ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ-ΙΘΑΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Λ. Βεργωτή 131
Τ.Κ.: 28100
Πληροφορίες: Ζαχαράτος Αλέξανδρος
Τηλέφωνο: 2671026190
E-mail: alzahara86@gmail.com

Αργοστόλι, 30/09/2021
Αριθ. Πρωτ.: 2448391

Συνημ.: Έκθεση εκτίμησης

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία: **Α.& Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε**, και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **16086634000**.

Την **30/09/2021** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ: **2632462,** η από 23/09/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: «Μετατροπή σε Ανώνυμη Εταιρεία».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συνημμένη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος Γ.Ε.ΜΗ. του
Επιμελητηρίου Κεφαλληνίας & Ιθάκης

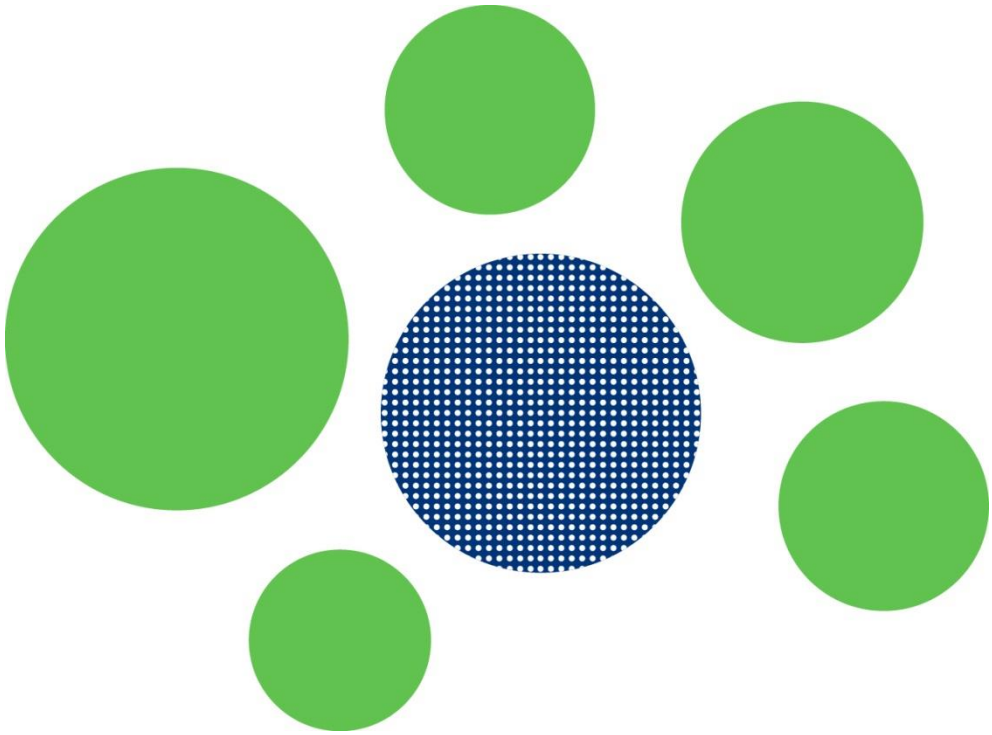
Νεκτάριος Βαβάσης

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

«Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΝ 30.06.2021 ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4601/2019 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 1297/1972.

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021



Περιεχόμενα

1.Ανάθεση 3
2. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας 3
3. Ιστορικό της εταιρείας 4
3.1 Ίδρυση 4
3.2 Έδρα - υποκαταστήματα 4
3.3 Διάρκεια 4
3.4 Σκοπός 4
3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο 4
3.6 Διοίκηση – Διαχείριση 5
3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία) 5
4. Λογιστική κατάσταση 30ης Ιουνίου 2021 7
5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας 9
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 9
5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 9
5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 11
ΠΑΘΗΤΙΚΟ 13
5.3 Προβλέψεις 13
5.4 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις 13
5.5 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 14
Παράρτημα Ι Έκθεση Εκτίμησης 17

23 Σεπτεμβρίου 2021

Προς τους διαχειριστές της εταιρείας
«Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»
ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου, Αργοστόλι
Κεφαλονιά, ΤΚ 28100

1.Ανάθεση

Αξιότιμοι κύριοι,

Σε εκτέλεση της από 26 Ιουλίου 2021 απόφασης των διαχειριστών της εταιρείας **«Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»** οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- Ευθύμιος Αντωνόπουλος - Α.Μ. ΣΟΕΛ 12801
- Διονύσιος Σταμίρης – Α.Μ. ΣΟΕΛ 47401

οριστήκαμε ως πρόσωπα του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, προκειμένου να προβούμε στην εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της ομόρρυθμης εταιρίας με επωνυμία **«Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»,** με Αρ. ΓΕΜΗ 016086634000, βάσει της συνταχθείσας λογιστικής κατάστασης την 30η Ιουνίου 2021 με σκοπό την μετατροπή της εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104 έως 127) και του Ν. 1297/1972.

2. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Η εταιρεία προτίθεται να αλλάξει νομική μορφή και να μετατραπεί από Ομόρρυθμη Εταιρεία σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων των Ν. 4601/2019 και Ν.1297/1972.

Η έκθεσή μας, εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στην λογιστική κατάσταση της 30.06.2021, η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014.

Για το σύνολο των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 30 Ιουνίου 2021.

Οι διαχειριστές της εταιρείας «Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» μας διαβεβαίωσαν ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης ήταν πλήρη και ακριβή.

Η λογιστική κατάσταση της 30.06.2021 που τέθηκε υπόψη μας έχει υπογραφεί από τους διαχειριστές και τον λογιστή της επιχείρησης.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε στις 11 Οκτωβρίου 1991 μεταξύ του Άνδρου Τζουγανάτου και του Γεράσιμου Τζουγανάτου βάσει των όρων που αναφέρονται στο καταστατικό που δημοσιεύτηκε νόμιμα και καταχωρήθηκε στα βιβλία εταιριών του Πρωτοδικείου Κεφαλληνίας με αύξοντα αριθμό 170/1991.

3.2 Έδρα - υποκαταστήματα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται το Αργοστόλι Κεφαλληνίας.

3.3 Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την ημέρα που θα εγγραφεί η εταιρία στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

3.4 Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι η μελέτη, η εμπορία και κατασκευή ηλεκτρομηχανολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων καθώς και κάθε είδους οικοδομικές κατασκευές και ανακαινίσεις κτιρίων.

3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας σύμφωνα με το από 30.03.2002 κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρίας ανέρχεται σε ογδόντα οκτώ χιλιάδες σαράντα ένα ευρώ και εννιά λεπτά (€ 88.041,09). Το κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

ΕΤΑΙΡΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	ΕΥΡΩ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Άνδρος Τζουγανάτος	30.814,38	35,00%
Γεράσιμος Τζουγανάτος	30.814,38	35,00%
Ιάκωβος Νιφοράτος	26.412,33	30,00%
Σύνολο	**88.041,09**	**100,00%**

3.6 Διοίκηση – Διαχείριση

Σύμφωνα με το από 10.06.2021 πιστοποιητικό ισχύουσα εκπροσώπησης η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας έχει ανατεθεί και στους τρεις εταίρους, οι οποίοι θα διαχειρίζονται τις εταιρικές υποθέσεις και θα εκπροσωπούν την εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργούν κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού.

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία)

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις πολύ μικρές, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι απλογραφικό (βιβλίο εσόδων – εξόδων) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει μόνο κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και κάθε μεταβολή αυτών.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της εταιρείας.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ενσώματα πάγια-Προσθήκες σε ακίνητα τρίτων, Μηχανολογικός και Λοιπός εξοπλισμός

Για την εκτίμηση της αξίας των λογαριασμών «Ακίνητα», «Μηχανολογικός εξοπλισμός» και «Λοιπός εξοπλισμός» λήφθηκαν υπόψιν η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης τους, καθώς και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

Εμπορικές απαιτήσεις & υποχρεώσεις

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές αποστείλαμε δειγματοληπτικά απευθείας επιστολές για την επιβεβαίωση των υπολοίπων τους. Για τους υπόλοιπους διενεργήσαμε επισκόπηση και επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα αυτών.

Καταθέσεις σε τράπεζες

Έγινε επιβεβαίωση των τραπεζικών καταθέσεων μέσω αναλυτικών κινήσεων των τραπεζικών λογαριασμών (extraits) και απευθείας επιστολών που στάλθηκαν σε εμάς από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Λοιπά στοιχεία ενεργητικού-Παθητικού

Για τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού εφαρμόσαμε τις μεθόδους που κρίναμε κατάλληλες για την εξακρίβωση της πραγματικής τους αξίας.

4. Λογιστική κατάσταση 30ης Ιουνίου 2021

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 30.06.2021 η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014. Επίσης παρουσιάζονται οι αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού (των υποχρεώσεων) που προέκυψαν από την εργασία μας και τελικά προκύπτει η λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού μετά τις αναπροσαρμογές.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Αξίες βιβλίων 30.06.2021	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 30.06.2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	20.955,34	346.044,66	367.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	17.102,08	0,00	17.102,08
Λοιπός εξοπλισμός	41.120,22	77.099,55	118.219,77
Σύνολο	79.177,64		502.321,85
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**79.177,64**		**502.321,85**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	393.927,20	0,00	393.927,20
Προκαταβολές για αποθέματα	22.790,85	-548,20	22.242,65
Σύνολο	416.718,05		416.169,85
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	499.408,21	-32.856,04	466.552,17
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	132.163,47	0,00	132.163,47
Σύνολο	631.571,68		598.715,64
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.048.289,73**		**1.014.885,49**
Σύνολο ενεργητικού	**1.127.467,37**	**389.739,97**	**1.517.207,34**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Αξίες βιβλίων 30.06.2021	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 30.06.2021
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	88.041,09	0,00	88.041,09
Σύνολο	88.041,09		88.041,09
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή λογιστικής αξίας	0,00	**394.322,56**	394.322,56
Αποτελέσματα εις νέο	-99.160,74		-99.160,74
Σύνολο	-99.160,74		295.161,82
Σύνολο καθαρής θέσης	**-11.119,65**		**383.202,91**
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	0,00	25.747,77	25.747,77
Σύνολο	**0,00**		**25.747,77**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	0,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	438.472,83	-21.704,75	416.768,08
Σύνολο	438.472,83		416.768,08
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	258.663,91		258.663,91
Εμπορικές υποχρεώσεις	257.757,73	-6.604,85	251.152,88
Φόρος εισοδήματος	21.395,53	0,00	21.395,53
Λοιποί φόροι και τέλη	14.941,03	0,00	14.941,03
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	7.668,08	0,00	7.668,08
Λοιπές υποχρεώσεις	139.687,91	-2.020,76	137.667,15
Σύνολο	700.114,19		691.488,58
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.138.587,02**	**-4.582,59**	**1.108.256,66**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.127.467,37**		**1.517.207,34**

Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία για την εκτίμηση της αξίας κάθε στοιχείου του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.06.2021.

5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια

5.1.1 Ακίνητα

Ακίνητα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ακίνητα	20.955,34	367.000,00
Σύνολο	**20.955,34**	**367.000,00**

Ο λογαριασμός «Ακίνητα» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των επενδύσεων της εταιρείας σε οικόπεδα και κτίρια όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

Αναλυτικότερα η εταιρεία αγόρασε, με το υπ' αριθμό 2.227/03.02.1998 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ελβίρας Μαρίας Καλογεράτου, αγροτεμάχιο έκτασης 525,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση "Πετρατέικα" της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αργοστολίου του Νομού Κεφαλληνίας, εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του άνω Δήμου και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Βιομηχανικής Περιοχής Αργοστολίου Κεφαλληνίας, από τον κ. Αθανάσιο Μιχαλάτο.

Επί του οικοπέδου έχει πραγματοποιηθεί η ανέγερση βιοτεχνικού κτιρίου τριών ορόφων συνολικής επιφάνειας 410,85 τ.μ. σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 389/1998 εκδοθείσα οικοδομική άδεια. Στο ισόγειο περιλαμβάνονται κατάστημα και αποθηκευτικοί χώροι συνολικής επιφάνειας 239,25 τ.μ. Στον Α' και Β' όροφο βρίσκονται τα γραφεία της εταιρείας συνολικής επιφάνειας τ.μ. 171,60 τ.μ.

Επί των ανωτέρω ακινήτων της εταιρείας δεν υφίστανται προσημειώσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (βλέπε παράρτημα Ι) βάσει της οποίας η αξία προσδιορίστηκε στο ποσό των € 367.000,00.

5.1.2 Μηχανολογικός εξοπλισμός

Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Μηχανήματα	6.347,00	6.347,00
Εργαλεία	10.755,08	10.755,08
Σύνολο	**17.102,08**	**17.102,08**

Ο λογαριασμός «Μηχανολογικός εξοπλισμός» περιλαμβάνει μηχανήματα και εργαλεία όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Η ανάλυση στα πάγια που αφορά συμφωνήθηκε στο βιβλίο παγίων της εταιρείας με ημερομηνία 30.06.2021.

Η λογιστική αξία των βιβλίων θεωρείται ανακτήσιμη, κατά συνέπεια η αξία εκτίμησης υπολογίζεται στο ποσό αυτό.

5.1.3 Λοιπός εξοπλισμός

Λοιπός εξοπλισμός	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Μεταφορικά Μέσα	32.300,45	109.400,00
Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	7.546,79	7.546,79
Λοιπός Εξοπλισμός	1.272,98	1.272,98
Σύνολο	**41.120,22**	**118.219,77**

Ο λογαριασμός «Λοιπός εξοπλισμός» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των επενδύσεων της εταιρείας σε μεταφορικά μέσα (επιβατικά και φορτηγά), έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό γραφείων όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας την 30.06.2021.

Η ανάλυση των ανωτέρω μεταφορικών μέσων έχει ως εξής:

Μάρκα	Έτος άδειας κυκλοφορίας	Όχημα (ΕΙΧ, ΦΙΧ ή ΜΗΧ)	Λογιστική Αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Toyota Hiace	2004	ΦΙΧ	0,01	8.900,00
Citroen Jumper	2003	ΦΙΧ	0,01	4.500,00
Toyota Hilux	2009	ΦΙΧ	0,02	16.000,00
Citroen Jumper	2003	ΦΙΧ	0,02	4.500,00
Honda Vespa	2004	ΜΗΧ	0,01	1.000,00
Mitsubishi Canter	2006	ΦΙΧ	15.666,67	10.600,00
Nissan Kubistar	2004	ΦΙΧ	62,50	4.500,00
Toyota Hiace	2008	ΦΙΧ	500,00	10.000,00
Toyota Hilux	2002	ΦΙΧ	0,01	9.500,00
Citroen Jumper	2006	ΦΙΧ	175,00	4.500,00
Fiat Fullback	2017	ΦΙΧ	15.434,93	21.500,00

Opel Vivaro	2007	ΦΙΧ	461,25	9.400,00
Citroen Jumper	2006	ΦΙΧ	0,02	4.500,00
Σύνολο			**32.300,45**	**109.400,00**

Η τιμή πώλησης αφορά την εκτιμώμενη αγοραία - εμπορική αξία του μεταφορικού μέσου η οποία λήφθηκε από δεδομένα της αγοράς όπως αγγελίες, sites, προσφορές από εμπόρους του κλάδου αλλά και σε εκτιμήσεις της διοίκησης για περιπτώσεις παλαιών μοντέλων που δεν διαπραγματεύονται πλέον στην αγορά. Επομένως, εκτιμούμε την συνολική αξία των μεταφορικών μέσων στο ποσό των € 109.400,00. Η λογιστική αξία των Ηλεκτρονικών Υπολογιστών και του Λοιπού Εξοπλισμού θεωρείται ανακτήσιμη, κατά συνέπεια η αξία εκτίμησης υπολογίζεται στο ποσό αυτό.

5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Αποθέματα

5.2.1 Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά

Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	393.927,20	393.927,20
Σύνολο	**393.927,20**	**393.927,20**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορεύματα» εμφανίζεται αναλυτικά στην κατάσταση απογραφής της εταιρείας στις 30.06.2021. Τα αποθέματα έχουν καταχωρηθεί στο αρχείο αποθεμάτων που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.4308/14.
Η συνολική αξία των ανωτέρω αποθεμάτων εκτιμάται στο ποσό των € 393.927,20.

5.2.2 Προκαταβολές για αποθέματα

Προκαταβολές για αποθέματα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Προκαταβολές για αποθέματα	22.790,85	22.242,65
Σύνολο	**22.790,85**	**22.242,65**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού « Προκαταβολές για αποθέματα» εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο Προμηθευτών» στις 30.06.2021.
Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών προέκυψαν ενδείξεις για απομείωση της αξίας των προμηθευτών συνολικής αξίας € 548,20. Για τους προμηθευτές αυτούς δεν κατέστη δυνατόν

να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα τεκμήρια για την εισπραξιμότητά τους και για το λόγο αυτό απομειώνουμε την συνολική αξία αυτών.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των προκαταβολών για αποθέματα στο ποσό των € 22.242,65.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

5.2.3 Εμπορικές απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Απαιτήσεις από πελάτες	403.697,99	370.841,95
Επιταγές εισπρακτέες	95.710,22	95.710,22
Σύνολο	**499.408,21**	**466.552,17**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικές απαιτήσεις» αφορά ανοιχτά υπόλοιπα πελατών και εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο Πελατών» στις 30.06.2021.
Οι επιταγές εισπρακτέες συμφωνήθηκαν με το ληξιάριο αξιογράφων την 30.06.2021.
Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών προέκυψαν ενδείξεις για απομείωση της αξίας των πελατών συνολικής αξίας € 32.856,04. Για τους πελάτες αυτούς δεν κατέστη δυνατόν να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα τεκμήρια για την εισπραξιμότητά τους και για το λόγο αυτό απομειώνουμε την συνολική αξία αυτών.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των εμπορικών απαιτήσεων στο ποσό των € 466.552,17.

5.2.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμιακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ταμείο	19.850,00	19.850,00
Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας	112.313,47	112.313,47
Σύνολο	**132.163,47**	**132.163,47**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμείου» επιβεβαιώθηκε μέσω διενέργειας καταμέτρησης την 01.06.2021.

Η ανάλυση των καταθέσεων όψεως και προθεσμίας έχει ως εξής:

Καταθέσεις όψεως	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Εθνική	46.900,94	46.900,94
Alpha Bank	12.086,91	12.086,91
Πειραιώς	6.639,12	6.639,12
Eurobank	46.686,50	46.686,50
Σύνολο	**112.313,47**	**112.313,47**

Το υπόλοιπο των καταθέσεων όψεως και προθεσμίας επιβεβαιώθηκε με απευθείας επιστολές των συνεργαζόμενων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων την 30.06.2021.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των ταμιακών διαθεσίμων στο ποσό των € 132.163,47.

Το σύνολο της λογιστικής και πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 30 Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)	**1.127.467,37**	**1.517.207,34**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

5.3 Προβλέψεις

Προβλέψεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	0,00	25.747,77
Σύνολο	**0,00**	**25.747,77**

Η εταιρεία κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, δεν σχηματίζει πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία στις 30.06.2021. Από την εργασία μας προέκυψε ότι οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους που αφορούν την αποζημίωση των εργαζομένων λόγω αποχώρησης (βάσει των διατάξεων του Ν.2112/1920) ανέρχεται σε ποσό € 25.747,77.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

5.4 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.4.1 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Επιστρεπτέα προκαταβολή	438.472,83	416.768,08
Σύνολο	**438.472,83**	**416.768,08**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» αφορά το υπόλοιπο των επιστρεπτέων προκαταβολών που έλαβε η εταιρεία στα πλαίσια ενίσχυσης κατά της πανδημίας COVID-19.
Οι επιστρεπτέες προκαταβολές επιβεβαιώθηκαν με τις εγκριθείσες δηλώσεις της εταιρείας.

Σύμφωνα με τις έως τώρα εγκυκλίους που έχουν δημοσιευθεί και τους όρους και προϋποθέσεις που έχουν θέσει, εκτιμούμε ότι η ωφέλεια από το "κούρεμα" των επιστρεπτέων προκαταβολών θα ανέλθει στο ποσό των € 21.704,75 και η τελική αξία των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων εκτιμάται στο ποσό των € 416.768,08.

5.5 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.5.1 Τραπεζικά Δάνεια

Τραπεζικά Δάνεια	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Δάνειο Alpha	258.663,91	258.663,91
Σύνολο	**258.663,91**	**258.663,91**

Ο λογαριασμός «Τραπεζικά Δάνεια» αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων της Alpha Bank στις 30.06.2021. Το ποσό επιβεβαιώθηκε με επιστολές που στάλθηκαν απευθείας σε εμάς από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των δανείων στο ποσό των € 258.663,91.

5.5.2 Εμπορικές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	150.425,41	143.820,56
Επιταγές πληρωτέες	107.332,32	107.332,32
Σύνολο	**257.757,73**	**251.152,88**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικές υποχρεώσεις» εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο Προμηθευτών» στις 30.06.2021.
Οι επιταγές πληρωτέες συμφωνήθηκαν με το ληξιάριο επιταγών την 30.06.2021.
Στις εμπορικές υποχρεώσεις από προμηθευτές περιλαμβάνονται υπόλοιπα συνολικού ποσού € 6.604,85 για τα οποία κρίναμε ότι απαιτείται ισόποση απομείωση καθώς διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής αυτών σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκεντρώσαμε.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων στο ποσό των € 251.152,88.

5.5.3 Φόρος εισοδήματος

Φόρος εισοδήματος	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Φόρος εισοδήματος	21.395,53	21.395,53
Σύνολο	**21.395,53**	**21.395,53**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Φόρος εισοδήματος» προκύπτει από το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος για την χρήση 2020 συνολικού ποσού € 18.685,60 και από τον φόρο εισοδήματος (πρόβλεψη) που προκύπτει από τις οικονομικές καταστάσεις της 30.06.21 συνολικού ποσού € 2.709,93.

Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την ίδρυση της.

Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του φόρου εισοδήματος στο ποσό των € 21.395,53.

5.5.4 Λοιποί φόροι τέλη

Λοιποί φόροι τέλη	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Φόρος προστιθέμενης αξίας	14.224,16	14.224,16
Φόρος μισθωτών υπηρεσιών	618,17	618,17
Φόρος εργολάβων	98,70	98,70
Σύνολο	**14.941,03**	**14.941,03**

Οι ανωτέρω φορολογικές υποχρεώσεις του λογαριασμού «Λοιποί φόροι τέλη» κατά την 30.06.2021 συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες δηλώσεις. Καταβλήθηκαν εμπρόθεσμα και έως την σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την ίδρυση της.

Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των λοιπών φόρων και τελών στο ποσό των € 14.941,03.

5.5.5 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Ασφαλιστικοί οργανισμοί	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ασφαλιστικές εισφορές Ε.Φ.Κ.Α. (πρώην ΙΚΑ)	7.668,08	7.668,08
Σύνολο	**7.668,08**	**7.668,08**

Αφορά τις υποχρεώσεις από εισφορές προς τον ΕΦΚΑ κατά την 30.06.2021, για εργοδοτικές εισφορές και κρατήσεις εργαζομένων για τον Ιούνιο όπως προκύπτει από τις υποβληθείσες Α.Π.Δ..

Το υπόλοιπο εξοφλήθηκε εμπρόθεσμα τον επόμενο μήνα και έως την σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των ασφαλιστικών οργανισμών στο ποσό των € 7.668,08.

5.5.6 Λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	16.183,88	16.183,88
Προκαταβολές πελατών	123.504,03	121.483,27
Σύνολο	**139.687,91**	**137.667,15**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές υποχρεώσεις» εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στα αρχεία «Μισθοδοτικές καταστάσεις» και «Ισοζύγιο πελατών» στις 30.06.2021.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «αποδοχές προσωπικού πληρωτέες» αφορά την μισθοδοσία Ιουνίου που εξοφλείται στο σύνολο της μέχρι την σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «προκαταβολές πελατών» αφορά προκαταβολές που έχει λάβει η εταιρεία από πελάτες της και εκκρεμεί η τιμολόγησή τους. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής αυτών σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκεντρώσαμε αξίας συνολικού ποσού € 2.020,76 για τα οποία κρίναμε ότι απαιτείται ισόποση απομείωση.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων στο ποσό των € 137.667,15.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω Υποχρεώσεων ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2021 σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**1.138.587,02**	**1.108.256,66**

6. Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης της εταιρείας

Ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία και οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση η καθαρή θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις) της εταιρείας **«Α. & Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε»** με Α.Φ.Μ. 082740404 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, εκτιμάται κατά την 30η Ιουνίου 2021 σε € 383.202,91 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	**Υπόλοιπα (σε €)**
Κεφάλαιο	88.041,09
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή λογιστικής αξίας	394.322,56
Αποτελέσματα (κέρδη) εις νέον	-99.160,74
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**383.202,91**

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας. Ως εκ τούτου η εφαρμογή διαφορετικών μεθόδων, εκτιμήσεων ή και υποθέσεων ενδέχεται να οδηγήσει στην εξαγωγή διαφορετικών συμπερασμάτων για την εκτίμηση της αξίας της καθαρής θέσης της μετατρεπόμενης εταιρείας με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2021. Επισημαίνεται ότι αυτή η Έκθεση δεν αποτελεί Έκθεση Ελέγχου επί του συνόλου ή μέρους των οικονομικών καταστάσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας πληροφοριών και στοιχείων ή και των λογιστικών βιβλίων της μετατρεπόμενης εταιρείας με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2021.

Με εκτίμηση,
Για την ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Ευθύμιος Αντωνόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12801

Διονύσιος Σταμίρης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401

Επισυναπτόμενα:

Παράρτημα Ι Έκθεση Εκτίμησης



LET US HELP YOU ACHIEVE FURTHER BUSINESS SUCCESS

UHY ΑΞΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΑΕ
Πατησίων 75
104 34 Αθήνα

Τηλ 210 8211754
Fax 210 8256067
Email info@axonaudit.gr

ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
Γέφυρα Κλαδισού
Νέα Κυδωνία, Χανιά, Κρήτη

Phone 28210 95120
Fax 28210 95120
Email info@axonaudit.gr

Η UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές είναι μέλος της UHY. Ιδρύθηκε το 1986 και εδρεύει στο Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο. Η UHY είναι ένα δίκτυο Ανεξάρτητων ελεγκτικών, λογιστικών, φορολογικών Και συμβουλευτικών εταιρειών με γραφεία σε 270 μεγάλα επιχειρηματικά κέντρα σε 100 χώρες. Τα μέλη του προσωπικού μας, πάνω από 8.100 άτομα, είναι υπερήφανα που αποτελούν μέρος του 17ου μεγαλύτερου διεθνούς δικτύου λογιστικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Κάθε μέλος της UHY είναι μια νομικά ξεχωριστή και ανεξάρτητη εταιρεία. Το δίκτυο UHY είναι μέλος του Forum of Firms.

© 2021 UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ

Τηλέμαχος Μπεριάτος, MSc

Διπλ. Πολιτικός–Δομοστατικός μηχανικός, μέλος ΤΕΕ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Υπ.Οικονομικών, Α.Μ. 527)

Αργοστόλι, Κεφαλονιά | Τηλ. 6973724363

Email: tberiatos@yahoo.com

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟ * ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Προς: «Α. & Γ. Τζουγανάτος & ΣΙΑ Ο.Ε.»

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραίας Αξίας

Βιομηχανικό ακίνητο

στην περιοχή του οικισμού Αργοστόλι Κεφαλληνίας,

Δ.Ε. Αργοστολίου Δήμου Αργοστολίου

Ιούνιος 2021

Περιεχόμενα

1. Σκοπός - Γενικά στοιχεία

1.1 Εισαγωγή

1.2 Χορηγούμενα στοιχεία και έγγραφα

2. Όροι Ανάθεσης

3. Περιγραφή περιοχής

3.1 Ευρύτερη περιοχή

3.2 Άμεση περιοχή

4. Περιγραφή ακινήτου – Πολεοδομικά χαρακτηριστικά

4.1 Περιγραφή ακινήτου

Πολεοδομικά στοιχεία γεωτεμαχίου

Όροι δόμησης

4.2 Αυτοψία – Υφιστάμενη κατάσταση - Τεχνική και Νομική Ταύτιση

4.3 Παρατηρήσεις

Χαρακτηριστικά και περιορισμοί

Αυθαίρετη Δόμηση

Νομικά θέματα

Περιβαλλοντικά θέματα

5. Έρευνα αγοράς

5.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

5.2 Τοπική κτηματαγορά

6. Υποθέσεις – Μεθοδολογία εκτίμησης

6.1 Μεθοδολογία εκτίμησης

6.2 Συγκριτικά Στοιχεία

6.3 Στάθμιση συγκριτικών στοιχείων

6.4 Μέθοδος Εισοδήματος

6.5 Υλική αξία κατασκευών

6.6 Αξία υπολειπόμενης δόμησης (αξιοποιήσιμου Υ.Σ.Δ.)

7. Συνδυασμός - Στάθμιση εκτιμητικών μεθόδων & Τελικές Αξίες

8. Παράρτημα

8.1 Χάρτες/Ορθοφωτοχάρτες θέσης ακινήτου

8.2 Ενδεικτικές φωτογραφίες ακινήτου

1. Σκοπός - Γενικά στοιχεία

1.1 Εισαγωγή

Προς: «Α. & Γ. Τζουγανάτος & ΣΙΑ Ο.Ε.»

Η παρούσα έκθεση αφορά στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του παρακάτω ακινήτου:

Τριώροφο κτίριο επαγγελματικών χώρων, γραφεία τεχνικής εταιρείας και αποθήκη-κατάστημα, εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου στο Ο.Τ. 3/ τεμ.13, επί της οδού «2», εμβαδού 525,09 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και το τοπογραφικό διάγραμμα. Το ακίνητο βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Αργοστολίου, Δήμος Αργοστολίου, στην Περιφερειακή Ενότητα (Π.Ε.) Κεφαλληνίας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, εντός ορίων λειτουργούντος Εθνικού Κτηματολογίου και διαθέτει ΚΑΕΚ 250091242020.

Σημειώνεται ότι το ακίνητο εντοπίστηκε κατόπιν υπόδειξης του ιδιοκτήτη και πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Ενδεικτικές συντεταγμένες του κέντρου του ακινήτου (WGS'84): 38.159350, 20.499550 (Β,Α).

Φερόμενοι συν/ιδιοκτήτες, με είδος δικαιώματος και ποσοστό συνιδιοκτησίας

«Α. & Γ. Τζουγανάτος & ΣΙΑ Ο.Ε.» Εμπορική Τεχνική Εταιρεία, Πλήρης κυριότητα 100%.

1.2 Χορηγούμενα στοιχεία και έγγραφα

1) Συμβολαιογραφική πράξη: «Αποδοχή» 2227/1998 συμβ/φος Αργοστολίου Ελβίρα-Μαρία Καλογεράτου του Ιωάννου.
2) Οικοδομική Άδεια (Ο.Α.) 389/1998 «Βιοτεχνία λαμαρινοκατασκευών & ηλεκτρικών πινάκων» Ν.Α. Κεφαλληνίας, Τμήμα Πολεοδομίας & Πολεοδομικών Εφαρμογών.
3) Τοπογραφικό Διάγραμμα (Τ.Δ.) & Διάγραμμα Κάλυψης (Δ.Κ.) από 10/1998 μηχανικός Δημήτρης Κουγιανός, της Ο.Α. & Αρχιτεκτονικά σχέδια της Ο.Α.
4) Τοπογραφικό Διάγραμμα (Τ.Δ.) από 1/2020 πτυχ. τοπογράφος μηχανικός Κωνσταντίνος Γ. Βουτσινάς.
5) Δήλωση ένταξης στον Ν.4178/13 με Α/Α 11052166.

2. Όροι Ανάθεσης

Ημερομηνία αυτοψίας:	30 Ιουνίου 2021
Ημερομηνία εκτίμησης:	30 Ιουνίου 2021.
Εντολέας/παραλήπτης:	«Α. & Γ. Τζουγανάτος & ΣΙΑ Ο.Ε.»
Αντικείμενο της εκτίμησης:	Βιομηχανικό κτίριο στην περιοχή του οικισμού Αργοστόλι Κεφαλληνίας, Δ.Ε. Αργοστολίου Δήμου Αργοστολίου.
Σκοπός της εκτίμησης:	Η εύρεση της αγοραίας (εμπορικής) αξίας του υπό μελέτη ακινήτου, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί την παραπάνω ημερομηνία, ως εισφορά σε εταιρεία.
Βάση Αξίας - Πρότυπα:	Η εκτίμηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα – European Valuation Standards (EVS) του TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Ως Βάση Αξίας για την εν λόγω εκτίμηση χρησιμοποιείται η «Αγοραία Αξία», όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ως Αγοραία (Εμπορική) 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 μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».
Νόμισμα:	Το νόμισμα που χρησιμοποιείται στην παρούσα είναι το «Ευρώ» (€).
Αντικειμενικότητα:	Βεβαιώνεται ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον ή κίνητρο ούτε προκύπτει οποιαδήποτε σύγκρουση συμφερόντων, σε κάθε περίπτωση ο εντολέας έχει ενημερωθεί για κάθε ενδεχόμενη σύγκρουση συμφερόντων.
Εκτιμητής/-ές:	Η εκτίμηση του υπό μελέτη ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί από καταρτισμένο, ανεξάρτητο εξωτερικό εκτιμητή και συγκεκριμένα από τον Τηλέμαχο Μπεριάτο, MSc Διπλ. Πολιτικό-Δομοστατικό μηχανικό και Πιστοποιημένο Εκτιμητή εγγεγραμμένο στο Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών (Ν.4152/2013 παρ.Γ – ΦΕΚ 107 Α/2013) με Α.Μ. 527. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον Κώδικα Δεοντολογίας Εκτιμητών.
Επιβεβαίωση:	Προτείνεται να προβείτε σε επιβεβαίωση των πληροφοριών που παρέχονται σε αυτή την μελέτη καθώς και στην εγκυρότητα των υποθέσεων και παραδοχών που έχουν υιοθετηθεί.
Εμπιστευτικότητα/Χρήση:	Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από το φυσικό/νομικό πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται (εντολέας/παραλήπτης) και δύναται να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε. Δεν δίνεται καμία αρμοδιότητα σε τρίτο πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων της. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων. Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη, μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο, απαγορεύεται χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση του υπογράφοντος.

Έκταση ευθύνης:	Ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζεται για την κατανόηση νομικών εγγράφων, της νομικής θέσης του εντολέα ή οποιουδήποτε τρίτου. Ο εκτιμητής που υπογράφει την έκθεση δεν δύναται να κρίνει νομικά έγγραφα ως μη ειδικός. Σε όποια σημεία εκφράζεται κάποια γνώμη σχετικά με νομικά θέματα τα οποία επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, τότε αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον εντολέα/παραλήπτη με την βοήθεια καταρτισμένου δικηγόρου ή νομικού συμβούλου γενικότερα. Ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζεται για την ορθότητα των στοιχείων που χορηγήθηκαν. Συγκεκριμένα δεν ζητήθηκε και δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος στους τίτλους ιδιοκτησίας, για ενδεχόμενα βάρη ή δεσμεύσεις των ακινήτων, πολεοδομικός/στατικός έλεγχος, εδαφική ή γεωλογική μελέτη, τοπογραφικές ή άλλες σχετικές έρευνες. Γίνεται η παραδοχή ότι οι πληροφορίες οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα αλλά και από τους συμβούλους του που διενήργησαν τον τεχνικό και νομικό έλεγχο, είναι πλήρεις και ακριβείς. Ως γενική επιφύλαξη που όμως δεν επηρεάζει με κανένα τρόπο το αποτέλεσμα της παρούσας εκτίμησης, αναφέρεται ότι οι εκτιμήσεις που συντάσσονται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης και σχετικής στασιμότητας της κτηματαγοράς, με τις επιπτώσεις αυτής να μην έχουν αποτιμηθεί πλήρως καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη, περιλαμβάνουν αποτιμώμενες αξίες που ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας. Παρόλα αυτά σημειώνεται ότι σήμερα η κτηματαγορά βρίσκεται σε φάση ανάκαμψης και κατά την έρευνα της παρούσας μελέτης προέκυψαν ικανοποιητικά στοιχεία τεκμηρίωσης της αξίας. Προτού προβείτε σε οποιαδήποτε οικονομική συναλλαγή, θα πρέπει να είστε σύμφωνοι με τους υπάρχοντες κινδύνους οι οποίοι μπορεί να προκαλέσουν κάποια οικονομική ζημιά. Οι εντολείς ενημερώθηκαν για την ενδεχόμενη αδυναμία πλήρους Ταύτισης, άλλων δυσκολιών, αναγκαιότητας λήψης παραδοχών, οι οποίες περιλαμβάνουν την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν νομικά βάρη στο ακίνητο. ΡΗΤΑ συμφωνείται ότι στις υπηρεσίες της παρούσας μελέτης δεν περιλαμβάνεται η ένορκη κατάθεση του εκτιμητή ή η συμμετοχή του σε δικαστικές ακροάσεις.
Χρονική ισχύς εκτίμησης:	Η εκτίμηση ισχύει για εύλογο χρονικό διάστημα εφόσον δεν μεταβληθούν σημαντικά οι οικονομικές συνθήκες στην περιοχή του ακινήτου. Σε καμία περίπτωση δεν ισχύει για χρονικό διάστημα πέραν των 24 μηνών.
Γενικές παραδοχές:	Τα στοιχεία που χορηγήθηκαν είναι αληθή. Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη ή άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας την δεδομένη χρονική στιγμή κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Οι επιφάνειες και τα άλλα μεγέθη που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση λαμβάνονται από τα χορηγούμενα στοιχεία ή αν αυτό δεν είναι δυνατόν, λαμβάνονται κατά παραδοχή.

3. Περιγραφή περιοχής

3.1 Ευρύτερη περιοχή

Το νησί της Κεφαλονιάς έχει γίνει δημοφιλές σε επενδυτές που επιθυμούν να αγοράσουν ένα ακίνητο το οποίο αργότερα αξιοποιούν ως εξοχική κατοικία αλλά και ως τουριστική επιχείρηση αφού έχουν τη δυνατότητα να το διαθέτουν τη καλοκαιρινή περίοδο μόνοι τους ή με την συμβολή κάποιας τουριστικής εταιρείας με ειδίκευση στην βραχυχρόνια μίσθωση. Τα έτη 2018-2019 ο αερολιμένας Κεφαλληνίας αναβαθμίζεται με επέκταση του κτιρίου αεροσταθμού και εργασίες συντήρησης στον αεροδιάδρομο. Μόνιμος πληθυσμός Νήσου 35.801 κάτοικοι (Απογραφή Πληθυσμού 2011, ΕΛΣΤΑΤ). Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό 2000 «ΕΑΚ-2000» και την τροποποίηση του το έτος 2003 (Νέος Χάρτης Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας), η Κεφαλονιά συμπεριλαμβάνεται στην δυσμενέστερη ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας.

Το Αργοστόλι αποτελεί το μεγαλύτερο οικιστικό κέντρο της νήσου (ουσιαστικά κωμόπολη με πληθυσμό περίπου 9.700 κατοίκους - ΕΛΣΤΑΤ 2011), έδρα του Δήμου και πρωτεύουσα του Νομού Κεφαλληνίας. Βρίσκεται σε απόσταση 40 χλμ. περίπου από τον λιμένα Πόρου Κεφαλληνίας που αποτελεί κύρια οδό ακτοπλοϊκής σύνδεσης με την ηπειρωτική χώρα (Κυλλήνη Ηλείας) και 9 χλμ. περίπου από τον Διεθνή Αερολιμένα της νήσου. Διαθέτει επιβατικό/εμπορικό λιμένα (Λιμένας Εθνικής Σημασίας, Κατηγορία Κ2), ολοχρονική πορθμειακή σύνδεση με το Ληξούρι (δεύτερος σε μέγεθος οικισμός) και εγκατάσταση υποδοχής κρουαζιερόπλοιων. Αποτελεί τουριστικό οικισμό κυρίως ως πρωτεύουσα νομού αλλά και ως παραθαλάσσιος οικισμός, ενώ αποτελεί και προορισμό τουρισμού κρουαζιέρας. Πρόκειται για παραλιακή και αρκετά ανεπτυγμένη τουριστικά κωμόπολη με ρυμοτομικό σχέδιο, με καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις (λιμένας, αερολιμένας, οδικές συνδέσεις) και πλήρεις βασικές και τουριστικές υποδομές όπως νοσοκομείο, κτίρια εκπαίδευσης, υπηρεσίες ασφαλείας και έκτατης βοήθειας, διοικητικές και λοιπές υπηρεσίες, ιδιωτικά καταστήματα, τουριστικές επιχειρήσεις. Είναι κέντρο της συμβατικής εμπορικής δραστηριότητας της νήσου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ στο κέντρο της πόλης βρίσκονται περιοχές κύριου εμπορικού ενδιαφέροντος τύπου street retail. Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης της νήσου εντοπίζονται στο κέντρο της πόλης του Αργοστολίου και στις περιφερειακές βόρειες συνοικίες αυτής. Εκτείνεται σε περιοχή που ισχύει Εθνικό Κτηματολόγιο.

3.2 Άμεση περιοχή

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ.) Αργοστολίου, Δημ.Ενότητας Αργοστολίου. Πρόκειται για τυπική ζώνη με ρυμοτομικό σχέδιο και χρήσεις κατά βάση βιοτεχνικές, μέσης όχλησης, κυρίως εμπορικά καταστήματα και εργαστήρια τεχνιτών. Βρίσκεται έξω αλλά στα όρια της πόλης του Αργοστολίου, σε απόσταση 2 χλμ. περίπου από το κέντρο της πόλης, 2,5 χλμ. από τον λιμένα Αργοστολίου και 9 χλμ. από τον αερολιμένα της νήσου.

4. Περιγραφή ακινήτου – Πολεοδομικά χαρακτηριστικά

4.1 Περιγραφή ακινήτου

Πολεοδομικά στοιχεία ακινήτου

Σύμφωνα με την περιγραφή στα έγγραφα που χορηγήθηκαν, η κατάσταση του ακινήτου έχει ως εξής:

Τριώροφο κτίριο επαγγελματικών χώρων, γραφεία τεχνικής εταιρείας και αποθήκη-κατάστημα, εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου στο Ο.Τ. 3/ τεμ.13, επί της οδού «2», εμβαδού 525,00 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο **525,09 τ.μ.** και σύμφωνα με σύγχρονο, πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα (εξαρτημένο στο ΕΓΣΑ'87). Συνορεύει βορειοανατολικά σε πρόσωπο μήκους 21 μ. με την δημοτική οδό υπ. αριθμ. «2» του ρυμοτομικού της ΒΙ.ΠΕ. και στις υπόλοιπες πλευρές με άλλες ιδιοκτησίες. Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με την υπεύθυνη δήλωση επί του Τ.Δ. έτους 2020. Το ακίνητο απέχει από την ακτογραμμή λιγότερο από 600 μ. περίπου (ακτίνα). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή είναι ως εντός σχεδίου ΒΙ.ΠΕ. της περιοχής όπως αυτές αναφέρονται παρακάτω. Στην περιοχή δεν έχουν σχεδιαστεί αλλαγές στις χρήσεις γης.

Με την Ο.Α. 389/1998 πραγματοποιήθηκε η ανέγερση βιοτεχνικού κτιρίου τριών ορόφων με συνολική επιφάνεια ορόφων 410,85 τ.μ. το οποίο αποπερατώθηκε το έτος 2000 σύμφωνα με την θεώρηση επί του στελέχους της αδείας. Η κατανομή των επιφανειών στους ορόφους είναι ως εξής: Ισόγειο 239,25 τ.μ. Α' όροφος 85,80 τ.μ. Β' όροφος 85,80 τ.μ. Μεταγενέστερα, με την Δήλωση ένταξης Ν.4178/13 καταγράφηκαν οι εξής αυθαίρετες κατασκευές: επέκταση κύριων χώρων μεταλλικού τμήματος 6,60 τ.μ. προσθήκη ισόγειας αποθήκης 67,48 τ.μ. πατάρι 155,10 τ.μ. στέγαστρο, τροποποιήσεις ανοιγμάτων, διαμορφώσεις εδάφους, περιτοιχίσεις. Έχει εξοφληθεί λιγότερο από το 30% του ειδικού προστίμου, επομένως θεωρείται ότι δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή. Το ακίνητο αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Σύμφωνα με το Δ.Κ. της Ο.Α. το ακίνητο διαθέτει σημαντική υπολειπόμενη δόμηση, 534,15 τ.μ.

Όροι δόμησης

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

1) Όρια ΒΙΠΕ Αργοστολίου (ΦΕΚ 945 Β'/1986)

2) Ρυμοτομικό σχέδιο και όροι δόμησης ΒΙΠΕ Αργοστολίου (ΦΕΚ 1009 Δ'/1992)

Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 6 μ.

Ο.Τ. 1,2,3 που προορίζονται για την ανέγερση βιοτεχνικών κτιρίων:

Ελάχιστο εμβαδόν 500 τ.μ. πρόσωπο 20 μ.

ΚΑΛΥΨΗ 60%

ΔΟΜΗΣΗ 1,8

Μέγιστο ύψος 24 μ.

Πρασιά ή Προκήπιο πλάτους 6,0 μ.

Το Ο.Τ. 4 προορίζεται για την ανέγερση κτιρίων κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων και διαμόρφωση οργανωμένου πρασίνου: ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν διανέμονται από τον φορέα ΚΑΛΥΨΗ 30% ΔΟΜΗΣΗ 0,8 Μέγιστο ύψος 15 μ.

4.2 Αυτοψία – Υφιστάμενη κατάσταση - Τεχνική και Νομική Ταύτιση

Το ακίνητα εντοπίστηκε και πραγματοποιήθηκε πλήρης αυτοψία.

Διαπιστώθηκε ότι η πρόσβαση στο υπό μελέτη ακίνητο είναι δυνατή διαμέσου του οδικού δικτύου της περιοχής και έχει ένα πρόσωπο («μεσαίο») σε δημοτική, ασφαλτοστρωμένη οδό. Υπάρχει άμεση σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας (ΟΚΩ) όπως ύδρευσης και ηλεκτρικού ρεύματος. Η μορφολογία του γεωτεμαχίου παρουσιάζει μικρές κλίσεις και χαρακτηρίζεται πρακτικά επίπεδο, ενώ η σύσταση του εδάφους φαίνεται ότι είναι ικανοποιητική για την θεμελίωση κατασκευών.

Ο τίτλος που χορηγήθηκε προηγείται της άδειας έτους 1998, ανέγερσης του νέου κτιρίου, επομένως δεν αναφέρεται η υφιστάμενη μέχρι και σήμερα κατάσταση. Προσκομίστηκε τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης και αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης της Ο.Α. και διαπιστώθηκαν διαφοροποιήσεις που περιγράφονται παρακάτω. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Το κτίριο είναι συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό (Φ.Ο.) από οπλισμένο σκυρόδεμα (Ο.Σ.) και παραδοσιακού τύπου κεραμοσκεπή, ενώ δεν διαθέτει υπόγειο. Η ποιότητα κατασκευής είναι καλή, η κατάσταση συντήρησης είναι καλή. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που περιλαμβάνουν προσθήκη κατ’επέκταση στην νοτιοδυτική όψη του αρχικού κτιρίου, με μεταλλικό φέροντα οργανισμό και γενικά μεταλλική βιοτεχνικού τύπου κατασκευή, εμβαδού 120 τ.μ. περίπου (διαστάσεις 16 x 7,5 μ. κατά προσέγγιση), μικρότερη προσθήκη παραπλεύρως της πρώτης, εμβαδού 10 τ.μ. περίπου (διαστάσεις 5 x 2 μ. κατά προσέγγιση). καθώς και στέγαστρο στην βορειοδυτική όψη του αρχικού κτιρίου, εμβαδού 24 τ.μ. περίπου (διαστάσεις 8 x 3 μ. κατά προσέγγιση). Για αυτές τις κατασκευές δεν χορηγήθηκαν στοιχεία πολεοδομικής νομιμότητας και στην παρούσα λαμβάνονται ως αυθαίρετες. Η υπολειπόμενη δόμηση των 534,15 τ.μ. θεωρείται σημαντική αλλά επίσης θεωρείται ότι δεν έχει ιδιαίτερο νόημα να θεωρηθεί ως εκμεταλλεύσιμη στην παρούσα στιγμή, καθώς στο ακίνητο έχουν ήδη ανεγερθεί τα ανωτέρω περιγραφόμενα κτίρια και κατασκευές, τα οποία αφενός καλύπτουν μέρος της υπολειπόμενης δόμησης, αφετέρου με το αποτύπωμα τους αποτελούν εμπόδιο στην ανέγερση προσθήκης με πρακτικά σημαντικές διαστάσεις κάτοψης.

Σχετικά με την αρτιότητα και ενδεχόμενους γεωμετρικούς περιορισμούς, το μέγεθος του γεωτεμαχίου (ενιαίου οικοπέδου) γενικά θεωρείται μεσαίο για τα δεδομένα της περιοχής. Το εμβαδόν του ακινήτου δεν υπερβαίνει το ελάχιστο όριο της κατά κανόνα αρτιότητας στην περιοχή και δεν προσφέρει την δυνατότητα κατάτμησης. Φαίνεται ότι δεν υφίστανται δυσμενείς γεωμετρικοί περιορισμοί όσον αφορά κλίσεις εδάφους, δασικό τμήμα, υδατόρεμα κλπ. ενώ δεν υπάρχουν άλλοι περιορισμοί δόμησης λόγω ενδεικτικά, αρχαιολογικών χώρων. Το γεωτεμάχιο διαθέτει πρόσωπο σε αναγνωρισμένη οδό-κοινόχρηστο χώρο. Γενικά τα στοιχεία της μορφολογίας και της σύστασης του εδάφους σε συνδυασμό με τη θέση του ακινήτου εντός οικισμού, επιτρέπουν την ομαλή αξιοποίησή. Η βέλτιστη χρήση είναι η επαγγελματική/βιοτεχνική.

4.3 Παρατηρήσεις

Αυθαίρετη Δόμηση

Επισημαίνεται ότι για τον πλήρη έλεγχο εκάστου ακινήτου απαιτείται η χρήση εξειδικευμένων μετρικών οργάνων και αναλυτική αποτύπωση του ακινήτου. Οι εργασίες αυτές δεν εντάσσονται στο πλαίσιο της διαδικασίας εκτίμησης.

Στο εκτιμώμενο ακίνητο διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες για τις οποίες δεν προσκομίστηκαν στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η υπαγωγή τους στις περί τακτοποίησης αυθαιρέτων διατάξεις, οι οποίες πιθανότατα δύνανται να τακτοποιηθούν με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 (Έλεγχος δομημένου περιβάλλοντος). Εμπίπτουν δε γενικώς στις περί αυθαιρέτων διατάξεις και καθιστούν το ακίνητο μειονεκτικό και επισφαλές καθώς, ειδικά στην περίπτωση που δεν πραγματοποιηθεί (ή ολοκληρωθεί) η υπαγωγή του στο νόμο, αυτό ενέχει τους εξής κινδύνους:

1. Αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε αυτό. 2. Πιθανότητα απαίτησης κατεδάφισης των αυθαίρετων τμημάτων με σκοπό να καταστεί δυνατή η μεταβίβασή του. 3. Υπάρχει γενικότερα ο κίνδυνος επιβολής κατεδάφισης των αυθαίρετων τμημάτων ή όταν αυτό δεν είναι δυνατό, η επιβολή κατεδάφισης ολόκληρου του κτίσματος. 4. Το ακίνητο είναι γενικώς ευάλωτο σε πιθανές καταγγελίες. 5. Υπάρχει ενδεχόμενο ακυρότητας του τίτλου και αδυναμίας εγγραφής έγκυρης προσημείωσης. 6. Υπάρχει ενδεχόμενο παρουσίασης στατικών προβλημάτων, λόγω μη ύπαρξης εγκεκριμένης στατικής μελέτης. 7. Υπάρχει ενδεχόμενο ανάκλησης της οικοδομικής αδείας των εκτιμώμενων στην παρούσα ως νόμιμων επιφανειών. 8. Σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις προβλέπεται επιβολή εφάπαξ προστίμου ανέγερσης και ετήσιου προστίμου διατήρησης για όλη την περίοδο διατήρησης των αυθαίρετων χώρων, τα οποία διαφοροποιούνται ανάλογα με τη χρονική στιγμή κατά την οποία θα επιβληθούν και καθορίζονται έπειτα από εκτενείς τεχνικούς ελέγχους και συνυπολογίζοντας τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. 9. Τα παραπάνω πρόστιμα αυθαιρέτου, εφόσον επιβληθούν, συμβάλουν αρνητικά στην εμπορική αξία του ακινήτου, ενώ μπορούν να οδηγήσουν ακόμη και σε αρνητική αξία.

Νομικά θέματα

Σύμφωνα με τα στοιχεία που χορηγήθηκαν και την διαθέσιμη πληροφόρηση, δεν υφίστανται νομικά κωλύματα.

Περιβαλλοντικά θέματα – Μολυσματικοί παράγοντες

Η επιτόπια αυτοψία δεν ανέδειξε σημαντικές πιθανότητες για παρουσία μολυσματικών παραγόντων στο έδαφος και άρα γίνεται η παραδοχή ότι δεν τίθενται περιβαλλοντικά ζητήματα. Η ενδελεχής έρευνα για περιβαλλοντικά θέματα ή άλλους κινδύνους δεν εντάσσεται στους σκοπούς της παρούσας έκθεσης.

5. Έρευνα αγοράς

5.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Σε γενικές γραμμές η αγορά ακινήτων στην Κεφαλονιά και την Ιθάκη, όπως στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας εξαιρουμένων περιοχών ειδικών συνθηκών (εμπορικές ή τουριστικές), έχει ακολουθήσει τις προβλέψεις και τις τάσεις των τελευταίων ετών για πτώση τιμών των σχετικά αδιάφορων ακινήτων. Κάποιες περιοχές της Κεφαλονιάς και της Ιθάκης φαίνεται να πλήττονται λιγότερο από την οικονομική κρίση, κυρίως λόγω του χαρακτήρα τους ως αδιάφορων τουριστικά περιοχών οι οποίες δεν είχαν τύχει υπέρμετρων αυξήσεων στις τιμές κατά την τελευταία δεκαετία τουλάχιστον, αλλά και περιοχές για τις οποίες υπάρχει σταθερό ενδιαφέρον και ζήτηση λόγω τουρισμού, όπως για παράδειγμα οι οικισμοί υψηλής ανάπτυξης Φισκάρδο και Άσσος.

Ειδικότερα, οι τιμές των γεωτεμαχίων εντός κύριων ή τουριστικών οικισμών βρίσκονται σε σχετικά σταθερά επίπεδα στις περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον, καθώς απευθύνονται κατά κύριο λόγο εκτός από μόνιμους κατοίκους και σε επενδυτές ή επιχειρηματίες με σκοπό την εμπορική ή τουριστική εκμετάλλευση σε συνδυασμό με την υψηλή γενικά ζήτηση παρόμοιων ακινήτων. Όμως σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση από δημοφιλείς πόλους έλξης ή παραλίες παρατηρείται σχετικά έντονη πτώση των τιμών τα τελευταία έτη. Η τρέχουσα οικονομική κατάσταση, η οποία έχει οδηγήσει σε περιορισμένη ρευστότητα και σε περιορισμένες πράξεις (αγοραπωλησίες και μισθώσεις), ενδέχεται να επηρεάζει σημαντικά το βαθμό απορρόφησης των ακινήτων από την αγορά.

Αγορά Κατοικίας - Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης εντοπίζονται στο κέντρο της πόλης του Αργοστολίου, στις περιφερειακές βόρειες συνοικίες αυτής και δευτερευόντως στο

Ληξούρι. Η περιοχή της Ερίσου (Φισκάρδο, Άσσος) μαζί με εκείνη της Λειβαθούς (Λακήθρα, Μεταξάτα, Σβορωνάτα), παρουσιάζουν την μεγαλύτερη οικιστική ανάπτυξη. Αγορά Γραφείων - Η αγορά γραφείων περιορίζεται στην πρωτεύουσα του νησιού το Αργοστόλι, κυρίως λόγω της λειτουργίας της πλειονότητας των δημόσιων υπηρεσιών. Οι περισσότεροι γραφειακοί χώροι αναπτύσσονται επί των εμπορικών οδών Αντώνη Τρίτση και μεταξύ των κάθετων οδών Δεβοσέτου και Δ. Μομφεράτου αλλά σημαντικός αριθμός βρίσκεται επίσης επί της οδού Διαδόχου Κωνσταντίνου (Λιθόστρωτο) και γύρω από την Πλατεία Βαλλιάνου.

5.2 Τοπική κτηματαγορά

Κατά την έρευνα στην τοπική κτηματαγορά σχετικά με την τρέχουσα κατάσταση, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ένας σχετικά μικρός αριθμός ακινήτων που είναι διαθέσιμα προς πώληση, αν και δεν πραγματοποιούνται γενικά αγοραπωλησίες κατά τα τελευταία έτη με αποτέλεσμα πολλά ακίνητα να παραμένουν στην αγορά για διάστημα που ξεπερνά τους δώδεκα μήνες. Γενικά η πορεία της κτηματαγοράς στην εξεταζόμενη περιοχή τα τελευταία τουλάχιστον 3 χρόνια εμφανίζεται ελαφρά πτωτική για ακίνητα με καλό ενδιαφέρον πώλησης, αλλά για τα χαμηλότερης εμπορευσιμότητας η τάση είναι περισσότερο έντονη, και μπορεί να προσεγγίζει το 30%. Στην άμεση περιοχή προκύπτει μικρός αριθμός αγγελιών. Σημειώνεται ότι γενικά παρατηρείται πτωτική πορεία στις αξίες των ακινήτων λόγω της οικονομικής κρίσης και των περιορισμένων αγοραπωλησιών, γεγονός που δεν αποτυπώνεται πάντα στις ζητούμενες τιμές, με αποτέλεσμα αυτές να μην κρίνονται απολύτως αντιπροσωπευτικές.
Ειδικά για το Ακίνητο «Γ» σημειώνεται ότι στην περιοχή δεν υφίστανται πολλά παρόμοια ακίνητα και ακόμη διαθέσιμα πρως πώληση τέτοια, γεγονός που είναι εμφανές και στην έλλειψη στοιχείων.

6. Υποθέσεις – Μεθοδολογία εκτίμησης

6.1 Μεθοδολογία εκτίμησης

Επιλογή μεθόδου

Για τον προσδιορισμό της αξίας του υπό μελέτη ακινήτου, λόγω της χρήσης και της θέσης του, χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων, κατά την οποία εξετάζονται συγκριτικά στοιχεία από πραγματικές πράξεις αγοραπωλησιών ή ζητούμενες τιμές για πωλήσεις στην εγγύς περιοχή των ακινήτων. Ειδικά για τους εκτεταμένους χώρους βοηθητικής χρήσης, λόγω του είδους και της κατάστασης τους, εφαρμόζεται αθροιστικά και η μέθοδος Υλικής Αξίας.

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος της Αγοράς (Comparative Method)

Η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες προσαρμογές/αναγωγές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

- Η θέση κάθε ακινήτου η οποία είναι μοναδική και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του. Η περί το ακίνητο περιοχή, οι δυνατότητες πρόσβασης, η ύπαρξη ή όχι οικονομιών κλίμακας και συσπείρωσης, οι συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις κλπ. αποτελούν παράγοντες καθορισμού αξίας.
- Τα φυσικά χαρακτηριστικά των ακινήτων όπως το μέγεθος, το σχήμα, το μήκος προσώπου, η δυνατότητα προβολής, κ.λπ.
- Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει τα ακίνητα, ήτοι οι όροι δόμησης, χρήσεις γης, καθώς και οι όποιες προοπτικές ανάπτυξης αποτελούν σημαντικές παραμέτρους καθορισμού αξίας κλπ.
- Η χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Υλικής Αξίας
(Depreciated Replacement Cost Method - DRC)

Η Μέθοδος Αποσβεσμένου κόστους Αντικατάστασης στηρίζεται στην «αρχή 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 αναλόγων χαρακτηριστικών. Αναφέρεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμουμένου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής/αντικατάστασής του, το οποίο είναι δυνατόν κατά περίπτωση να συμπίπτει με την Εμπορική Αξία του ακινήτου, συνήθως όμως είναι μεγαλύτερο από την αξία που μπορεί να επιτευχθεί στην ελεύθερη αγορά.

Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι ιδιαίτερο και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού) και γενικά σε κάθε περίπτωση ακινήτων όπου δε δύναται να συλλεχθούν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

6.2 Συγκριτικά Στοιχεία

Συγκριτικά στοιχεία αναζητήθηκαν για την αξία του εκτιμώμενου. Κατά την έρευνα δεν προέκυψε ικανοποιητικός αριθμός πραγματικών και άμεσων συγκριτικών στοιχείων για παρόμοια ακίνητα στην υπό εξέταση άμεση περιοχή, το οποίο αποτελεί ίσως ένδειξη για μειωμένο εμπορικό ενδιαφέρον για ακίνητα αυτού του είδους. Υπάρχει γενικότερα έλλειψη πραγματικών στοιχείων λόγω των μειωμένων συναλλαγών κατά τα τελευταία έτη. Προέκυψαν κυρίως αγγελίες στην ευρύτερη περιοχή για ακίνητα που δεν διαθέτουν απολύτως παρόμοια χαρακτηριστικά. Όλα τα στοιχεία παρατίθενται παρακάτω:

Επαγγελματικά κτίρια εντός ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου

1) ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου (οδός «1») Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 940 τ.μ. (ισόγειο 892, 86 τ.μ. υπόγειο 46, 65 τ.μ.) έτος κατασκευής 2000, με ράμπα, σε οικόπεδο 3137 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 950.000 € ή 1036,90 €/τ.μ. (ανοιγμένη επιφάνεια 916,19 τ.μ.) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (Μ-815).
http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=6&subcategory=&area=-848990827&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=3&id=%CE%9C%2D815&requestpage=search

2) ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου (οδός «3») Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 940 τ.μ. (υπόγειο 248 τ.μ. ισόγειο 248 τ.μ. Α' όροφος 248 τ.μ.), έτος κατασκευής 2000, με δυνατότητα εισόδου φορτηγών οχημάτων στο υπόγειο, φωτοβολταϊκά πλαίσια. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 810.000 € ή 1306,45 €/τ.μ. (ανοιγμένη επιφάνεια 620 τ.μ.) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (Μ-918).
http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=6&subcategory=&area=-848990827&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=3&id=%CE%9C%2D918&requestpage=search

3) ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 500 τ.μ. (ισόγειο 250 τ.μ. όροφος 250 τ.μ.,) σε οικόπεδο 431,36 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 365.000 € ή 730 €/τ.μ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-1670).
https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=1670

4) ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 300 τ.μ. (ισόγειο 150 τ.μ. υπόγειο 150 τ.μ. θεωρητική κατανομή) έτος κατασκευής 2003. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 300.000 € ή 1333,33 €/τ.μ. (ανοιγμένη επιφάνεια 225 τ.μ.) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-184).
https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=184

5) ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου Επαγγελματικό ισόγειο κτίριο εμβαδού 275 τ.μ. έτος κατασκευής 1999, με αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις κλιματισμού. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 380.000 € ή 1381,82 €/τ.μ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-2602).

https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=2602

6) ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου Επαγγελματικό ισόγειο κτίριο 4 επιπέδων συνολικού εμβαδού 680 τ.μ. (ισόγειο 240 τ.μ. Α' όροφος 240 τ.μ. με πατάρι 100 τ.μ. Β' όροφος 100 τ.μ. σοφίτα 100 τ.μ.) έτος κατασκευής 1994. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 530.000 € ή 841,27 €/τ.μ. (ανοιγμένη επιφάνεια 630 τ.μ.) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-1501).
https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=1501

6.3 Στάθμιση συγκριτικών στοιχείων

Ακραίες τιμές και χαρακτηριστικά που καταφανώς δεν ανταποκρίνονται στο υπό εκτίμηση κατά την ημερομηνία της μελέτης, έχουν απαλειφθεί.

Επισημαίνεται ότι οι δεδομένες τιμές είναι ζητούμενες και δύσκολα προσεγγίζουν την πραγματικότητα ενώ πολλά από τα ακίνητα αυτά βρίσκονται στην αγορά για μεγάλο χρονικό διάστημα. Για το λόγο αυτό υποθέτουμε μια μείωση της τάξεως του 10% - 20% έτσι ώστε να αποδώσουμε τη διαφορά που μπορεί να προκύψει, μέσω διαπραγματεύσεων, μεταξύ της ζητούμενης και της πραγματικής τιμής.

Επιπλέον, γίνονται περαιτέρω προσαρμογές των παραπάνω ζητούμενων τιμών ώστε να ανταποκρίνονται καλύτερα στα επιμέρους και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου. Σύμφωνα με τις παραπάνω προσαρμογές καταλήγουμε σε σταθμισμένες τιμές πώλησης ανά τ.μ. τις οποίες θεωρούμε εύλογες για την ανταγωνιστικότητα του εν λόγω ακινήτου, οι οποίες παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

(Πίνακας 6.3.1) Πίνακας στάθμισης συγκριτικών για το ακίνητο - Βιοτεχνικό κτίριο, επαγγελματικοί χώροι

α/α	Πηγή Συγκριτικού στοιχείου	Τοποθεσία	Είδος Ακινήτου, Περιγραφή	Έτος ανέγερσης	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Τύπος Συναλλαγής	Ζητούμενη Τιμή (€)	Τιμή €/τ.μ.	Προσαρμοσμένη Τιμή/τμ	Συντελεστής Προσαρμογής	Διαπραγμάτευση (Ζητούμενη/Πραγματική Τιμή), Παραμονή στην	Τοποθεσία, Περιοχή	Πρόσβαση, Σύνδεση, Πρόσωπα	Θέα, Ησυχία, Θάλασσα	Επιφάνεια	Επίπεδα, Στάθμη ορόφου (για διαμερίσματα)	Πιστότητα κατασκευής, Ενεργειακή απόδοση, Λειτουργικότητα	Ηλικία κατασκευής, Κατάσταση συντήρησης, Ανακαίνιση	Πισίνα, Εξώστες κλπ.
1	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (M-815)	ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου (οδός «1»)	Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 940 τ.μ. (ισόγειο 892, 86 τ.μ. υπόγειο 46, 65 τ.μ.) έτος κατασκευής 2000, με ράμπα, σε οικόπεδο 3137 τ.μ.	2000	916	Ζητούμενη	950.000,00 €	1.036,90 €	1.274,76 €	23%	-5%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	-5%
2	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (M-918)	ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου (οδός «3»)	Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 940 τ.μ. (υπόγειο 248 τ.μ. ισόγειο 248 τ.μ. Α' όροφος 248 τ.μ.), έτος κατασκευής 2000, με δυνατότητα εισόδου φορτηγών οχημάτων στο υπόγειο, φωτοβολταϊκά πλαίσια	2000	620	Ζητούμενη	810.000,00 €	1.306,45 €	1.347,34 €	3%	-10%	0%	0%	0%	18%	0%	0%	0%	-5%
3	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-1670)	ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου	Αργοστολίου Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 500 τ.μ. (ισόγειο 250 τ.μ. όροφος 250 τ.μ.,) σε οικόπεδο 431,36 τ.μ.		500	Ζητούμενη	365.000,00 €	730,00 €	745,55 €	2%	-5%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	-5%
4	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-184)	ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου	Επαγγελματικό κτίριο εμβαδού 300 τ.μ. (ισόγειο 150 τ.μ. υπόγειο 150 τ.μ. θεωρητική κατανομή) έτος κατασκευής 2003	2003	225	Ζητούμενη	300.000,00 €	1.333,33 €	1.158,40 €	-13%	-10%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	-2%	0%
5	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-2602)	ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου	Επαγγελματικό ισόγειο κτίριο εμβαδού 275 τ.μ. έτος κατασκευής 1999, με αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις κλιματισμού	1999	275	Ζητούμενη	380.000,00 €	1.381,82 €	1.262,71 €	-9%	-10%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%
6	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (BIN-1501)	ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου	Επαγγελματικό ισόγειο κτίριο 4 επιπέδων συνολικού εμβαδού 680 τ.μ. (ισόγειο 240 τ.μ. Α' όροφος 240 τ.μ. με πατάρι 100 τ.μ. Β' όροφος 100 τ.μ. σοφίτα 100 τ.μ.) έτος κατασκευής 1994	1994	630	Ζητούμενη	530.000,00 €	841,27 €	981,17 €	17%	-5%	0%	0%	0%	19%	0%	0%	3%	0%
							Προσαρμοσμένη Τιμή (€/τ.μ.):		**1.128,32 €**										

Για το εκτιμώμενο κρίνεται εύλογη σήμερα και επιλέγεται ως πραγματική τιμή ανά μονάδα επιφανείας: 1.128,32 €/τ.μ.

6.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Δεν εφαρμόζεται.

6.5 Υλική αξία κατασκευών

Η μέθοδος εφαρμόζεται μερικώς, για ένα τμήμα του Ακινήτου.

(Πίνακας 6.4.1) Υλική Αξία κτιριακών εγκαταστάσεων – Ισόγεια μεταλλική προσθήκη - Αποθήκη (χώροι βοηθητικής χρήσης)

Τμήματα Ακινήτου	Επίπεδο ορόφου	Επιφάνεια (τ.μ.)	Ανέγερση (έτος)	Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής -ΩΔΖ (έτη)	Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής -ΥΔΖ (έτη)	Φυσική Απαξίωση (%)	Κόστος Αντικατάστασης Νέου (€/τ.μ.)	Κόστος Αντικατάστασης με παλαιότητα (€/τ.μ.)	Λειτουργική / Τεχνολογική Απαξίωση	Ποσοστό Αποπεράτωσης (%)	Υλική Αξία (€)
Αποθήκη καταστήματος (Β.Χ.)	Ισόγειο	160,05	2000	70	49	30%	400	280	0%	100%	44814
Πατάρι Αποθήκης καταστήματος (Β.Χ.)	Πατάρι	155,10	2005	70	54	23%	200	154	0%	100%	23930
Αποθήκη καταστήματος (Β.Χ.)	Ισόγειο	67,48	2005	70	54	23%	350	270	0%	100%	18220
								Σύνολο (€) :			**87000**

7. Συνδυασμός - Στάθμιση εκτιμητικών μεθόδων & Τελικές Αξίες

Στους πίνακες που ακολουθούν δίνεται η τελική αξία για το ακίνητο.

Για το ακίνητο κατά παραδοχή και με εξαιρετική επιφύλαξη, ποσό ειδικού προστίμου υπαγωγής στον Ν.4495/2017 που συμπεριλαμβάνει αμοιβές και λοιπά έξοδα υπαγωγής των πιθανών αυθαίρετων κατασκευών στον ανωτέρω Νόμο ώστε το ακίνητο να καταστεί μεταβιβάσιμο, αφαιρείται από την τελική αξία. Ουσιαστικά αφαιρείται το ποσό εκείνο του προστίμου το οποίο ενώ έχει προσδιοριστεί, δεν έχει εξοφληθεί.

(Πίνακας 7.1) Συνολική Εμπορική Αξία εκτιμώμενου ακινήτου

Συνολική Αγοραία Αξία εκτιμώμενου ακινήτου "Β"				
	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία ανά μονάδα επιφάνειας (€/τ.μ.)	Επιμέρους Αξία Τμήματος	
Αξία κτιρίου	257,40	1128,32	€	290.430
Υλική Αξία - Μεταλλική κατασκευή (χώροι βοηθητικής χρήσης)			€	87.000
Εκτιμώμενο πρόστιμο αυθαιρέτων κατασκευών			-€	10.000
		Σύνολο (€)	**€**	**367.000**

Συνεπώς, η συνολική Αγοραία Αξία του υπό μελέτη ακινήτου – όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις 30 Ιουνίου 2021, ορίζεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό:

Τριώροφο κτίριο επαγγελματικών χώρων εντός ΒΙ.ΠΕ. Αργοστολίου

€ 367.000

(Τριακόσιες Εξήντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)

Παραδοχές

Επισημαίνεται ότι, το αποτέλεσμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης αφορά το σύνολο της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας (100% της αξίας της) και δεν περιορίζεται σε ενδεχόμενα επιμέρους ποσοστά συνιδιοκτησίας.

Οι αξίες δίνονται υπό την προϋπόθεση ότι το κάθε ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο, δεν διαθέτει αυθαίρετα τμήματα που ενδέχεται να δημιουργήσουν αρνητική αξία, μπορεί να μεταβιβαστεί χωρίς πρόβλημα και τυχόν αυθαίρετοι χώροι που εμπίπτουν στον Ν.3843/2010, στον Ν.4014/2011, στον Ν.4178/2013 ή στον Ν.4495/2017, έχουν τακτοποιηθεί.

Επισημαίνεται ότι η εκτίμηση της εμπορικής αξίας δίνεται με μεγάλη επιφύλαξη δεδομένης της εν εξελίξει οικονομικής κρίσης η οποία επηρεάζει άμεσα και απρόβλεπτα την κτηματαγορά.

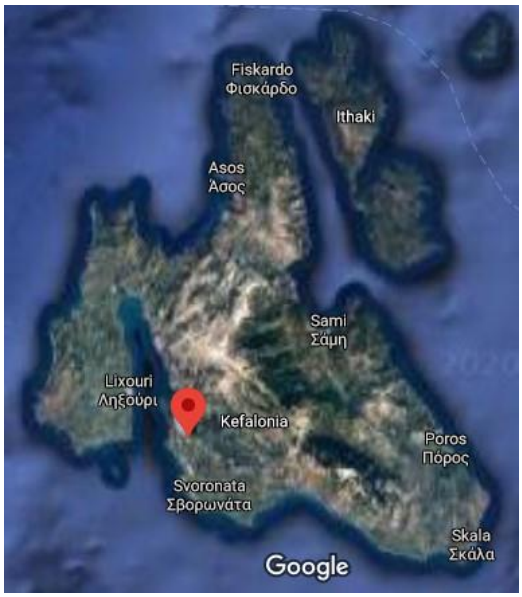
Αργοστόλι, Ιούνιος 2021, ο εκτιμητής
Πιστοποιημένος Εκτιμητής εγγεγραμμένος στο
Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών, Α.Μ. 527

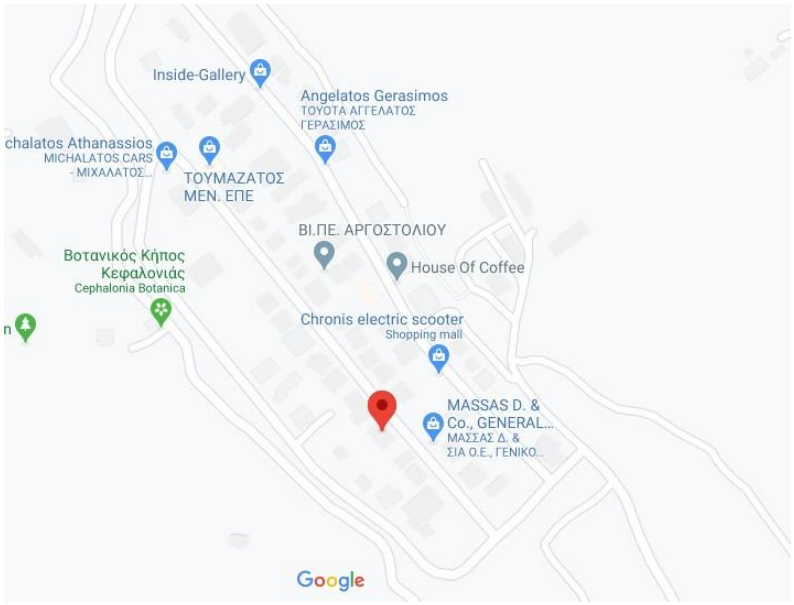


8. Παράρτημα

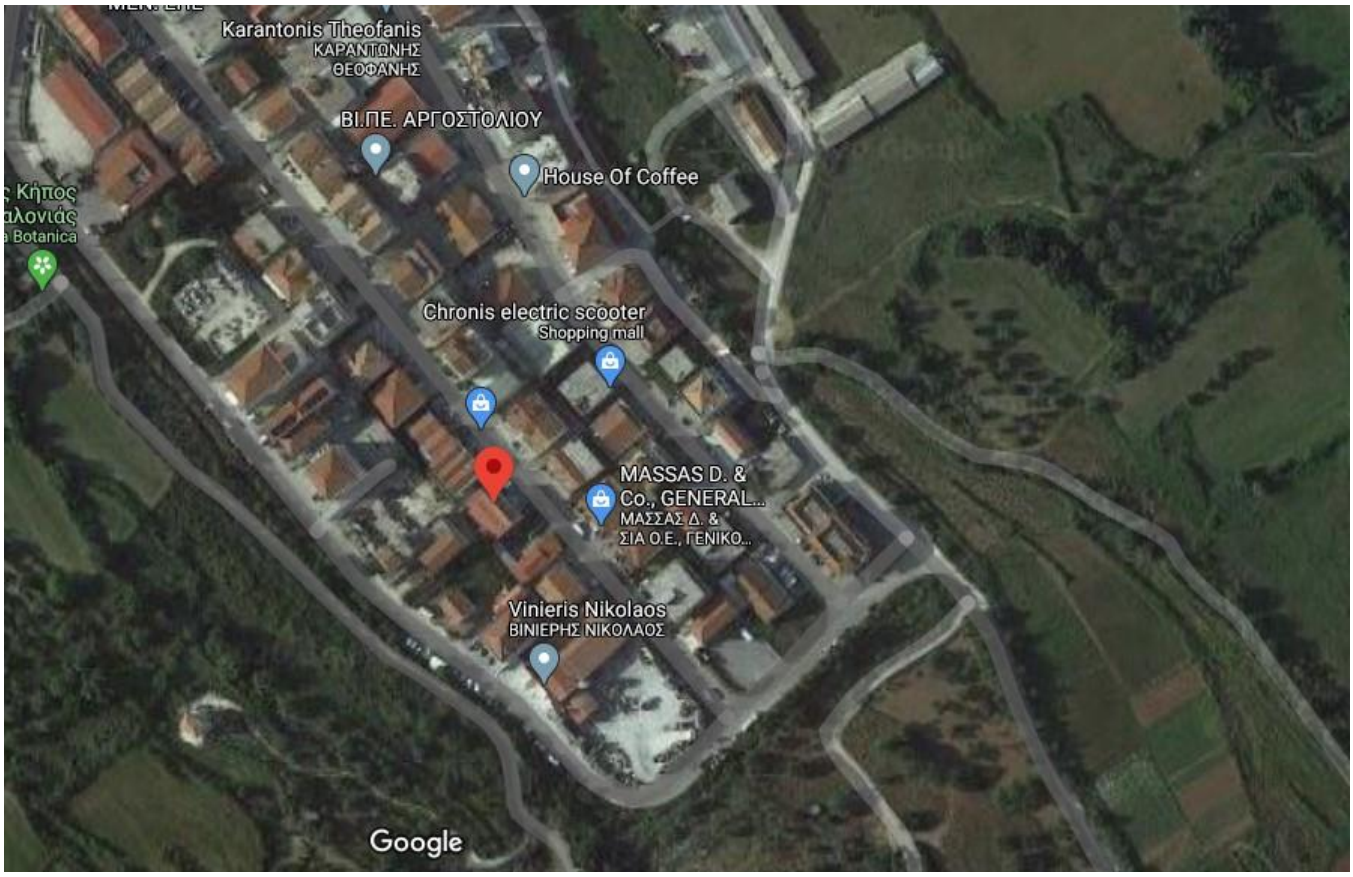
8.1 Χάρτες/Ορθοφωτοχάρτες θέσης ακινήτου

Γενική θέση ακινήτου





Ειδική θέση ακινήτου



8.2 Ενδεικτικές φωτογραφίες ακινήτων

Πρόσωπο, ΒΑ & ΝΑ όψεις



ΝΑ άποψη



Περιοχή



Αποθήκη εργαλείων



Αποθήκη υλικών-προϊόντων



