπτονται κυρίως τον Αύγουστο. Επίσης στους επισκέπτες συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων Γερμανοί, Ρώσοι, Γάλλοι και Αμερικάνοι. Το νησί υποδέχεται το κύμα των τουριστών με τη δημιουργία μικρών συγκροτημάτων και τη λειτουργία ενοικιαζόμενων δωματίων στον κεντρικό οικισμό, καθώς και σύγχρονων καταλυμάτων με παραδοσιακά στοιχεία στις ακτές της Αντιπαριανής υπαίθρου.

Τα τελευταία χρόνια η Αντίπαρος φαίνεται πως κάνει μετάβαση από τον εναλλακτικό τουρισμό της ροκ κουλτούρας και της νυχτερινής διασκέδασης των προηγουμένων δεκαετιών στον ποιοτικό τουρισμό, με τη λειτουργία καλαίσθητων εστιατορίων και αναψυκτηρίων με παραδοσιακά χαρακτηριστικά, μπουτίκ και καταστημάτων με είδη τέχνης, εσωτερικής διακόσμησης και κοσμήματα, ενώ στην είσοδο του Κάστρου είναι επισκέψιμη η αίθουσα του Λαογραφικού Μουσείου της Δημοτικής Επιχείρησης Ανάπτυξης Αντιπάρου με εκθέματα λαογραφικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος από την ιστορία του νησιού.

6.5 Τίτλοι και Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Θεωρούμε αναγκαίο να επισημάνουμε ότι, στο αντικείμενο του έργου μας δεν περιλαμβάνεται ο πάσης φύσεως νομικός έλεγχος της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας.

Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα πιο κάτω αναφερόμενα στοιχεία :

- Συμβόλαιο (ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ ΑΓΡΟΥ), με αρ. 1740/04.12.2019, της Συμβ/φου Αθήνας Μαρίας Γρύλλη του Λαζάρου με το οποίο περιήλθε η κυριότητα του γεωτεμαχίου στον μέτοχο «ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΣ ΙΔΡΥΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ (Κ.Ι.Κ.Π.Ε.)».

- Τοπογραφικό διάγραμμα του Πολ. Μηχανικού Βασίλειου Π. Βασιλειάδη, με ημερομηνία Σεπτεμβρίου 2019.

Οι προσκομισθέντες τίτλοι θεωρούνται ισχυροί ενώ το υπό εκτίμηση, όπως προκύπτει από το προαναφερόμενο Συμβόλαιο (ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ ΑΓΡΟΥ), με αρ. 1740/04.12.2019, ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση, πρόστιμο, τέλη ή από άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως, όπως επίσης από μισθωτικές δεσμεύσεις.

6.6. Περιβαλλοντικά θέματα

Δεν πραγματοποιήσαμε καμία έρευνα ούτε τέθηκαν υπόψη μας έρευνες ή πιστοποιητικά σχετικά με την ρύπανση του εκτιμώμενου ακινήτου ή των όμορών του. Θεωρούμε για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή και περιβαλλοντικών μολύνσεων φυσικών ή χημικών.

6.7 Πολεοδομικά θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος στο ακίνητο. Η τεχνική περιγραφή έγινε σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και χωρίς να γίνουν μετρήσεις διαστάσεων ή αποτύπωση. Αν τα προσκομισθέντα στοιχεία αποδειχθούν σε μεταγενέστερο χρόνο ανακριβή οι εκτιμηθείσες αξίες θα πρέπει να επανελεγχθούν.

7. Αρχές Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία (Fair Value) » η οποία ορίζεται ως: «Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης». Τονίζεται ότι η Εύλογη Αξία για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 ουσιαστικά ισούται με την Αγοραία Αξία, η οποία ορίζεται ως «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία δύναται να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός προτιθέμενου αγοραστή και ενός προτιθέμενου πωλητή, σε μία ελεύθερη συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου κάθε ένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

8. Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να προσδιοριστεί η Εύλογη Αξία του ακινήτου εφαρμόστηκε η Συγκριτική μέθοδος και η Μέθοδος Αξιοποίησης.

Συγκριτική Μέθοδος

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, είτε με την ανάλυση πραγματικών τιμών συναλλαγής ακινήτων με ιδιότητες παρόμοιες με το υπό εκτίμηση ακίνητο, σε ανάλογη θέση, ή / και ζητούμενων τιμών μετά την ολοκλήρωση των απαραίτητων προσαρμογών. Η εφαρμογή της μεθόδου αυτής προϋποθέτει την ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς (δηλαδή την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών ακινήτων στην περιοχή για την εξαγωγή των συμπερασμάτων), καθώς και μια ορθολογική χρήση αυτής της μεθόδου. Πιο αναλυτικά, η εκτίμηση της αξίας με τη χρήση της συγκριτικής μεθόδου είναι μια διαδικασία, κατά την οποία μια βάση πρωτογενών δεδομένων μετατρέπεται, μετά από κατάλληλη επεξεργασία, σε ένα επιχείρημα υποστήριξης της αξίας του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή αποτελεί μια δομημένη προσέγγιση για τη συλλογή συγκεκριμένων πληροφοριών, σχετικά με ακίνητα που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά, στοχεύοντας στη συγκριτική ανάλυσή τους και στην πολλαπλή συσχέτισή τους με το υπό μελέτη ακίνητο.

Η συγκριτική μέθοδος είναι μια πολύ αξιόπιστη μέθοδος, που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας των εμπορικών ακινήτων, καθώς θεωρείται η πιο άμεση προσέγγιση για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας. Δύο είναι οι παράγοντες, που περιορίζουν τη χρησιμότητα της συγκεκριμένης μεθόδου.

Πρώτον, δεν αποτελούν όλες οι πωλήσεις μια καλή ένδειξη της αγοραίας αξίας, καθώς ένας ισχυρός πωλητής θα κρατήσει την τιμή ψηλά, ενώ ένας ισχυρός αγοραστής θα οδηγήσει σε πτώση των τιμών. Δεύτερον, ορισμένοι τύποι ιδιοκτησίας πωλούνται σπάνια, με αποτέλεσμα την έλλειψη ισχυρών υποκατάστατων και την ύπαρξη ανεπαρκών αποδεικτικών στοιχείων από την αγορά. Προαπαιτούμενα για την επιτυχή χρήση της συγκεκριμένης μεθοδολογίας είναι: (i) Η ύπαρξη μιας ενεργούς αγοράς με την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συγκριτικών, (ii) η ύπαρξη ιστορικού συναλλαγών παρόμοιων ακινήτων, (iii) η πρόσβαση και εξακρίβωση των τιμών των αγοραπωλησιών και (iv) η «arm's length» (αρχή των ίσων αποστάσεων) συναλλαγή μεταξύ δύο ανεξάρτητων μερών.

9. Στοιχεία Τοπικής Κτηματαγοράς

Στα πλαίσια εφαρμογής του άρθρου 17 παρ.3 του ν.4548/2018: «Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν ειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.» Έκθεση εκτίμησης που πραγματοποιήθηκε από πλήρως καταρτισμένο ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή της εταιρείας «Think Up Solutions» η οποία εφαρμόζει πιστοποιημένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Προτύπου ISO 9001:2015 από την οποία τα βασικά στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς περιγράφονται κατωτέρω:

Η Αντίπαρος αποτελεί νησί των Κυκλάδων, το οποίο τα τελευταία έτη παρουσιάζει αυξημένη τουριστική κίνηση. Αποτελεί παραδοσιακό τουριστικό προορισμό για τους Έλληνες επισκέπτες, ενώ όσον αφορά το εξωτερικό, προσελκύει τουρίστες κυρίως από την Ευρώπη αλλά και Αμερικάνους παραθεριστές. Επίσης παρατηρείται, όπως και σε άλλα νησιά των Κυκλάδων, μία δυναμική στην τοπική κτηματαγορά με επενδύσεις που αφορούν κυρίως σε κατοικίες καλής ποιότητας κατασκευής αλλά και σε κενή γη, ενώ οι επενδυτές προέρχονται από την εγχώρια αγορά αλλά και το εξωτερικό.

Σημειώνεται επίσης ότι στην άμεση, εκτός σχεδίου, περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου δεν παρατηρούνται τουριστικές εγκαταστάσεις μεγάλου μεγέθους, ενώ είτε έχουν κατασκευαστεί κάποιες νεόδμητες μικρές μονάδες ενοικιαζόμενων δωματίων / κατοικιών ή παλαιά κτίσματα έχουν ανακαινιστεί και διαμορφωθεί σε μικρά τουριστικά καταλύματα, με σχετικά μικρή δυναμική κλινών. Η άμεση περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου χαρακτηρίζεται από την διαθεσιμότητα μεγάλου αριθμού αδόμητων αγροτεμαχίων και την ύπαρξη σχετικά μικρού αριθμού κτισμάτων πολυτελών μονοκατοικιών ή μικρών συγκροτημάτων μεζονετών, αρκετά από τα οποία χρησιμοποιούνται ως τουριστικά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια).

Το εκτιμώμενο ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, βρίσκεται σε μικρή απόσταση από παραλίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, όπως «ο Άγιος Αντώνιος» και «η Παναγία». Διαθέτει εξαιρετική θέα προς την θάλασσα, αποτελεί πρώτο γήπεδο από την θάλασσα - όριο με παραλία προς τα ανατολικά, αλλά και την γύρω περιοχή και εύκολη πρόσβαση από την περιφερειακή οδό Αντιπάρου - Αγίου Αντωνίου. Επίσης βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση (~2,5χλμ. οδικώς) από το λιμάνι της Αντιπάρου καθώς και από την χώρα του νησιού. Στο πλαίσιο της έρευνας κτηματαγοράς που εκπονήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία που αφορούν ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων στην άμεση, αλλά και ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου. Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν δίνουν μια σαφή ένδειξη των επιπέδων των αξιών που επικρατούν κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι οι αιτούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται κατόπιν διαπραγματεύσεων. Οι τιμές πώλησης γηπέδων στην περιοχή μελέτης κυμαίνονται **από 90 €/τ.μ. έως 170 €/τ.μ.**, για γήπεδα παρόμοιων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

10. Εκτίμηση Εύλογης Αξίας

Από την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων οι ζητούμενες τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από τους πωλητές κυμαίνονται από 99 € έως 225 €, όπως αυτές τέθηκαν στη διάθεσή μας κατά την εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε από πλήρως καταρτισμένο ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή της εταιρείας «Think Up Solutions». Παρατηρήθηκε ότι στις πωλήσεις γηπέδων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή, υιοθετήθηκε η παρακάτω τιμή μονάδας:

❖ 145,00 €/τ.μ.

Η συνολική Εύλογη Αξία του αδόμητου γηπέδου, με βάση την συγκριτική μέθοδο παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Χαρακτηρισμός	**Επιφάνεια** (τμ)	**Τιμή μονάδας** (€/τμ)	**Αγοραία Αξία** (€)
Αδόμητο Γήπεδο	8.261,73	145,00	1.197.951
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ			**1.200.000**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Η συνολική Εύλογη Αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 02.12.2019, ανέρχεται σε 1.197.951 € ή 1.200.000 € με στρογγυλοποίηση (Ενα εκατομμύριο διακόσιες χιλιάδες ευρώ).

11. Εν Κατακλείδι

Είναι σημαντικό να επισημάνουμε ότι με την εισφορά ακίνητου στο κεφάλαιο υφιστάμενης ΑΕ, ουσιαστικά πραγματοποιείται αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς οφείλεται ΦΣΚ (άρθρο 17 του Ν 1676/1986) ύψους 1%. Ο εν λόγω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας του ακινήτου που προσδιορίστηκε από την έκθεση αποτίμησης του άρθρου 17 (Εισφορές σε είδος και αποτίμηση των εισφορών αυτών), του Ν. 4548/2018, εφόσον πρόκειται για εισφορά σε είδος (περιουσιακό στοιχείο). Η αξία αυτή, ωστόσο, μπορεί να διαφέρει από την αντικειμενική αξία του ακινήτου, η οποία υπολογίζεται με βάση το άρθρο 41 του Ν 1249/1982. Η εξακρίβωση της φορολογητέας αξίας του εισφερόμενου λαμβάνει χώρα με βάση την μεγαλύτερη αγοραία αξία του, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 17 Ν. 4548/2018.

Περαιτέρω, η εισφορά ακινήτου στο κεφάλαιο ΑΕ γίνεται υποχρεωτικά με την σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου (άρθρο 369 του ΑΚ) αφού προηγουμένως έχει καταβληθεί και ο αναλογών φόρος μεταβίβασης 3% (ΦΜΑ - Ν. 1587/1950 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4223/2013), ο οποίος υπολογίζεται επί της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και αυτής που προσδιορίζει η εκτιμητική επιτροπή.

Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

atc Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε.
Ιφιγενείας 3-5, Μεταμόρφωση, 14451
Α.Μ. ΕΛΤΕ 33

Δημήτριος Αν. Μάνος
Α.Μ. ΕΛΤΕ 2182