Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.04.21 14:12:17 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,21/04/2021

Αριθ. Πρωτ.:2364687

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΜΕ.Π.ΑΛ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **1390701000**.

Την **21/04/2021** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2532959**, η από 10/03/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρο 101 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 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ

Εκτίμησης της αξίας 1.189 μετοχών της εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. Εμποροτεχνικαί, Τουριστικαί και Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις», ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 001390801000 στην οποία συμμετέχει το Ίδρυμα με την επωνυμία "Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου" (ΚΙΚΠΕ) για την μεταβίβασή τους στη Θυγατρική του Εταιρεία κατά 100% «ΜΕ.Π.ΑΛ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (ΜΕΠΑΛ Α.Ε) με έδρα την Αθήνα, στα πλαίσια σχεδιασμού της αναδόμησης του τομέα εκμετάλλευσης των ακινήτων. Η μεταβίβαση συνιστά εισφορά σε είδος, από τον Μοναδικό Μέτοχο, το Ίδρυμα (ΚΙΚΠΕ) στην εταιρεία «ΜΕΠΑΛ Α.Ε.» που θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η αξία της οποίας αποτιμάται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν.4548/2018.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3
2. ΠΗΓΕΣ ΑΝΤΛΗΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 3
3. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ 4
4. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 5
5. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ 7
6. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΟΥ ΥΠΟΚΕΙΤΑΙ ΣΕ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ 10
7. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2020 10
8. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 11
9. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 14
10. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ 22

Προς τα Δ.Σ.
της εταιρείας

α) ΜΕΠΑΛ Α.Ε.
Λεωφ. Μεσογείων 2-4
Πύργος Αθηνών
115 27 Αθήνα
Υπόψη .κ. Γ. Στεργιόπουλου
β) Του Ιδρύματος
ΚΙΚΠΕ
Διονυσίου Αρεοπαγίτου 25.
Αθήνα, Αττική ΤΚ: 11742.

Αθήνα 10/3/2021

Αξιότιμοι Κύριοι,

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στα πλαίσια αναδόμησης του τομέα εκμετάλλευσης ακινήτων μετά τις αποφάσεις που έχουν ληφθεί, από τα Διοικητικά Συμβούλια της εταιρείας ΜΕΠΑΛ Α.Ε. και του Ιδρύματος ΚΙΚΠΕ :

1.1.1. Για την μεταβίβαση-εισφορά από τον Μοναδικό Μέτοχο, το Ίδρυμα ΚΙΚΠΕ του πακέτου 1.189 μετοχών της εταιρείας "ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε." στη Θυγατρική Εταιρεία «ΜΕΠΑΛ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (ΜΕΠΑΛ Α.Ε.) που θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η αξία των οποίων αποτιμάται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν.4548/2018.

1.1.2. Η εκτίμηση της τρέχουσας αξίας των μεταβιβαζόμενων μετοχών θα πραγματοποιηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, την εταιρεία «atc ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ε.Π.Ε.», (Α.Μ. ΕΛΤΕ 33) ο οποίος θα συντάξει σχετική έκθεση. Η έκθεση θα καταρτιστεί στην Ελληνική Γλώσσα.

2. ΠΗΓΕΣ ΑΝΤΛΗΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Για την προετοιμασία της Έκθεσης, θα γίνει επισκόπηση ορισμένων πληροφοριών και στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων και των παρακάτω:

- Μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές προβλέψεις και προϋπολογιστικά μεγέθη της εταιρείας, εφόσον κριθεί σκόπιμο κατά περίπτωση και εφόσον τα στοιχεία αυτά υπάρχουν διαθέσιμα και παρέχονται από τις των Διοικήσεις των Εταιριών.
- Οι Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 της «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ» και αναλυτικές πληροφορίες κατά λογαριασμό οι οποίες έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν.4308/2014.

3. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

3.1.1 Στα πλαίσια του αναληφθέντος έργου λήφθηκαν υπόψη οι ισχύουσες διατάξεις της φορολογικής ν. 4172/2013 και εμπορικής ν.4548/2018 νομοθεσίας περί μεταβιβάσεως πακέτων μετοχών μεταξύ συνδεδεμένων εταιρειών.

Συγκεκριμένα, από τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, όπως ερμηνεύονται τα άρθρα 50 και 51 του ν. 4172/2013, από την ΠΟΛ. 1032/2015, η μεταβίβαση μετοχών μεταξύ συνδεδεμένων εταιριών εμπίπτει στις διατάξεις των άρθρων 50 και 51 περί ενδοομιλικών συναλλαγών του Ν.4172/2013 και όπως διευκρινίζεται στα σχετικά εδάφια τα οποία παραθέτονται πιο κάτω, προβλέπονται τα εξής:

:

3.1.2 Η μεταβίβαση μετοχών θεωρείται ως πακέτο σύμφωνα με το άρθρο 51 του Ν.4172/2013 και θα πρέπει να αποτιμηθεί το μεταβιβαζόμενο πακέτο, με συνεκτίμηση της παρούσας αξίας των μελλοντικών προσδοκώμενων κερδών, προκειμένου να αποδεικνύεται ότι κατά τη συναλλαγή αυτή τηρήθηκε η αρχή των ίσων αποστάσεων και δεν έχει προκύψει χαμηλότερο φορολογητέο εισόδημα εάν η συναλλαγή είχε πραγματοποιηθεί με τρίτους. Σχετικά από το άρθρο 51 σημειώνονται τα εξής:

3.1.3 Αρθ.51 παρ.1: Κάθε επιχειρηματική αναδιάρθρωση, η οποία μπορεί να θεωρηθεί ως εγχώρια ή διασυνοριακή αναδιοργάνωση λειτουργιών, περιουσιακών στοιχείων, κινδύνων ή και επιχειρηματικών ευκαιριών, την οποία πραγματοποιούν ή στην οποία εμπλέκονται συνδεδεμένα πρόσωπα με συνδεδεμένα κέρδη εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 51:

3.1.4 α) «Οι λειτουργίες, τα περιουσιακά στοιχεία, οι κίνδυνοι ή και οι επιχειρηματικές ευκαιρίες που αναδιοργανώνονται, μεταφέρονται ή μεταβιβάζονται» θεωρούνται συνολικά ως «πακέτο μεταβίβασης» για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνονται υπόψη τα περιουσιακά στοιχεία, οι χορηγήσεις αδειών χρήσης, καθώς και οι μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων.

3.1.5 β) Οι επιχειρηματικές αναδιαρθρώσεις που προβλέπονται στις ανωτέρω περιπτώσεις δεν συνεπιφέρουν καμία αναπροσαρμογή όταν ο φορολογούμενος μπορεί να παράσχει αποδεικτικά στοιχεία που τεκμηριώνουν ότι δεν μεταβιβάστηκαν ούτε χορηγήθηκε άδεια χρήσης για ουσιώδη άυλα στοιχεία ή περιουσιακά στοιχεία και ότι καταβλήθηκε αντίτιμο σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων, κατά τρόπο ώστε η ανάθεση κινδύνων και λειτουργιών είναι σύμφωνη με την αρχή των ίσων αποστάσεων, με συνεκτίμηση άλλων συγκρίσιμων περιπτώσεων.

3.1.6 γ) Στην περίπτωση που ο φορολογούμενος δεν μπορεί να παράσχει τα αποδεικτικά στοιχεία που ορίζονται στην περίπτωση γ΄, και δεν υπάρχει άλλη συγκρίσιμη συναλλαγή ή σειρά συναλλαγών, καθορίζεται ένα αντίτιμο σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων με βάση τη συνολική αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων, λειτουργιών και κινδύνων («πακέτου μεταβίβασης») με συνεκτίμηση της αναγόμενης παρούσας αξίας μελλοντικών κερδών που προσδοκώνται από τη μεταβίβαση ως σύνολο και συνδέονται με τη λειτουργία και όλα τα συνδεδεμένα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία. Ο φορολογούμενος μπορεί να χρησιμοποιεί οποιαδήποτε άλλη μέθοδο, εφόσον μπορεί να αποδείξει ότι η συναλλαγή είναι σύμφωνη με την αρχή των ίσων αποστάσεων.

3.1.7 Η ζημία που ενδεχόμενα θα προκύπτει από τη μεταβίβαση του πακέτου μετοχών αλλοδαπής δεν εκπίπτει φορολογικά, συμψηφίζεται όμως με υπεραξία που προκύπτει από άλλα κράτη. Αν η ζημία προκύπτει από τη μεταβίβαση τίτλων αλλοδαπής προέλευσης, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 3 του ίδιου ως άνω άρθρου και νόμου, δηλαδή δεν αναγνωρίζεται, πλην όμως μπορεί να συμψηφισθεί με εισόδημα που προκύπτει από άλλα κράτη μέλη της Ε.Ε ή του Ε.Ο.Χ. με βάση τις προϋποθέσεις της παραγράφου αυτής. Ως υπεραξία νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης που εισέπραξε. Τυχόν δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των τίτλων συμπεριλαμβάνονται στην τιμή κτήσης και την τιμή πώλησης και δεν προστίθενται ή αφαιρούνται, αντίστοιχα..

4. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

4.1.. Η έκθεση αποτίμησης θα διατυπώνει τη γνώμη σχετικά με την εύλογη αξία των 1.189 μετοχών της εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ» οι οποίες θα εισφερθούν από το Μοναδικό Μέτοχο το Ίδρυμα ΚΙΚΠΕ, στην Θυγατρική του Εταιρεία «ΜΕΠΑΛ Α.Ε.» η οποία θα προβεί σε αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου .

- Έχουμε υποθέσει ότι η εταιρεία που υπόκειται στην αποτίμηση προβλέπεται ότι θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως «δρώσα» - από οικονομική άποψη χωρίς οποιεσδήποτε προθέσεις της διοίκησής της για τη ρευστοποίησή της ή για διακοπή των εργασιών της. Υπό την παραδοχή αυτή, της συνέχισης της δραστηριότητάς της, τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού καταγράφονται και προϋπολογίζονται στην περίπτωση της αποτίμησης στη βάση ότι η εταιρεία θα είναι σε θέση να υλοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία και να διευθετήσει τις υποχρεώσεις της κατά τη συνήθη πορεία εργασιών της.

- Η αποτίμηση υπόκειται σε διακυμάνσεις λόγω αλλαγών στις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά, τις χρηματοοικονομικές προοπτικές και άλλες συνθήκες. Η εκτίμησή μας πραγματοποιήθηκε με την υπόθεση ότι η εταιρία θα λειτουργήσει σε ένα σχετικά σταθερό κοινωνικό, οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον.

- Το οικονομικό μοντέλο στο οποίο βασίζεται η αποτίμησή μας, υποθέτει ότι η υπάρχουσα υποδομή, στις αναμενόμενες επενδύσεις και την υπάρχουσα τεχνογνωσία θα αξιοποιηθούν κατάλληλα έτσι ώστε να μπορούν να υλοποιηθούν οι προβλέψεις και οι παραδοχές που έγιναν.

- Η αποτίμηση θα βασιστεί σε ορισμένες παραδοχές, γεγονότα και συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Δεν έχουν ληφθεί υπόψη τα πραγματικά περιστατικά και συνθήκες μετά την ημερομηνία αυτή και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση να ενημερώσουμε την αποτίμησή μας για τέτοια συμβάντα και συνθήκες.

- Έχουμε υποθέσει ότι η εταιρία θα είναι σε πλήρη συμμόρφωση με την ισχύουσα Νομοθεσία και κανονισμούς.

- Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ούτε για την ακρίβεια των παρασχεθεισών πληροφοριών, ούτε για τις συνέπειες που συνεπάγεται μια αλλαγή από τους παραπάνω παράγοντες.

- Η αποτίμησή μας θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τον σκοπό που περιγράφεται στο πεδίο εφαρμογής της δέσμευσής μας παραπάνω και δεν επιτρέπεται να διανεμηθεί ή να αναφερθεί το σύνολο ή μέρος αυτής, για οποιαδήποτε άλλη χρήση, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεσή μας.

- Έχουμε υποθέσει ότι οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» για τα οικονομικά έτη 2019 και 2020 που έχουν καταρτιστεί, είναι αξιόπιστες και ακριβείς. Αναφορικά με τα δημοσιευμένα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη στην Έκθεσή μας, θεωρήθηκαν ως επαρκή

και επομένως δεν πραγματοποιήσαμε οποιαδήποτε περαιτέρω εργασία αξιολόγησης της ακρίβειας και της πληρότητας.

5. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

5.1 Προσέγγιση μεθοδολογίας

Για να πραγματοποιηθεί η εκτίμηση της εύλογης αξίας των μεταβιβαζόμενων μετοχών της εταιρείας εφαρμόζονται αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η εύλογη αξία είναι η τιμή σε μετρητά ή ισοδύναμα, που λαμβάνεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά (γνώστες των συνθηκών της αγοράς) κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Στα πλαίσια της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και την εφαρμογή των κάτωθι γενικών μεθόδων αποτίμησης:

- **Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF).** Μέθοδος αποτίμησης μιας εταιρίας που βασίζεται στην εκτίμηση των μελλοντικών χρηματορροών της, έτσι όπως αυτές προκύπτουν από το επιχειρηματικό της σχέδιο. Όλες οι μελλοντικές ταμειακές ροές που προκύπτουν από εργασίες ανεξάρτητα από την οικονομική δομή της εταιρίας, υπολογίζονται (προβλεπόμενη περίοδος συνήθως πενταετής) και προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC) (Weighted Average Cost of Capital ή WACC) προκειμένου να προσδιοριστούν οι παρούσες αξίες τους (PVs). Το WACC αντανακλά την οικονομική δομή της οντότητας και του κινδύνου που σχετίζονται με τον τομέα που δραστηριοποιείται. Το άθροισμα από όλες τις μελλοντικές ταμειακές ροές, τις εισερχόμενες και εξερχόμενες, είναι η καθαρή παρούσα αξία (ΚΠΑ), που λαμβάνεται ως η αξία ή η τιμή των ταμειακών ροών.

- **Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιριών.** Η προσέγγιση αυτή εφαρμόζει κατάλληλους πολλαπλασιαστές (πχ EV/Πωλήσεις, EV/EBITDA κτλ) οι οποίοι προκύπτουν από συγκρίσιμες εταιρίες στα σημαντικά μεγέθη της εταιρίας που αποτιμάται (Πωλήσεις, EBITDA κτλ) ώστε να προσδιοριστεί η εταιρική αξία της ή η αγοραία αξία της (μέθοδος p/e).

- **Δείκτες Συγκρίσιμων Συναλλαγών.** Η συγκεκριμένη μέθοδος βασίζεται στην παρατήρηση του τιμήματος και των αντίστοιχων δεικτών (πχ EV/Πωλήσεις, EV/EBITDA κτλ) από πρόσφατες συγκρίσιμες συναλλαγές οι οποίοι εφαρμόζονται πολλαπλασιαστικά στα αντίστοιχα μεγέθη της εταιρίας που αποτιμάται (Πωλήσεις,

EBITDA, EBITA και καθαρού εισοδήματος της οντότητας αξία κτλ) προκειμένου για να προσδιοριστεί η εταιρική (EV) αξία ή της αγοραίας αξίας (μέθοδος p/e).

- **Μέθοδος Ανάλυσης της Χρηματιστηριακής Αξίας (κεφαλαιοποίηση).** Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται σε εισηγμένες εταιρίες και λαμβάνει υπόψη την αξία της εταιρίας βάσει της αξίας κεφαλαιοποίησης όπως προκύπτει από το γινόμενο του αριθμού των υπό διάθεση μετοχών επί της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής.

- **Μέθοδος προσαρμοσμένης καθαρή θέσης:** Αντιπροσωπεύει μια μέθοδο «έμμεση εκτίμηση», σύμφωνα με την οποία η αξία της εταιρείας είναι ίση με την καθαρή αξία του ενεργητικού μείον τις υποχρεώσεις όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, μετά από κατάλληλες προσαρμογές έχουν γίνει σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της εταιρείας.

5.2. Επιλογή των μεθόδων:

Κατά τη γνώμη μας ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επιχειρήσεων στηρίζεται σε μια «αξία λόγω χρήσης», δηλαδή υποθέτει ότι οι εταιρείες είναι «δρώσες» με στόχο την μεγιστοποίηση της αξίας των μετοχών τους. Στο πλαίσιο αυτό, θεωρούμε ότι θα ήταν η πιο κατάλληλη μεθοδολογία που αντικατοπτρίζει την αξία λόγω χρήσης της επιχείρησης, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, εφόσον είχαν καταρτιστεί επιχειρηματικά σχέδια από τη Διοίκηση της εταιρείας προβλέποντας την εξέλιξη των χρηματοοικονομικών μεγεθών σε χρονικό ορίζοντα της προσεχούς πενταετίας.
Η μέθοδος αυτή δεν εφαρμόζεται στη συγκεκριμένη περίπτωση αποτίμησης των μετοχών της «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» καθόσον η εταιρεία δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητα και δεν είχαν καταρτιστεί επιχειρηματικά σχέδια από τη Διοίκηση της εταιρείας προβλέποντας την εξέλιξη των χρηματοοικονομικών μεγεθών σε χρονικό ορίζοντα της προσεχούς πενταετίας.

- Περαιτέρω, στο πλαίσιο της αποτίμησης των εισφερομένων μετοχών και για το σκοπό επεκτάσεως της διαδικασίας αποτίμησης και τα αποτελέσματά της, θεωρούμε σκόπιμο να χρησιμοποιήσουμε περισσότερες από μία μεθόδους. Έτσι, εμείς αξιολογούμε κάθε μέθοδο στα πλαίσια της φύσης των δραστηριοτήτων της εταιρείας, ποιες μέθοδοι πρέπει να εφαρμόζονται ή να αποκλείονται από την εργασία μας:

- Η μέθοδος της προσαρμοσμένης καθαρής αξίας της καθαρής θέσης θεωρήθηκε ως η μέθοδος η οποία πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμησή μας για τους ακόλουθους λόγους:
Οι οικονομικές πληροφορίες της εταιρείας παρέχουν μια καλή βάση για την εκτίμηση της εύλογης αξίας της εταιρείας κυκλοφορούντος ενεργητικού και παθητικού.

Σε ό,τι αφορά την εύλογη αξία των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, πρέπει να σημειωθεί ότι εφόσον υπάρχουν σημαντικές επενδύσεις μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία εάν έχουν αποτιμηθεί στο ιστορικό κόστος κτήσεως κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα (ΕΛΠ), καθώς επίσης και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν.4548/2018, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, η οποία ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική τους αξία.

- Περαιτέρω, δεν συμπεριλάβαμε τις άλλες μεθόδους αποτίμησης, για τους εξής λόγους:

- Η **Μέθοδος Ανάλυσης της Χρηματιστηριακής Αξίας (κεφαλαιοποίηση)** βασίζεται στην ανάλυση των ιστορικών συναλλαγών τιμών μιας εταιρείας στο αντίστοιχο Χρηματιστήριο ότι οι μετοχές της αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης πριν την ημερομηνία αποτίμησης. Καθώς η εταιρεία δεν είναι εισηγμένη σε οποιοδήποτε Χρηματιστήριο η μέθοδος αυτή δεν είναι εφαρμόσιμη.

- Τα συγκρίσιμα πολλαπλάσια που αναφέρονται και οι μέθοδοι συναλλαγών πολλαπλάσια δεν θεωρήθηκαν ως σχετικές με το σκοπό της συγκεκριμένης αποτίμησης κυρίως λόγω τους παρακάτω λόγους:

- Είναι αρκετά δύσκολο να αναπτυχθεί ένα σύνολο εκπροσώπησης και επαρκούς αναφοράς συγκρίσιμο από άποψη μεγέθους, αγορές, σειρές προϊόντων κ.λπ.

- Και οι δύο βασίζονται σε ιστορικές πληροφορίες και τα αποτελέσματά τους βασίζονται σε συγκριτική αξιολόγηση από μια ομάδα των αποτιμήσεων. Έτσι, η εφαρμογή της συγκριτικής αξιολόγησης μπορεί να δώσει διαφορετικά αποτελέσματα εάν εφαρμοστεί σε μια εταιρεία με διαφορετικές προοπτικές.

Βάσει της εμπειρίας η καταλληλότητα των μεθόδων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των μετοχών της εταιρείας πρέπει να καθοριστεί με τη συμβολή της εύλογης αξίας της εταιρείας.

Δομή των εταιρειών.

Το ίδρυμα «ΚΙΚΠΕ» είναι ο Μοναδικός Μέτοχος της «ΜΕΠΑΛ Α.Ε.»

6. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΟΥ ΥΠΟΚΕΙΤΑΙ ΣΕ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ

Η εταιρεία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» οι μετοχές της οποίας υπόκεινται σε αποτίμηση σύμφωνα με τον ισολογισμό της 31/12/2020, εμφανίζει ίδια κεφάλαια συνολικού ποσού € 4.392.395,97 τα οποία αναλύονται ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΟΝΟΜΑΣ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΖΗΜΙΕΣ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	1.189	44.129,00	92,67	4.089.341,76	629.809,04	2.087,62	(523.842,66)	4.392.395,97

7. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2020

ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.
ΕΜΠΟΡΟΤΕΧΝΙΚΑΙ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.2714/01/Β/86/2713
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020
44η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2020)
Ποσά(σε ευρω)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2020		ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2019	
	Αξία Κτήσεως	Αναπόσβεστος Αξία	Αξία Κτήσεως	Αναπόσβεστος Αξία
Β.ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ				
4.Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	116.845,45		116.845,45	
Μειον: Αποσβέσεις	116.491,71	353,74	116.019,69	825,76
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
II.Ενσώματες ακινητοποιήσεις				
1.Γήπεδα - Οικόπεδα	4.162.575,97	4.162.575,97	4.162.575,97	4.162.575,97
7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	57.120,71	57.120,71	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΠΙ)	4.219.696,68	4.219.696,68	4.162.575,97	4.162.575,97
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
II.Απαιτήσεις				
4.Κεφάλαιο ελκυστικό στην επόμενη χρήση		0,00		0,00
11.Χρεώστες διάφοροι		0,00		0,00
		0,00		0,00
IV. Διαθέσιμα				
1. Ταμείο		465,11		736,61
3.Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας		172.037,82		16.380,87
		172.502,93		17.117,48
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ)		**4.392.553,35**		**4.180.519,21**

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1)Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των παγίων της εταιρείας έγινε στη χρήση 2012 βάσει των διατάξεων του Ν.2065/92 και της Υπ.αποφ. ΠΟΛ.1226/24.12.2012

2)Η εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι την χρήση 2008.Σύμφωνα με την απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ το δικαίωμα του Δημοσίου για διενέργεια φορολογικού ελέγχου περιορίζεται στην τελευταία πενταετία.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειστ. χρήσεως 2020	Ποσά προηγ. χρήσεως 2019
Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
I. Μετοχικό κεφάλαιο		
1. Καταβλημένο (44.128 Μετοχές των 92,67 ευρώ)	4.089.341,76	3.829.936,76
2. Οφειλόμενο	0,00	0,00
	4.089.341,76	3.829.936,76
I. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	829.909,04	829.909,04
II Διαφορές αναπροσαρμογής-Επιχορ.επενδύσεων		
2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	585,26	585,26
IV.Αποθεματικά κεφάλαια		
1. Τακτικό αποθεματικό	314,01	314,01
2. Έκτακτα αποθεματικά	1.188,55	1.188,55
	1.502,56	1.502,56
V. Αποτελέσματα εις νέο		
1. Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο	(47.198,67)	(52.128,69)
2. Υπόλοιπο ζημιών προηγ. Χρήσεων	(481.643,98)	(429.515,29)
	(528.842,65)	(481.643,98)
VI. Ποσά προορισμένα για αύξηση κεφαλαίου		
Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
II. Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
1.Προμηθευτές	157,38	255,41
5. Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	0,00	145,16
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ)	**4.392.553,35**	**4.180.519,21**

Αθήνα, 21 Ιανουαρίου 2021

Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Δ.ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΑΔΤ: ΑΒ 343787	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΛΕΞΙΣΤΕΡΓΙΟΠΟΥΛΟΣ ΑΔΤ: Π 059307	ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ ΣΤ.ΜΑΥΡΑΚΗΣ ΑΔΤ:ΑΜ 096738 ΑΜ ΟΕΕ 16288 Α ΤΑΞΕΩΣ

8. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.

8.1. Αξία κτήσης Ενσώματων Ακινητοποιήσεων

- Όπως προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας στις Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, περιλαμβάνεται η αξία ενός παραθαλασσίου αγροτεμαχίου το οποίο βρίσκεται στη περιοχή "Νήσος" Αγ. Αικατερίνης στη περιοχή Αγ. Παντελεήμων του τέως Δήμου Θιναλίων της Νήσου Κερκύρας
- Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας (Συμβόλαια Αγοράς και μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο) το αγροτεμάχιο συνολικής εκτάσεως κατά τους τίτλους 248.590 τετραγωνικών μέτρων περιήλθε στη κυριότητα της εταιρείας το έτος 1977 με τις εξής συμβολαιογραφικές πράξεις:

Α/Α	ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ	ΜΕΤΡΑ ΤΕΤΡ.	ΑΞΙΑ ΔΡΧ	ΕΞΟΔΑ ΔΡΧ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ/€	ΔΡΧ/€/ ΣΤΡΕΜΜΑ
1	13.584	11/1/1977	ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΒΟΝΤΕΤΣΙΑΝΟΣ	194.910	8.770.950	447.463	9.218.413	
2	55.819	28/11/1977	ΑΘΗΝΩΝ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	53.680	2.413.350	125.044	2.538.394	
	ΣΥΝΟΛΑ ΔΡΧ			**248.590**	**11.184.300**	**572.507**	**11.756.807**	**47.294**
	ΣΥΝΟΛΑ €						**34.502,74 €**	**138,79 €**

Αρχική αξία αγοράς, ιστορικό κόστος ως άνω **34.502,74 €**

Αναπροσαρμογή αξίας βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας κατά τη χρονική διάρκεια 1977-2012 **4.128.073,23 €**

Συνολική αξία μετά την φορολογική αναπροσαρμογή **4.162.575,97€ (τιμή ανά στρέμμα 16.744,74€)**

Αντικειμενική αξία 31/12/2020 **8.007.958,86€ (τιμή ανά στρέμμα 32.283,52€)**

Αναπροσαρμογή αξίας κτήσεως βάσει διατάξεων Φορολογικής Νομοθεσίας.

Οι αξίες των ακίνητων γηπέδων και κτιρίων των εταιρειών που τηρούν διπλογραφικά βιβλία αναπροσαρμόζονται ανά τετραετία, αρχής γενομένης με το Νόμο 542/1977. Ο τελευταίος φορολογικός Νόμος σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου αναπροσαρμόστηκαν οι αξίες των ακινήτων κάθε 4 χρόνια από την 31/12/1992 μέχρι την 31/12/2012 είναι ο Νόμος 2065/1992. Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του ν. 2065/92, ως χρόνος αναπροσαρμογής ορίζεται ο χρόνος καταχώρησης των σχετικών λογιστικών εγγραφών στα βιβλία της επιχείρησης. Περαιτέρω, η αναπροσαρμογή της αξίας πραγματοποιείται με πολλαπλασιασμό της αξίας κτήσης, συμπλήρωσης και βελτίωσης των γηπέδων και κτιρίων με συντελεστές αναπροσαρμογής, για τον καθορισμό των οποίων λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος κτήσης του ακινήτου και το ύψος του πληθωρισμού. Επίσης, από τις ίδιες διατάξεις προβλέπεται η έκδοση κάθε φορά απόφασης του Υπουργού Οικονομικών με την οποία καθορίζονται οι συντελεστές αναπροσαρμογής καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Με βάση την παράγραφο 3 του άρθρου 21 του ν. 2065/1992, προκειμένου για ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχή στην οποία ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, στις περιπτώσεις που η αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου που προκύπτει με βάση τους συντελεστές που ορίζονται κατά τα πιο πάνω, είναι μεγαλύτερη εκείνης, που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα του αντικειμενικού

προσδιορισμού, θεωρείται ως αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου, η αξία που προκύπτει με βάση το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Επομένως, κατά την εφαρμογή των διατάξεων αυτών, προκειμένου για ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχή στην οποία ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, θα πρέπει οι επιχειρήσεις να υπολογίσουν, με βάση το σύστημα αυτό, διακριτά, για κάθε ακίνητο που υπόκειται σε αναπροσαρμογή, την αντικειμενική αξία αυτών, προκειμένου αυτή, να ληφθεί ως αναπροσαρμοσμένη αξία, εφόσον είναι μικρότερη εκείνης που προσδιορίζεται με βάση τους συντελεστές αναπροσαρμογής.

Στην περίπτωση αυτή, για τα ακίνητα εκείνα των επιχειρήσεων, των οποίων η αξία, με βάση το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, είναι μικρότερη εκείνης που προσδιορίζεται με βάση τους συντελεστές αναπροσαρμογής, η αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου περιορίζεται υποχρεωτικά, στην αξία που προκύπτει με βάση το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού

Διευκρινίζεται ότι για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων, θα ληφθούν υπόψη οι τιμές ζώνης που ισχύουν κατά το χρόνο της αναπροσαρμογής.
Προκειμένου για ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και από την αναπροσαρμογή αυτών προκύπτει αξία μεγαλύτερη της πραγματικής, μπορεί να ληφθεί ως αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου η μικρότερη πραγματική (άρθρο 21, παρ. 3, δεύτερο εδάφιο, Ν. 2065/1992). Ο προσδιορισμός της πραγματικής αξίας γίνεται από την επιχείρηση με κάθε πρόσφορο μέσο από το οποίο θα αποδεικνύεται η αξία αυτών (εκτίμηση αξίας άλλων ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην ίδια περιοχή ή στην πλησιέστερη περιοχή από την αρμόδια Λ.Ο.Υ. ή από άλλη Δ.Ο.Υ., εκτίμηση αξίας από τραπεζικούς οργανισμούς για λήψη δανείου κ.λπ., Υπ. Οικονομικών 1097930/11407/Β0012/ΠΟΛ.1127/2004). Επειδή στην πράξη είναι δυσχερής ο προσδιορισμός της πραγματικής αξίας για τα ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως, το Υπ. Οικονομικών έκανε δεκτό ότι η αναπροσαρμοσμένη αξία των ακινήτων αυτών η οποία προκύπτει με βάση τους συντελεστές που ορίζονται στην απόφαση του Υπ. Οικονομικών πολ. 1223/2012, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη εκείνης που προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις του Ν. 1249/1982 (ΑΑ ΓΗΣ)

9. Περιγραφή της Δημοτικής Ενότητας ΘΙΝΑΛΙΩΝ

Η ταυτότητά του: Ο δήμος Κερκύρας διαιρείται σε τρεις μικρότερους δήμους, το Δήμο Βόρειας Κέρκυρας με έδρα την Αχαράβη, το Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων με έδρα την πόλη της Κέρκυρας και το Δήμο Νότιας Κέρκυρας με έδρα τη Λευκίμμη. Οι παραπάνω δήμοι απαρτίζονται από τις ακόλουθες 15 δημοτικές ενότητες: Αγίου Γεωργίου, Αχίλλειων, Εσπερίων, Θιναλίων, Κασσωπαίων, Κερκυραίων, Κορισσίων, Λευκιμμαίων, Μελιτειέων, Παλαιοκαστριτών, Ερεικούσσης, Μαθρακίου, Οθωνών, Παρελίων και Φαιάκων. Η δημοτική ενότητα Θιναλίων είναι στο Δήμο Βόρειας Κέρκυρας και είναι η μεγαλύτερη σε έκταση Δημοτική ενότητα του νησιού με έκταση 77. 889 στρέμματα και 5. 512 κατοίκους.

Η περιοχή αποτελείται από 39 συνολικά διάσπαρτους οικισμούς, οι οποίοι ξεκινούν από το υψηλότερο σημείο της Κερκύρας το όρος του Παντοκράτορα και καταλήγουν στην παραλία. Οικισμοί όπως η Πετάλεια, η Άνω Περίθεια και το Λαύκι. Άλλοι σημαντικοί οικισμοί είναι η Επίσκεψη, οι Νυμφές, η Κληματιά, ο Άγιος Παντελεήμονας και το τουριστικό κέντρο Ρόδα. Η Δημοτική ενότητα εμφανίζει ποικίλη μορφολογία εδάφους: οι περιοχές κοντά στην θάλασσα είναι πεδινές, και το βόρειο τμήμα του ουσιαστικά αποτελεί όλο μια μεγάλη παραλία. Το νότιο-νοτιοδυτικό τμήμα του είναι ορεινό, καθώς στα όρια της Δημοτικής ενότητας περιλαμβάνεται ένα σημαντικό τμήμα της οροσειράς του Παντοκράτορα. Στο κομμάτι αυτό της περιοχής υπάρχουν αρκετοί ορεινοί γραφικοί οικισμοί. Στο δυτικό άκρο της Δημοτικής ενότητας υπάρχει και η Λιμνοθάλασσα Αντινιώτη

Τα χαρακτηριστικά του: Μέχρι πριν από λίγα χρόνια η οικονομία της Δημοτικής Ενότητας Θιναλίων ήταν καθαρά αγροτική. Από το 1990-1997 στον πρωτογενή τομέα καλλιεργούνται περίπου 400.000 ελαιόδεντρα. Οι κάτοικοί της περιοχής ασχολούνται κυρίως με την καλλιέργεια της ελιάς, καθώς στα όρια της βρίσκεται ένα σημαντικό τμήμα του Κερκυραϊκού ελαιώνα. Ελιές καλλιεργούνται ακόμα και στο ορεινό τμήμα, σε μεγάλο υψόμετρο. Άλλο σημαντικό προϊόν είναι το κουμ-κουάτ: στην περιοχή παράγεται το 80% της συνολικής παραγωγής του νησιού. Άλλα προϊόντα είναι το κρασί, τα καρύδια και τα εσπεριδοειδή. Συνεπώς η ελαιοκαλλιέργεια, ο τουρισμός και η καλλιέργεια του κουμ-κουάτ αποτελούν την κυρία απασχόληση των κατοίκων. Γίνεται προσπάθεια ανάπτυξης της

ιχθυοκαλλιέργειας και για να επιτευχθεί αυτό κρίνονται αναγκαία τα έργα υποδομής στην λιμνοθάλασσα «Αντινιότη»

Τα τελευταία χρόνια η περιοχή και ιδιαίτερα η παραλιακή (ή "χαμηλή" ζώνη) γνωρίζει ιδιαίτερη τουριστική ανάπτυξη. Έχουν αρχίσει να κατασκευάζονται σύγχρονες και μεγάλες υποδομές, η νυχτερινή ζωή της περιοχής γίνεται πόλος έλξης και για τους γύρω Δήμους, ενώ γίνονται και αρκετές πολιτιστικές εκδηλώσεις. Το απέραντο γαλάζιο και το βαθύ πράσινο είναι τα χρώματα του τόπου. Ο τόπος έχει για φυσικά του όρια, τον ορεινό όγκο του 4 Παντοκράτορα και μία ατελείωτη αμμουδερή ακτή μήκους 8 χιλιομέτρων, που βραβεύεται κάθε χρόνο για την ποιότητά της. Ο αρμονικός συνδυασμός θάλασσας και βουνού, η άριστη τουριστική υποδομή με τις αμέτρητες επιλογές στη διαμονή και τη διασκέδαση και η ζεστή φιλοξενία των κατοίκων, κάνουν την περιοχή αυτή, αγαπημένο και δημοφιλή προορισμό καλοκαιρινών διακοπών, για επισκέπτες κάθε ηλικίας, από όλο τον κόσμο. Η παραλιακή ζώνη της δημοτικής ενότητας Θιναλίων, συγκεντρώνει το μέγιστο της τουριστικής ανάπτυξης. Η γραφική Ρόδα στην αρχή της ακτής και η κοσμική Αχαράβη στη συνέχεια, ζουν σε έντονους καλοκαιρινούς ρυθμούς. Πληθώρα από κοσμοπολίτικα εστιατόρια, ταβέρνες, θερινά μπαράκια στις παραλίες και μεγάλα νυχτερινά κλαμπ, καλύπτουν κάθε επιθυμία διασκέδασης. Ο μαγικός συνδυασμός θάλασσας και βουνού, προσφέρει πολλαπλές επιλογές, κάνοντας την περιοχή αυτή ιδανικό τόπο διακοπών

10. Περιγραφή εκτιμωμένου αγροτεμάχιου και πηγές πληροφοριών

Έχει καταρτιστεί τοπογραφικό διάγραμμα αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στο τέλος της εκθέσεώς μας όπου προσδιορίζεται το εμβαδόν σε 245.511,34 τ.μ. και το εμβαδόν παραθαλάσσιας ζώνης σε 8.128,06τ.μ.

10.1. Παρατηρήσεις σχετικά το περιεχόμενο του Αγροτεμαχίου

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

1. Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ ΄87
2. Οι διαστάσεις και τα εμβαδά υπολογίσθηκαν αναλυτικά από τις συν/νες των κορυφών
3. Η εξάρτηση από το ΕΓΣΑ ΄87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα RTK - GPS και κάνοντας χρήση του Μόνιμου Δικτύου Σταθμών Αναφοράς SmartNet Greece, της Metrica A.E.
4. Το τμήμα Α (12, 13, ..., 26, α, β, ..., η, θ, 77, 78, 79, 80, 12), εμβαδού 64896,77 τ.μ. αποτελεί μέρος της ιδιοκτησίας, και εχει χαρακτηριστεί ως χορτολιβαδική έκταση της περίπτ. 5ᵅ της παρ. 5 του αρθρ. 3 του Ν.998/79, όπως προκύπτει από το 271741/9.12.2019 Πιστοποιητικό της Διεύθυνσης Δασών Κέρκυρας, η οποία ακυρώνει την 293462/28.11.2017 προηγούμενη πράξη χαρακτηρισμού.
5. Οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας που εφαρμόστηκαν στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα έχουν επικυρωθεί με την υπ' αριθμόν Ο.Ε/290 - 16 Φεβρουαρίου 1982 απόφαση της Νομαρχίας Κέρκυρας (ΦΕΚ 269/Δ/28-6-1983)
   - Εκτός σχεδίου & σε Οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο απαιτείται ο καθορισμός του Αιγιαλού και της παραλίας πριν την έκδοση Άδειας Δόμησης για ακίνητα που απέχουν ως 100μ. από την ακτογραμμή
   - Για τη ζώνη παραλίας ισχύουν όλες οι διατάξεις περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή ισχύει άμεσα μετά τον καθορισμό της.
   - Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998 θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια (άρθ.11 Ν.2882/01) και χρήζουν επανακαθορισμού (Εγκ.1/09)
   - Εγκ.5/11 εάν οι ενδιαφερόμενοι δεν επικαλούνται την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, αλλά την αποδέχονται και δεν περιλαμβάνουν την επιφάνεια της παραλίας στο ακίνητό τους, τότε δεν απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας και δεν κωλύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας.
6. Το γήπεδο αποκτήθηκε με:
   - το υπ' αριθμ. 13.584/11-01-1977 Πωλητήριο του συμβ/φου Κέρκυρας Σπυρ. Βοντετσιάνου και
   - το υπ' αριθμ. 55.819/28-11-1977 Πωλητήριο του συμβ/φου Αθηνών Αποστόλου Θεόδωρου Ζέρβα, όπου περιγράφεται με εμβαδόν 248540 τ.μ.
7. Το γήπεδο βαρύνεται από δουλεία διέλευσης πλάτους 3 μ. κατά μήκος της υφιστάμενης οδού, όπως περιγράφεται στις παραπάνω συμβ/φικές πράξεις.
8. Το γήπεδο βρίσκεται εντός της περιοχής Natura: LIMNOTHALASSA ANTINIOTI (KERKYRA) E.Z.Δ. - Z.E.Π. (SiteCode: GR2230001)

9.1. Όροι δόμησης

Όροι Δόμησης για Τουριστικές Εγκαταστάσεις

Αρτιότητα:

Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: 10.000 μ2

Σημ: Για νήσους Κρήτη, Ρόδου, Κέρκυρας και στην Χαλκιδική: 10.000 τ.μ.

Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και εμπίπτουν σε ΕΖΔ ή Ζ.Ε.Π. (NATURA 2000), το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10.000 τ.μ.

Συντελεστής Δόμησης:

α) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρεμμ: δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20.

β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρεμ.: για μεν τα πρώτα 50 στρεμ. ορίζεται όπως στην περιπτ. α για δε τα επιπλέον, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.

γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμ: για μεν τα πρώτα 100 στρεμ. ορίζεται όπως στην περιπτ. β για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

Σημ: Για τις περιοχές «Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 797/Β/1986) στις νήσους Κρήτη, Ρόδος, Κέρκυρα και στην Χαλκιδική: 0,20 (ΠΔ 30.6.1991-ΦΕΚ 474/Δ).

Προκειμένου περί ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως), ο Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) ορίζεται σε 0.20 για όλη την έκταση του γηπέδου, μετά από έγκριση της καταλληλόλητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον ΕΟΤ (Ν. 3105/03 Άρθρο 41 παρ.7 - ΦΕΚ 29Α/2003)

Στην προβλεπόμενη επένδυση στην Αγία Αικατερίνη, που αφορά ξενοδοχείο 5 (ΣΤΚ), ο ΣΔ είναι 0,2.*

Ύψος Κτιρίων:

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι πενήντα (50) στρέμματα: 10,50 μ. με προϋπόθεση το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψος μεγαλύτερου των επτάμισι 7,50 μέτρων να μην υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.
- Εξαίρεση: Για κτίρια ή τμήματα κτιρίων εντός της ζώνης των διακοσίων (200) μέτρων από την γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μέτρα.

- Στη ζώνη πέρα των (200) μέτρων και μέχρι τα πεντακόσια (500) μέτρα από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των 10,50 μέτρων και μέχρι 13,50 μέτρα επιτρέπεται με απόφαση του ΥΠΕΝ, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
- Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

Απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου :

- Για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε δέκα (10) μέτρα.
- Για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 μ. σε δεκαπέντε (15) μέτρα

Απόσταση από την οριογραμμή του αιγιαλού:

- Γενικά: 50.00 μ.
- Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστέρων, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μ., επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία. (Ν.4179/2013, άρθρο 5 παρ. 4 - ΦΕΚ 175/2013),

Απόσταση κτιρίων από άξονα οδού προσπέλασης:

- Από 15,00 μέχρι 60,00, ανάλογα με την κατηγορία του δρόμου

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (Ν. 651/77)

Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το γήπεδο με στοιχεία "1, 2, 3, ..., 78, 79, 80, 1" και εμβαδόν 245511,34 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση "Νήσος" Αγίας Αικατερίνης, της Δημοτικής Ενότητας Παρελίων, του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας, Π.Ε. Ιονίων Νήσων ότι:
α) είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
β) βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, εκτός ορίων οικισμού και εκτός ΖΟΕ,
γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα,
δ) εντός αυτού δε διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου,
ε) εντός αυτού ή σε απόσταση μικρότερη των 20μ από αυτό δε διέρχεται ρέμα.

ο μηχανικός

10.2. 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 αναφερόμενα στοιχεία στην παράγραφο 8.1. της παρούσης καθώς επίσης και πιστοποιητικά μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο και Τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού (ΕΜΠ) Ανθή Νικολάου με ημερομηνία 22/09/2020.

Οι προσκομισθέντες τίτλοι θεωρούνται ισχυροί ενώ το υπό εκτίμηση ακίνητο, όπως προκύπτει από το προαναφερόμενα Συμβόλαια είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση, πρόστιμα, τέλη ή από άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως, όπως επίσης από μισθωτικές δεσμεύσεις.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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 ενεργητικού 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».

10.6. Μεθοδολογία Εκτίμησης

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

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.

10.7. 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.»

Η Κέρκυρα αποτελεί το σημαντικότερο νησί των Ιονίων , και μάλιστα η συγκεκριμένη περιοχή η οποία κατά το παρελθόν καθώς και 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 του Ιονίου , μία δυναμική στην τοπική κτηματαγορά με επενδύσεις που αφορούν κυρίως σε κατοικίες καλής ποιότητας κατασκευής σε τουριστικές επενδύσεις αλλά και σε κενή γη, ενώ οι επενδυτές προέρχονται από την εγχώρια αγορά αλλά και το εξωτερικό.

Σημειώνεται επίσης ότι στην άμεση περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου παρατηρούνται τουριστικές εγκαταστάσεις μεγάλου μεγέθους, επίσης έχουν κατασκευαστεί κάποιες και νεόδμητες μικρές μονάδες ενοικιαζόμενων δωματίων / κατοικιών ή παλαιά κτίσματα έχουν ανακαινιστεί και διαμορφωθεί σε μικρά τουριστικά καταλύματα, με σχετικά μεγάλη δυναμική κλινών.

Το εκτιμώμενο αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, συνολικής εκτάσεως 245.511,34 τ.μ., πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων, διαθέτει παραλίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, με συνολικό εμβαδό παραλιακής ζώνης 8.128,08 τ.μ. όπως προκύπτει από το επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία 22/09/2020 του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού (ΕΜΠ) Ανθή Νικολάου. Διαθέτει εξαιρετική θέα προς την θάλασσα, αποτελεί το πρώτο γήπεδο από την θάλασσα – όριο με παραλία προς τα βορειοανατολικά, αλλά και την γύρω περιοχή και εύκολη πρόσβαση . Επίσης βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση (35 χλμ. οδικώς) από την πρωτεύουσα 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 δεν δίνουν μια σαφή ένδειξη των επιπέδων των αξιών για παραθαλάσσια αγροτεμάχια εκτάσεως 200-250 στρεμμάτων που επικρατούν κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι οι αιτούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται κατόπιν διαπραγματεύσεων. Οι ζητούμενες βάσει αγγελιών τιμές πώλησης γηπέδων στην περιοχή μελέτης κυμαίνονται **από 14 €/τ.μ.** (*Οικοδομήσιμη Έκταση στην Περίθεια 34.872 τ.μ. με απεριόριστη θέα στη θάλασσα, στη λίμνη Αντινιώτη και την καταπράσινη γύρω περιοχή του Αγίου Σπυρίδωνος. Απέχει 2 χλ από την κοντινότερη παραλία τιμή 500.000€*) έως 81,5 €/τ.μ. (*Αχαράβη 8.000 τ.μ , χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Γωνιακό, Τρίφατσο, Επίπεδο, Για τουριστική εκμετάλλευση , θέα : Απεριόριστη Ανατολικοδυτικός Εκτός σχεδίου Αμιγής Κατοικία, κοντά σε παραλία, Θάλασσα, Κεντρικό Δρόμο, Super Market, απόσταση από: Θάλασσα(m): 500 τιμή: 650.000€*) για γήπεδα τα οποία όμως δεν έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο ούτε ως προς μέγεθος του εμβαδού, ούτε είναι παραθαλάσσια ,απλά πι τιμές € / τ.μ λαμβάνονται ως ενδεικτικές για τη περιοχή και τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά κάθε γηπέδου

11.Εκτίμηση Εύλογης Αξίας

Από την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων, οι ζητούμενες τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο από τους πωλητές κυμαίνονται από 14 € /τ.μ έως 81,5 €/τ.μ, όπως αυτές αναφέρονται ανωτέρω για γήπεδα στη περιοχή, τα οποία όμως δεν είναι συγκρίσιμα ως προς βασικά μοναδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, είναι πολύ μικρότερου εμβαδού και δεν είναι παραθαλάσσια. Λαμβάνοντας υπόψη το πολύ μεγάλο εμβαδό, το οποίο ενδεχόμενα δεν είναι απαραίτητο για την ανέγερση και λειτουργία ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων και των σχετικών λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων και της πολύ μεγάλης παραλιακής ζώνης που διαθέτει, της αντικειμενικής αξίας η οποία υπολογίζεται με

βάση το άρθρο 41 του Ν 1249/1982 στη Δήλωση Ειδικού Φόρου επί Ακινήτων στο ποσό € 8.007.958,80€. ήτοι 32.62 €/τ.μ. για την εκτίμηση υιοθετήθηκε η παρακάτω τιμή μονάδας:

- 35,00 €/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	245.511,34	35,00	8.592.897
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΑ ΑΠΟ	**ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ**		**8.600.000,00**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Η συνολική Εύλογη Αξία του εκτιμώμενου αγροτεμάχιου, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020, ανέρχεται σε 8.592.897 € ή 8.600.000,00 € με στρογγυλοποίηση (Οκτώ εκατομμύρια εξακόσιες χιλιάδες ευρώ).

12. Εν Κατακλείδι

Βάσει της ανωτέρω αποτιμήσεως του γηπέδου στον ισολογισμό της εταιρείας της 31/12/2020, αποτιμωμένων των λοιπών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού στις λογιστικές τους αξίες, εκτιμούμε τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας στο ποσό € 8.829.820.00, όπως απεικονίζονται στον ισολογισμό που παραθέτουμε πιο κάτω και την αξία της μετοχής της εταιρείας στο ποσό € 200,10 (8.829.820,00 €/44.128 μετοχές)

ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.

ΕΜΠΟΡΟΤΕΧΝΙΚΑΙ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

ΑΡ.Μ.Α.Ε.2714/01/Β/86/2713

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

44η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2020)

Ποσά(σέ ευρω)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΠΟΣΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2020		ΠΟΣΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2019	
	Αξία Κτήσεως	Αναπόσβεστος Αξία	Αξία Κτήσεως	Αναπόσβεστος Αξία
Β.ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ				
4.Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	116.845,45		116.845,45	
Μειον: Αποσβέσεις	116.491,71	353,74	116.019,69	825,76
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
II.Ενσώματες ακινητοποιήσεις				
1.Γήπεδα - Οικόπεδα/οξία βιβλιων	4.162.575,97	4.162.575,97	4.162.575,97	4.162.575,97
Αποτίμηση στην εύλογη αξία (Διαφορά)	4.437.424,03	4.437.424,03		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	8.600.000,00	8.600.000,00		
7. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	57.120,71	57.120,71	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΓΙΙ)	8.657.120,71	8.657.120,71	4.162.575,97	4.162.575,97
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
II.Απαιτήσεις				
11.Χρεώστες διάφοροι		0,00		0,00
		0,00		0,00
IV. Διαθέσιμα				
1. Ταμείο		465,11		736,61
3.Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας		172.037,82		16.380,87
		172.502,93		17.117,48
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΔΙΙ+ΔΙV)		**172.502,93**		**17.117,48**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ)		**8.829.977,38**		**4.180.519,21**

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1)Η τελευταία αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των γηπέδων της εταιρείας έγινε στη χρήση 2012 βάσει των διατάξεων του Ν.2065/92 και της Υπ.αποφ. ΠΟΛ.1225/24.12.2012

2)Η Εταιρεία έχει ελεχθεί φορολογικά μέχρι την χρήση 2008.Συμφωνα με την αποφαση 1738/2017 του Σ.τΕ. το δικαιωμα του Δημοσίου για διενέργεια φορολογικού ελέγχου περιορίζεται στην τελευταία πενταετία

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομ. χρήσεως 2020	Ποσά προηγ. χρήσεως 2019
Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
I. Μετοχικο κεφάλαιο		
1. Καταβλημένο (44.128 Μετοχές των 92.67 ευρώ)	4.089.341,76	3.829.865,76
2. Οφειλομενο	0,00	0,00
	4.089.341,76	3.829.865,76
II. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	829.809,04	829.809,04
2. Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	585,26	
Διαφορα αποτίμησης Γηπέδου στην εύλογη αξία	4.437.424,03	585,26
IV.Αποθεματικά κεφάλαια		
1. Τακτικό αποθεματικό	314,01	314,01
2. Εκτακτα αποθεματικά	1.188,55	1.188,55
	1.502,56	1.502,56
V. Αποτελέσματα εις νέο		
1. Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο	(47.198,67)	(52.128,69)
2. Υπόλοιπο ζημιών προηγ. Χρήσεων	(481.643,98)	(429.515,29)
	(528.842,65)	(481.643,98)
VI Ποσά προορισμένα για αύξηση κεφαλαίου		
1.Προμηθευτές	157,38	255,41
5. Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	0,00	145,16
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (Γ II)	**157,38**	**400,57**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+Γ)	**8.829.977,38**	**4.160.519,21**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Βάσει της ανωτέρω αποτίμησης οι εισφερόμενες από το Ίδρυμα «ΚΙΚΠΕ» 1.189 μετοχές στην εταιρεία «ΜΕΠΑΛ Α.Ε.» αποτιμώνται στο ποσό των **€ 237.918,90** όπως συναπτικά απεικονίζεται στον κατωτέρω πίνακα

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ (ΚΙΚΠΕ) ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ		ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΖΗΜΙΕΣ ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
			ΟΝΟΜ	ΑΠΟΤΙΜ		ΣΥΝΟΛΙΚΑ				
ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.		44.128,00	92,67	200,0958	4.089.341,76	829.809,04	2.087,62	4.437.424,03	(528.842,65)	8.829.920,00
ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΙΚΠΕ	1.189		92,67	200,10	110.184,53					237.918,90

Είναι σημαντικό να επισημάνουμε ότι με την εισφορά 1.189 μετοχών από τον μοναδικό Μέτοχο «ΚΙΚΠΕ» στην «ΜΕΠΑΛ Α.Ε.», ουσιαστικά πραγματοποιείται αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε. και συνεπώς οφείλεται ΦΣΚ (άρθρο 17 του Ν 1676/1986) ύψους 1%. Ο εν λόγω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών 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).

Ως μεταβίβαση μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 42 του ν.4172/2013 νοείται και η εισφορά των μετοχών για την κάλυψη ή αύξηση κεφαλαίου εταιρείας. Η υπεραξία που προκύπτει από τη μεταβίβαση αυτή, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.

Μεταμόρφωση, 10 Μαρτίου 2021

Δημήτριος Μάνος

Ορκωτός Ελεγκτής –Λογιστής

Διαχειριστής & Εκπρόσωπος της Εταιρείας

ΑΜ ΕΛΤΕ 2182

Για την εταιρεία

«atc ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΠΕ»

Ιφιγενείας 3-5 Μεταμόρφωση, 14451

Α.Μ. ΕΛΤΕ 33