Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.01.05 14:56:18 EET
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: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ-ΙΘΑΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2671022253
E-mail: chamberk@otenet.gr

Αργοστόλι,05/01/2022
Αριθ. Πρωτ.:2562057

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **16086634000**.

Την **05/01/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2770202**, η από 21/12/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

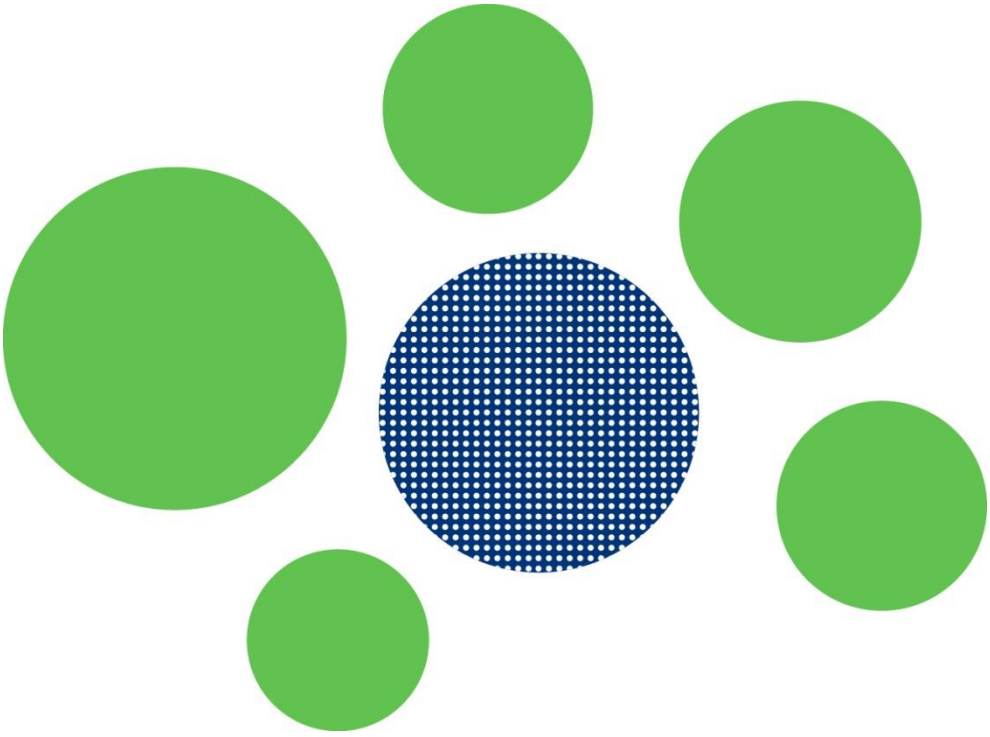
Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

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.

«Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε.»

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε.» ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΝ 15.11.2021 ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν.Δ. 1297/1972.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021



Ανεξάρτητο μέλος της UHY International

The Innovating Partner you need

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση 3
2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας 4
3. Ιστορικό της εταιρείας 5
3.1 Ίδρυση 5
3.2 Έδρα - υποκαταστήματα 5
3.3 Διάρκεια 5
3.4 Σκοπός 5
3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο 5
3.6 Διοίκηση – Διαχείριση 6
3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία) 6
5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας 10
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 10
5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 10
5.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές 11
ΠΑΘΗΤΙΚΟ 12
5.3 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις 12
5.4 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 13
6. Γνωμοδότηση 14
Παράρτημα Ι Εκτίμηση Ακινήτων 15

21 Δεκεμβρίου 2021

Προς τους διαχειριστές της εταιρείας
«Γ. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α. ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε.»

1. Ανάθεση

Αξιότιμοι κύριοι,

Σε εκτέλεση της από 18 Νοεμβρίου 2021 απόφασης των εταίρων της εταιρείας **«Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ 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 ανώνυμης εταιρείας με επωνυμία «Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε» **(εφεξής η Απορροφώμενη)** με Αρ. ΓΕΜΗ 016229934000 βάσει συνταχθέντων οικονομικών καταστάσεων την 15η Νοεμβρίου 2021 με σκοπό την συγχώνευση της με απορρόφηση από την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» **(εφεξής η Απορροφώσα)** σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.1297/1972.

Ειδικότερα, βάσει της από 18/11/2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας και της από 18/11/2021 απόφασης των διαχειριστών της Απορροφώμενης, αποφασίστηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε», που εδρεύει στην Κεφαλονιά, στην περιοχή Φισκάρδο, από την εταιρεία «ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, σε συνδυασμό τον Ν.Δ. 1297/1972.

Παράλληλα, ορίσθηκε ως ισολογισμός μετασχηματισμού ο ισολογισμός της Απορροφώμενης εταιρείας της 15.11.2021. Σε εκτέλεση της απόφασης αυτής, πραγματοποιήσαμε διαδικασίες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, που εισφέρονται στην Απορροφώσα. Βάση για την εργασία μας αποτέλεσε ο ισολογισμός μετασχηματισμού της Εταιρείας με ημερομηνία 15.11.2021, ο οποίος συντάχθηκε από την Εταιρεία.

Η εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, γίνεται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στην οποία ορίζεται ότι η έκθεση αποτίμησης συντάσσεται από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους

πιστοποιημένους εκτιμητές. Αντικείμενο της παρούσας είναι να εκτιμήσει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρονται από την Εταιρεία στην Απορροφώσα. Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής, εξετάσαμε τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. Οι εργασίες που έχουμε εκπονήσει, όπως αυτές προσδιορίζονται στη σύμβαση με την Απορροφώσα, δεν συνιστούν έλεγχο σύμφωνα με τα ελεγκτικά πρότυπα και καμία εργασία ελέγχου δεν έχει πραγματοποιηθεί από εμάς. Κατά συνέπεια, δεν εκφράζουμε γνώμη σχετικά με τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση. Το εύρος της εργασίας μας περιορίζεται στις περιοχές λειτουργίας που επισκοπήσαμε και στο βαθμό που τις αναλύσαμε. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας όπως θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης με απορρόφηση, δεν μπορεί να υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπει η ΠΟΛ. 1106/11.04.2021 ποσού € 300.000,00. Σε περίπτωση που το ποσό αυτό υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπεται, η διαφορά θα καλυφθεί είτε με νέες καταβολές των μετόχων της, είτε εφόσον υπάρχουν με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, κερδών εις νέον κλπ.

Με βάση τα παραπάνω διενεργήθηκε η απογραφή των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας, η οποία πρόκειται να συγχωνευθεί μέσω απορρόφησης από την Απορροφώσα με ημερομηνία την 15.11.2021, και συντάχθηκε ο ισολογισμός μετασχηματισμού, που προέκυψε από την απογραφή αυτή, ο οποίος μας παραδόθηκε για τους σκοπούς της παρούσας.

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 15.11.2021, κατά την οποία συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων. Η Εταιρεία προτίθεται να απορροφηθεί δια συγχωνεύσεως από την Απορροφώσα κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972.

Η έκθεσή μας, εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της 15.11.2021, 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 15η Νοεμβρίου 2021.

Οι διαχειριστές της εταιρείας «Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ 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.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε στις 20 Απριλίου 2005 μεταξύ του Άνδρου Τζουγανάτου και του Γεράσιμου Τζουγανάτου βάση των όρων που αναφέρονται στο καταστατικό που δημοσιεύτηκε νόμιμα και κατατέθηκε στο Πρωτοδικείο Κεφαλληνίας με αύξοντα αριθμό 57/2005. Και τροποποιήθηκε με το από 06 Σεπτεμβρίου 2005 μεταξύ τους συμφωνητικό το οποίο κατατέθηκε στο Πρωτοδικείο Κεφαλληνίας με αύξοντα αριθμό 110/14-09-2005.

3.2 Έδρα - υποκαταστήματα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται το Δημοτικό Διαμέρισμα Φισκάρδου του Δήμου Ερύσσου Κεφαλληνίας.

3.3 Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την ημέρα που θα εγγραφεί η εταιρεία στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

3.4 Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι η αγορά ακινήτου, η ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων και η εκμετάλλευση αυτών. Επίσης η εκμετάλλευση καφετέριας-μπαρ και γενικότερα τουριστικών επιχειρήσεων. Οι σκοποί της εταιρείας επιτυγχάνονται δια της λειτουργίας του κεντρικού καταστήματος ή και της δημιουργίας υποκαταστημάτων οπουδήποτε στον Ελλαδικό χώρο, δια της αγοράς ακινήτων, ανέγερσης καταλυμάτων και γενικότερα κτιρίων, δια της εκμίσθωσης τουριστικών καταλυμάτων και μέσων. Ακόμη οι σκοποί της εταιρείας επιτυγχάνονται δια της χρησιμοποίησης κάθε νόμιμου μέσου, όπως δια της πραγματοποίησης ενδοκοινοτικών συναλλαγών, εισαγωγών-εξαγωγών, απόκτησης περιουσιακών στοιχείων με χρονομίσθωση, ή λίζινγκ, αγορές-πωλήσεις, ναυλώσεις, μισθώσεις μέσω διαδικτύου κλπ.

3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας , σύμφωνα με το από 26.10.2021 κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρίας ανέρχεται σε σαράντα τέσσερις χιλιάδες τετρακόσια σαράντα τέσσερα ευρώ και σαράντα τρία λεπτά (€ 44.444,43). Το κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

ΕΤΑΙΡΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	ΕΥΡΩ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Άνδρος Τζουγανάτος	15.555,55	35,00%
Γεράσιμος Τζουγανάτος	15.555,55	35,00%
Ιάκωβος Νιφοράτος	13.333,33	30,00%
Σύνολο	**44.444,43**	**100,00%**

3.6 Διοίκηση – Διαχείριση

Σύμφωνα με το από 29.11.2021 πιστοποιητικό ισχύουσας 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, Μηχανολογικός και Λοιπός εξοπλισμός

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Ακίνητα» λήφθηκε υπόψη η έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή. Για την εκτίμηση της αξίας των λογαριασμών «Μηχανολογικός εξοπλισμός» και «Λοιπός εξοπλισμός» λήφθηκαν υπόψη η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης τους, καθώς και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

Καταθέσεις σε τράπεζες

Έγινε επιβεβαίωση των υπολοίπων των τραπεζικών καταθέσεων μέσω αναλυτικών κινήσεων των τραπεζικών λογαριασμών (extrait) 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 15ης Νοεμβρίου 2021

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 15.11.2021 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 15.11.2021	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 15.11.2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	446.962,50	525.037,50	972.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,03	-0,03	0,00
Λοιπός εξοπλισμός	1.155,50	0,00	1.155,50
Σύνολο	448.118,03		973.155,50
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**448.118,03**		**973.155,50**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	49.199,05	0,00	49.199,05
Σύνολο	49.199,05		49.199,05
Σύνολο κυκλοφορούντων	**49.199,05**		**49.199,05**
Σύνολο ενεργητικού	**497.317,08**	**525.037,47**	**1.022.354,55**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Αξίες βιβλίων 15.11.2021	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 15.11.2021
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	44.444,43	0,00	44.444,43
Σύνολο	44.444,43		44.444,43
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή λογιστικής αξίας	0,00	**525.037,47**	525.037,47
Αποτελέσματα εις νέο	-184.661,90		-184.661,90
Σύνολο	-184.661,90		340.375,57
Σύνολο καθαρής θέσης	**-140.217,47**		**384.820,00**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	54.883,71	0,00	54.883,71
Κρατικές επιχορηγήσεις	15.000,00	0,00	15.000,00
Σύνολο	69.883,71		69.883,71
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	397.762,42	0,00	397.762,42
Λοιποί φόροι και τέλη	4.506,39	0,00	4.506,39
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	382,03	0,00	382,03
Λοιπές υποχρεώσεις	165.000,00	0,00	165.000,00
Σύνολο	567.650,84		567.650,84
Σύνολο υποχρεώσεων	**637.534,55**	**0,00**	**637.534,55**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**497.317,08**		**1.022.354,55**

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	446.962,50	972.000,00
Σύνολο	**446.962,50**	**972.000,00**

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 τα υπ' αριθμό 3451/27.06.2005, 3453/28.06.2005 και 3455/28.06.2005 συμβόλαια της συμβολαιογράφου Ελένη Λευτεράτου, αγροτεμάχιο έκτασης 2.521,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση "Πόρτες" στην Δημοτική Ενότητα Ερίσου, στην Περιφερειακή Ενότητα Κεφαλληνίας, εκτός ορίων και εντός ζώνης του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού, οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας από τους κ. Διονύσιο Τζουγανάτο, κ. Κωνσταντίνο Τζουγανάτο και κ. Γεώργιο Τζουγανάτο.

Επίσης η εταιρεία αγόρασε, με το υπ' αριθμό 3577/26.07.2005 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ελένη Λευτεράτου, αγροτεμάχιο έκτασης 81,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση "Πόρτες" στην Δημοτική Ενότητα Ερίσου, στην Περιφερειακή Ενότητα Κεφαλληνίας, εκτός ορίων και εντός ζώνης του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού, οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας από τους κ. Διονύσιο Τζουγανάτο, κ. Κωνσταντίνο Τζουγανάτο και κ. Γεώργιο Τζουγανάτο. Πρόκειται για αδόμητο γεωτεμάχιο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και το οποίο συνορεύει με το αγροτεμάχιο έκτασης 2.521,00 τ.μ. που αναφέρεται παραπάνω.

Επί του πρώτου οικοπέδου έκτασης 2.521,00 τ.μ. κατασκευάστηκαν από την εταιρεία τρεις διώροφες κατοικίες με εμβαδόν 66,47 τ.μ. έκαστη και συνολική δόμηση 199,41 τ.μ. σύμφωνα με τις υπ' Αριθμ. 513/005 και υπ' Αριθμ. 344/2009 εκδοθείσες οικοδομικές άδειες με σκοπό την εκμετάλλευση τους ως τουριστικά καταλύματα.

Επί των τριών κατοικιών υφίσταται προσημείωση συνολικού ποσού € 1.300.000,00 στην Alpha Bank.

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 € 972.000,00.

5.1.2 Μηχανολογικός εξοπλισμός

Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Μηχανήματα	0,03	0,00
Σύνολο	**0,03**	**0,00**

Ο λογαριασμός «Μηχανολογικός εξοπλισμός» περιλαμβάνει μηχανήματα 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 15.11.2021.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού στο ποσό των € 0,00.

5.1.3 Λοιπός εξοπλισμός

Λοιπός εξοπλισμός	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Έπιπλα	0,03	0,03
Σκεύη	1.155,08	1.155,08
Λοιπός εξοπλισμός	0,39	0,39
Σύνολο	**1.155,50**	**1.155,50**

Ο λογαριασμός «Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των επενδύσεων της εταιρείας σε έπιπλα, σκεύη και Λοιπό εξοπλισμό όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Μητρώο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας την 15.11.2021.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του Λοιπού Εξοπλισμού στο ποσό των € 1.155,50.

5.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

5.2.1 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Χρηματικά Διαθέσιμα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Καταθέσεις όψεως σε ευρώ Alpha Bank	49.199,05	49.199,05
Σύνολο	**49.199,05**	**49.199,05**

Το υπόλοιπο των καταθέσεων όψεως επιβεβαιώθηκε με απευθείας επιστολή του συνεργαζόμενου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος την 15.11.2021.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των ταμιακών διαθεσίμων στο ποσό των € 49.199,05.

Το σύνολο της λογιστικής και πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 15 Νοεμβρίου 2021 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)	**497.317,08**	**1.022.354,55**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

5.3 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.3.1 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Επιστρεπτέα προκαταβολή	54.883,71	54.883,71
Σύνολο	**54.883,71**	**54.883,71**

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.
Η συνολική αξία των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων εκτιμάται στο ποσό των € 54.883,71.

5.3.2 Κρατικές επιχορηγήσεις

Κρατικές επιχορηγήσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΙΟΝΕ ενίσχυση	15.000,00	15.000,00
Σύνολο	**15.000,00**	**15.000,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Κρατικές επιχορηγήσεις» αφορά τις επιχορηγήσεις που έλαβε η εταιρία μέσω των προγραμμάτων Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ» 2014-2020 για την ενίσχυση μικρών και πολύ μικρών Επιχειρήσεων που επλήγησαν από την πανδημία Covid-19 στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων».
Εκτιμούμε την συνολική αξία των κρατικών επιχορηγήσεων στο ποσό των € 15.000,00.

5.4 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.4.1 Τραπεζικά Δάνεια

Τραπεζικά Δάνεια	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Δάνειο 1 Alpha Bank	292.265,93	292.265,93
Δάνειο 2 Alpha Bank	105.496,49	105.496,49
	397.762,42	**397.762,42**

Ο λογαριασμός «Τραπεζικά Δάνεια» αφορά το υπόλοιπο των δύο δανείων με την Τράπεζα Alpha Bank στις 15.11.2021. Το ποσό επιβεβαιώθηκε με επιστολές που στάλθηκαν απευθείας σε εμάς από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Εκτιμούμε την συνολική αξία των δανείων στο ποσό των € 397.762,42.

5.4.2 Λοιποί φόροι τέλη

Λοιποί Φόροι και Τέλη	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)	2.874,68	2.874,68
ΕΝΦΙΑ	1.326,42	1.326,42
Δημοτικός Φόρος	305,29	305,29
Σύνολο	**4.506,39**	**4.506,39**

Οι ανωτέρω φορολογικές υποχρεώσεις του λογαριασμού «Λοιποί φόροι τέλη» κατά την 15.11.2021 συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες δηλώσεις. Ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας καταβλήθηκε εμπρόθεσμα και έως την σύνταξη της παρούσας έκθεσης. Το υπόλοιπο του ΕΝΦΙΑ αφορά τις τέσσερις τελευταίες δόσεις. Ο Δημοτικός Φόρος υπολογίστηκε σύμφωνα με το σύνολο των εσόδων την εταιρίας έως 15.11.2021.

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 € 4.506,39.

5.4.3 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Ασφαλιστικοί οργανισμοί	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ασφαλιστικές εισφορές Ε.Φ.Κ.Α. (πρώην ΙΚΑ)	382,03	382,03
Σύνολο	**382,03**	**382,03**

Αφορά τις υποχρεώσεις από εισφορές προς τα ασφαλιστικά ταμεία ΕΦΚΑ κατά την 15.11.2021, για εργοδοτικές εισφορές και κρατήσεις εργαζομένων για την περίοδο του Οκτωβρίου 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 € 382,03.

5.4.4 Λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Άνδρος Τζουγανάτος	82.500,00	82.500,00
Γεράσιμος Τζουγανάτος	82.500,00	82.500,00
	165.000,00	**165.000,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές υποχρεώσεις» αφορά την υποχρέωση της εταιρίας απόδοσης οφειλόμενων ποσών προς τους εταίρους της κ. Άνδρο Τζουγανάτου και κ. Γεράσιμο Τζουγανάτο.
Το υπόλοιπο του λογαριασμού συμφωνήθηκε με επιστολές που στάλθηκαν απευθείας σε εμάς από τους εταίρους οπότε δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.
Εκτιμούμε την συνολική αξία των Λοιπών υποχρεώσεων στο ποσό των € 165.000,00.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω Υποχρεώσεων ανέρχεται την 15 Νοεμβρίου 2021 σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**637.534,55**	**637.534,55**

6. Γνωμοδότηση

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 «**Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε»** με ΑΦΜ: 999413673 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, εκτιμάται κατά την 15η Νοεμβρίου 2021 σε € 384.820,00 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	Υπόλοιπα (σε €)
Κεφάλαιο	44.444,43
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή λογιστικής αξίας	525.037,47
Αποτελέσματα εις νέο (Ζημιές)	-184.661,90
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**384.820,00**

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 Απορροφώμενης 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 Απορροφώμενης εταιρείας με ημερομηνία 15 Νοεμβρίου 2021. Επισημαίνεται ότι αυτή η Έκθεση δεν αποτελεί Έκθεση Ελέγχου επί του συνόλου ή μέρους των οικονομικών καταστάσεων της απορροφώμενης εταιρείας πληροφοριών και στοιχείων ή και των λογιστικών βιβλίων της Απορροφώμενης εταιρείας με ημερομηνία 15 Νοεμβρίου 2021.

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της απορρόφησης της ομόρρυθμης εταιρείας «**Γ.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ - Ι. ΝΙΦΟΡΑΤΟΣ - Α.ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ Ο.Ε»**, από την ανώνυμη εταιρεία «**ΤΖΟΥΓΑΝΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** που θα γίνει με βάση τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972.

Με εκτίμηση,

Για την "UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε."

Ευθύμιος Αντωνόπουλος — Διονύσιος Σταμίρης

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

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

Επισυναπτόμενα:

Παράρτημα Ι Εκτίμηση Ακινήτων

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: «Γ. Τζουγανάτος – Ι. Νιφοράτος – Α. Τζουγανάτος Ο.Ε.».

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραίας Αξίας

Δύο ακίνητα στην περιοχή του οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας,

Δ.Ε. Ερίσου, Δήμου Σάμης

Σεπτέμβριος 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: «Γ. Τζουγανάτος – Ι. Νιφοράτος – Α. Τζουγανάτος Ο.Ε.».

Η παρούσα έκθεση αφορά στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας των παρακάτω ακινήτων:

Ακίνητο "Α": Αγροτεμάχιο στην θέση «Πόρτες» εκτός ορίων και εντός ζώνης του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού, οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας και έχει εμβαδόν 2.521,00 τ.μ. βάσει αποτύπωσης και τίτλου, με τρεις τουριστικές κατοικίες επί αυτού.

Ακίνητο "Β": Αδόμητο αγροτεμάχιο στην θέση «Πόρτες» εκτός ορίων και εντός ζώνης του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού, οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας με εμβαδόν 81,00 τ.μ. βάσει τίτλου.

Τα ακίνητα βρίσκονται στην Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Ερίσου, Δήμος Σάμης, στην Περιφερειακή Ενότητα (Π.Ε.) Κεφαλληνίας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, εκτός ορίων λειτουργούντος Εθνικού Κτηματολογίου και δεν διαθέτει ΚΑΕΚ (κτηματογράφηση σε εξέλιξη). Σημειώνεται ότι το Ακίνητο "Α" εντοπίστηκε κατόπιν υπόδειξης του ιδιοκτήτη και πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Ενδεικτικές συντεταγμένες του κέντρου του Ακινήτου "Α" (WGS'84): 38.459900, 20.573750 (Β,Α).

Φερόμενοι συν/ιδιοκτήτες, με είδος δικαιώματος και ποσοστό συνιδιοκτησίας

1. «Γ. Τζουγανάτος – Ι. Νιφοράτος – Α. Τζουγανάτος Ο.Ε.», Πλήρης κυριότητα 100% (Ακίνητο "Α")
2. «Ανδ. & Γερ. Τζουγανάτος Ο.Ε.», Πλήρης κυριότητα 100% (Ακίνητο "Β")

1.2 Χορηγούμενα στοιχεία και έγγραφα

1) Συμβολαιογραφικές πράξεις: «Αγοραπωλησίες ιδανικού μεριδίου» 3451/2005, 3453/2005, 3455/2005 συμβ/φος Ερύσσου Κεφαλληνίας Ελένη Λευτεράτου του Ιωάννου.

2) Ο.Α. 513/2005 «Τρεις νέες διώροφες κατοικίες με υπόγειο και πισίνα» Νομαρχία Κεφαλληνίας & Ιθάκης, Πολεοδομικό γραφείο Αργοστολίου. & Ο.Α. 344/2009 «Αλλαγή τίτλου από κατοικίες σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με υπόγειο και πισίνα» Ν.Α.Κεφαλληνίας & Ιθάκης, Δ/νση Πολεοδομίας Ν.Α. Κεφαλληνίας.

3) Τοπογραφικό Διάγραμμα (Τ.Δ.) από 1/2012 πτυχ. τοπογράφος μηχανικός Κωνσταντίνος Γ. Βουτσινάς. & Διάγραμμα Κάλυψης (Δ.Κ.) με θεώρηση ΕΟΤ, από 12/2008 διπλ. πολιτικός μηχανικός Γεράσιμος Ε. Κοσμάτος. (Ακίνητο Γ) & Αρχιτεκτονικά σχέδια των οικοδομικών αδειών.

4) Δήλωση ένταξης στον Ν.4178/13 με Α/Α 10176212.

5) Συμβολαιογραφικές πράξη: «Αγοραπωλησία» 3477/2005 συμβ/φος Ερύσσου Κεφαλληνίας Ελένη Λευτεράτου. (Ακίνητο "Β")

2. Όροι Ανάθεσης

Ημερομηνία αυτοψίας: 1 Σεπτεμβρίου 2021

Ημερομηνία εκτίμησης: 1 Σεπτεμβρίου 2021

Εντολέας/παραλήπτης: «Γ. Τζουγανάτος-Ι. Νιφοράτος-Α. Τζουγανάτος Ο.Ε.».

Αντικείμενο της εκτίμησης: Δύο ακίνητα στην περιοχή του οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας, Δ.Ε. Ερίσου, Δήμου Σάμης.

Σκοπός της εκτίμησης: Η εύρεση της αγοραίας (εμπορικής) αξίας των υπό μελέτη ακινήτων, 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 υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του οικισμού Φισκάρδο, ο οποίος αποτελεί δημοφιλέστατο θερινό προορισμό καθώς πρόκειται για εξαιρετικά όμορφο και παραδοσιακό οικισμό. Βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση από δημοφιλείς παραλίες (Μύρτος) και πόλους έλξης (Άσσος), διαθέτει τουριστικές υποδομές διαμονής και εστίασης και απέχει 49 χλμ. περίπου από το Αργοστόλι και 56 χλμ. περίπου από τον αερολιμένα Κεφαλληνίας. Ανήκει στις περιοχές με τη μεγαλύτερη οικιστική ανάπτυξη στην Κεφαλονιά και μαζί με την περιοχή της Άσσου αποτελούν τις δύο ακριβότερες περιοχές της Κεφαλονιάς. Το τουριστικό ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό και προσελκύει εποχική δραστηριότητα, η οποία αφορά τουριστικά καταλύματα που βρίσκονται εντός του οικισμού και στην ευρύτερη εκτός ορίων περιοχή, καταστήματα εστίασης και λιανικού εμπορίου που εντοπίζονται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Ο οικισμός έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός (ΦΕΚ 594 Δ/1978), καθώς και τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) (ΦΕΚ 907 Β/1975). Επίσης με Απόφαση Νομάρχη Παραλιακός, Τουριστικός, Αξιόλογος, Συνεκτικός, Στάσιμος και Μικρός (ΦΕΚ 279 Δ/1986).

4. Περιγραφή ακινήτου – Πολεοδομικά χαρακτηριστικά

4.1 Περιγραφή ακινήτου

Πολεοδομικά στοιχεία ακινήτου

Σύμφωνα με την περιγραφή στα έγγραφα που χορηγήθηκαν, η κατάσταση των ακινήτων έχει ως εξής:

Ακίνητο "Α"

Σύμφωνα με την περιγραφή στα έγγραφα που χορηγήθηκαν, το γεωτεμάχιο βρίσκεται στην θέση «Πόρτες» εκτός ορίων και εντός ζώνης του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού, οικισμού Φισκάρδο Κεφαλληνίας και έχει εμβαδόν **2.521,00 τ.μ.** βάσει αποτύπωσης και τίτλου. Επί του τοπογραφικού που χορηγήθηκε, το οικόπεδο αναφέρεται ως άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο. Το γεωτεμάχιο συνορεύει ανατολικά με περιφερειακή δημοτική οδό «Περιμετρική οδό Φισκάρδου» σε πλευρά μήκους 25 μ. περίπου και στις άλλες πλευρές με άλλες ιδιοκτησίες. Υπάρχουν υλοποιημένα όρια σε όλες τις πλευρές. Το ακίνητο απέχει από την ακτογραμμή λιγότερο από 150 μ. περίπου (ακτίνα). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή είναι ως εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού όπως αυτές αναφέρονται παρακάτω. Στην περιοχή δεν έχουν σχεδιαστεί αλλαγές στις χρήσεις γης.

Επί του ακινήτου υφίστανται τρεις διώροφες κατοικίες με εμβαδόν 66,47 τ.μ. έκαστος, με συνολική δόμηση 199,41 τ.μ. που ανεγέρθηκαν με την οικοδομική άδεια (Ο.Α.) 513/2005 και οι οποίες αποπερατώθηκαν το έτος 2007. Στην συνέχεια με την Ο.Α. 344/2009 πραγματοποιήθηκε αλλαγή τίτλου από κατοικίες σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με υπόγειο και πισίνα. Μεταγενέστερα, με την Δήλωση ένταξης Ν.4178/13 καταγράφηκαν οι εξής αυθαίρετες κατασκευές: τρεις (3x3,41 τ.μ.) ημιυπαίθριοι χώροι Α' ορόφου έχουν μετατραπεί σε χώρους οικίας συνολικά 10,23 τ.μ. έχουν προστεθεί τρία (3x32,55 τ.μ.) δωμάτια κάτωθεν των βεραντών στις οικίες συνολικά 97,65 τ.μ. τ.μ. τρία (3x50,01 τ.μ.) υπόγεια συνολικά 150,03 τ.μ. λεβητοστάσια συνολικά 55,54 τ.μ. δωμάτιο υπηρεσίας 40,95 και λοιπές παραβάσεις κατηγορίας 3. Έχει εξοφληθεί το σύνολο του ειδικού προστίμου.

Ακίνητο "Β"

Σύμφωνα με την περιγραφή στα έγγραφα που χορηγήθηκαν, το γεωτεμάχιο βρίσκεται στην θέση «Πόρτες» εκτός ορίων και εντός ζώνης του χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού, οικισμού

Φισκάρδο Κεφαλληνίας και έχει εμβαδόν **81,00 τ.μ.** βάσει τίτλου. Πρόκειται για αδόμητο γεωτεμάχιο. Σύμφωνα με την δήλωση μηχανικού στο προσαρτώμενο στον τίτλο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο δεν χορηγήθηκε, το ακίνητο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Το γεωτεμάχιο συνορεύει δυτικά με την περιφερειακή δημοτική οδό Φισκάρδου, νότια με δημοτικήοδό και στις υπόλοιπες πλευρές με άλλες ιδιοκτησίες. Το ακίνητο απέχει από την ακτογραμμή λιγότερο από 150 μ. περίπου (ακτίνα). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή είναι ως εκτός σχεδίου και ορίων οικισμού όπως αυτές αναφέρονται παρακάτω. Στην περιοχή δεν έχουν σχεδιαστεί αλλαγές στις χρήσεις γης.

Όροι δόμησης

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Γηπέδων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 χωρίς ρυμοτομικό, εκτός ορίων οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων:

(1) Π.Δ. 6-10-1978 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 538 Δ/17-10-1978).

(2) Π.Δ. 24-5-1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 270 Δ/31-5-1985).

(3) Π.Δ. 20-1-1988 «Τροποποίηση του (άρθρου 8 - Τουριστικές εγκαταστάσεις) Π.Δ. από 6-10-1978 (ΦΕΚ 538 Δ/78)» (ΦΕΚ 61 Δ/28-1-1988).

(4) Ν. 3212/2003 «…πολεοδομικές και άλλες διατάξεις…» Άρθρο 10 «Ρυθμίσεις για τη δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου» (ΦΕΚ 308 Α/31-12-2003).

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ

1. Κατά κανόνα:

Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4000 τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο 25 μ. ή ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ. και πρόσωπο σε δημόσια οδό 45 μ. και βάθος 50 μ.

2. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

Τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων και οικισμών και είχαν ελάχιστο εμβαδόν 2000 τμ. την 24-4-1977 (ΦΕΚ 133 Δ/1977).

Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από την 17-10-1978 (ΦΕΚ 538 Δ/1978) μέχρι την 31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ/1985) και διαθέτουν ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.

Τα γήπεδα που κατά την 31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ/1985) είχαν πρόσωπο σε δημόσια οδό και:

Υφίστανται κατά την 12-11-1962 (ΦΕΚ 142 Δ/1962) και διαθέτουν ελάχιστο εμβαδόν 750 τ.μ.

πρόσωπο 10 μ. και βάθος 15 μ.

Υφίστανται κατά την 12-9-1964 (ΦΕΚ 141 Δ/1964) και διαθέτουν ελάχιστο εμβαδόν 1200 τ.μ. πρόσωπο 20 μ. και βάθος 35 μ.

Υφίστανται κατά την 17-10-1978 (ΦΕΚ 538 Δ/1978) και διαθέτουν ελάχιστο εμβαδόν 2000 τ.μ. πρόσωπο 25 μ. και βάθος 40 μ.

ΚΑΛΥΨΗ

Μέγιστη επιτρεπόμενη 10% (άρθ. 1 ΦΕΚ 270 Δ)

ΔΟΜΗΣΗ

Γενικά Σ.Δ. 0,2 (άρθ. 1 ΦΕΚ 538 Δ)

Για κατοικία:

Σε γήπεδα εμβαδού 4000-8000 τμ. Δόμηση = 200 + (Εμβ.γηπέδου - 4000) x 0,02 τ.μ. (άρθ.6 ΦΕΚ 270Δ)

Σε γήπεδα εμβαδού >8000 τμ. Δόμηση = 200 + (Εμβ.γηπέδου - 8000) x 0,01 τ.μ.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 7,5 + 1,2 μ. παραδοσιακή κεραμοσκεπής στέγη υποχρεωτική σε όλο το Νομό Κεφαλληνίας (Επιβολή στέγης ΦΕΚ 446 Δ/8-8-1984, Τροποποίηση επιβολής στέγης ΦΕΚ 85 Δ/8-3-1985).

4.2 Αυτοψία – Υφιστάμενη κατάσταση - Τεχνική και Νομική Ταύτιση

Το Ακίνητο "Β" δεν υποδείχθηκε και δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία, κατόπιν εντολής.

Το Ακίνητο "Α" 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») στην ασφαλτοστρωμένη περιμετρική οδό του Φισκάρδου. Υπάρχει άμεση σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας (ΟΚΩ) όπως ύδρευσης και ηλεκτρικού ρεύματος. Η μορφολογία του γεωτεμαχίου παρουσιάζει κλίσεις και χαρακτηρίζεται επικλινές, ενώ η σύσταση του εδάφους φαίνεται ότι είναι ικανοποιητική για την θεμελίωση κατασκευών. Ο τίτλος που χορηγήθηκε προηγείται της άδειας έτους 2005, ανέγερσης των κτιρίων, 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.

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 κατοικία για τουριστική χρήση.

Τα κτίρια είναι συμβατικής κατασκευής με φέροντα οργανισμό (Φ.Ο.) από οπλισμένο σκυρόδεμα (Ο.Σ.) και παραδοσιακού τύπου κεραμοσκεπή. Η ποιότητα κατασκευής είναι πολύ καλή, στην επένδυση δαπέδων, εσωτερικών επιφανειών των τοίχων και άλλα δομικά στοιχεία, έχουν χρησιμοποιηθεί υψηλής ποιότητας υλικά ενώ η ποιότητα εργασίας είναι επίσης πολύ καλή. Η κατάσταση συντήρησης είναι άριστη. Η αρχιτεκτονική των τριών κατοικιών είναι προσεγμένη. Στην περιοχή δεν υφίστανται πολλές τέτοιου είδους, ποιότητας και διαμόρφωσης κατοικίες, γεγονός που συνεισφέρει στην ελκυστικότητα του ακινήτου. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που περιλαμβάνουν υπόγειο χώρο παραπλεύρως του Ισογείου Β’ και μικρές διαφοροποιήσεις στις όψεις και στην εσωτερική διαμόρφωση. Για αυτές τις κατασκευές δεν χορηγήθηκαν στοιχεία πολεοδομικής νομιμότητας και στην παρούσα λαμβάνονται ως αυθαίρετες.

Τα κτίρια διαθέτουν ενεργειακά κουφώματα, κεντρικό σύστημα κλιματισμού και ταχυθερμαντήρες νερού («boiler») ανά κτίριο. Εκτός από παροχή νερού από το δίκτυο ύδρευσης και δεξαμενές νερού (συλλογή ομβρίων) μία κεντρική/κοινή και μία ανά κτίριο ώστε να εξασφαλίζεται η αυτονομία σε περίπτωση ανεπάρκειας του νερού προερχόμενου από το δίκτυο. Επίσης κάθε κτίριο διαθέτει ανεξάρτητη πισίνα με υδρομασάζ/Jacuzzi, με το αντλιοστάσιο να βρίσκεται σε υπόγειο χώρο παραπλεύρως αυτής.

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.

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 σημειώνεται ότι στην περιοχή δεν υφίστανται πολλά παρόμοια ακίνητα και ακόμη διαθέσιμα προς 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 των υπό μελέτη ακινήτων, λόγω της χρήσης και της θέσης τους, 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. Σχετικά με το Ακίνητο “Α”, δεν χορηγήθηκαν στοιχεία εκμετάλλευσης του ώστε να εφαρμοστεί και η μέθοδος Εισοδήματος, ενώ για τα τους υπόγειους χώρους και διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου (Π.Χ.) πλην πισίνας, τα οποία αποτελούν κατασκευές που δεν απαντώνται συχνά στα ακίνητα της περιοχής, 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.

<u>Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ή Υλικής Αξίας</u>
<u>(Depreciated Replacement Cost Method - DRC)</u>

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:

Ακίνητο "Α" - Κατοικίες εκτός ορίων οικισμού Φισκάρδου

1) περιοχή οικισμού Ευρετή (οικισμός στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά) Συγκρότημα τριών πολυτελών τουριστικών κατοικιών συνολικού εμβαδού 378 τ.μ. (141 τ.μ. και 105 τ.μ. και 132 τ.μ.), ανέγερσης περιόδου περί το 2010, έκαστος με θέα θάλασσα, υπνοδωμάτια en suite με τζάκι, με πισίνα jacuzzi, διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο (BBQ, Χ.Σ.), σε οικόπεδο 2900 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 1.200.000 € ή 3.174,60 €/τ.μ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο Kyros real estate (1580).
http://www.kyrosrealestate.com/el/property/518/erissossygkrothma-polytelwn-toyristikwn-katoikiwn

2) περιοχή οικισμού Τσελεντάτα (οικισμός στην εγγύς περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά) Πολυτελής μονοκατοικία 2 επιπέδων εμβαδού 120 τ.μ. ανέγερσης περιόδου περί το 2010, από λιθοδομή, με θέα θάλασσα, με πισίνα και γκαραζ 30 τ.μ. διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο, σε οικόπεδο 250 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 320.000 € ή 2.666,67 €/τ.μ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο Diamantis real estate (ETH58).
https://realestatekefalonia.gr/el/properties/villa-for-sale-in-tselentata

3) περιοχή οικισμού Αντυπάτα Ερίσου (οικισμός στην εγγύς περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά) Δύο κτίρια, το κύριο κτίριο 280 τ.μ. με ισόγειο, Α' και Β' όροφο, αποτελούμενο από 7 διαμερίσματα, το δεύτερο κτίριο ισόγειο 120 τ.μ. υπόγειο 200 τ.μ. σοφίτα 120 τ.μ. και με πισίνα 50 τ.μ. σε οικόπεδο 2000 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 1.000.000 € ή 1.785,71 €/τ.μ. (ανηγμένη επιφάνεια 560 τ.μ.) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο Diamantis real estate (EAH103).
https://realestatekefalonia.gr/el/properties/business-property-for-sale-in-antipassa-of-erisos

4) περιοχή οικισμού Τσελεντάτα (οικισμός στην εγγύς περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά) Μονοκατοικία εμβαδού 214 τ.μ. με δύο αποθήκες των 35 τ.μ. με μπάρμπεκιου, υδατοδεξαμενή 12 τ.μ. με θέα θάλασσα σε οικόπεδο 1400 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 600.000 € ή 2.803,74 €/τ.μ. Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο Diamantis real estate (ETH60).

https://realestatekefalonia.gr/el/properties/house-for-sale-in-tselentata

Ακίνητο "Β" - Αδόμητα αγροτεμάχια εκτός ορίων οικισμού Φισκάρδου

1) περιοχή οικισμού Φισκάρδο, αγροτεμάχιο 3.200 τ.μ. πρόσωπο σε αγροτική οδό, δυνατότητα δόμησης 200 τ.μ. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 450.000€ ή 140,63 €/τ.μ. (γη) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο Mantas Real Estate (M-2184)
http://www.propertyforsaleinkefalonia.gr/pdetails?purpose=1&category=1&subcategory=1108009651&area=-1794777456&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&cyearmin=&cyearmax=&Submit=Submit&city=1265362574&lng=&p=1&id=%CE%9C%2D2184&requestpage=search

2) περιοχή οικισμού Βασιλικάδες (οικισμός στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά) αγροτεμάχιο 911 τ.μ. με πρόσωπο σε επαρχιακή οδό. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 60.000€ ή 65,86 €/τ.μ. (γη) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο Vinieris Real Estate (BIN-1799)
https://www.kefalonianproperty.com/el/property.php?Data_ID=1799

3) περιοχή οικισμού Κατσαράτα (οικισμός στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά) αγροτεμάχιο 2.116 τ.μ. πρόσοψη σε αγροτική οδό, οικοδομική άδεια για κατοικία. Ζητούμενη τιμή πώλησης: 90.000€ ή 42,53 €/τ.μ. (γη) Πηγή: τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο BDG Real Estate (B-676)
http://www.bdg.gr/pdetails.asp?purpose=1&category=3&subcategory=1108009651&area=1282449333&subarea=-1353063492&bedroomsmin=&bedroomsmax=&sizemin=&sizemax=&pricemin=&pricemax=&lng=&p=1&id=%C2%2D676&requestpage=search.asp

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.

Σημειώνεται ότι στον πίνακα στάθμισης έχουν ληφθεί υπόψη οι εξής Συντελεστές αναγωγής:

Διαπραγμάτευση (Ζητούμενη/Πραγματική Τιμή) 5-15 %

Τοποθεσία, Περιοχή 5-10%

Πρόσβαση, Σύνδεση, Πρόσωπα 3-10% (Γωνιακό-Διαμπερές-Εσωτερικό 5%-10%)

Θέα, Ησυχία, Θάλασσα 3-5%

Επιφάνεια (Διαφορά ανηγμένης επιφάνειας) 1% ανά 10 τ.μ.

Επίπεδα, Στάθμη ορόφου (για διαμερίσματα) +/-3%

Ποιότητα κατασκευής, Ενεργειακή απόδοση, Λειτουργικότητα 3-10%

Ηλικία κατασκευής (Παλαιότητα), Κατάσταση συντήρησης, Ανακαίνιση +/-1% ετησίως

Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (πισίνα, εξώστες κλπ.) 3-15%

Θέρμανση (Απλή κεντρική-Χωρίς θέρμανση) 10%,

Ανελκυστήρας 10%, Αποθήκη 3%, Θέση Στάθμευσης 7%)

(Πίνακας 6.3.1) Πίνακας στάθμισης συγκριτικών για το Ακίνητο “Α” - για την τυπική κατοικία (τρεις μονοκατοικίες)

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)	Τοποθεσία, Περιοχή	Πρόσβαση, Σύνδεση, Πρόσωπα	Θέα, Ησυχία, Θάλασσα	Επιφάνεια	Επίπεδα, Στάθμη ορόφου (για διαμερίσματα), Ανεξαρτησία (συγκροτήματα κτιρίων)	Ποιότητα κατασκευής, Ενεργειακή απόδοση, Λειτουργικότητα	Ηλικία κατασκευής, Κατάσταση συντήρησης, Ανακαίνιση	Πισίνα, Εξώστες κλπ.
1	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (1580)	περιοχή οικισμού Ευρετή (οικισμός στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	Συγκρότημα τριών πολυτελών τουριστικών κατοικιών συνολικού εμβαδού 378 τ.μ. ανέγερσης περιόδου περί το 2010, με θέα θάλασσα, υπνοδωμάτια en suite με τζάκι, με πισίνα jacuzzi, διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο (BBQ, Χ.Σ.), σε οικόπεδο 2900 τ.μ.	2010	378	Ζητούμενη	1.200.000,00 €	3.174,60 €	3.366,89 €	6%	-30%	5%	0%	0%	28%	0%	0%	-2%	5%
2	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (ΕΤΗ58)	περιοχή οικισμού Τσελεντάτα (οικισμός στην εγγύς περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	Πολυτελής μονοκατοικία 2 επιπέδων εμβαδού 120 τ.μ. ανέγερσης περιόδου περί το 2010, από λιθοδομή, με θέα θάλασσα, με πισίνα και γκαραζ 30 τ.μ. διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο, σε οικόπεδο 250 τ.μ.	2010	120	Ζητούμενη	320.000,00 €	2.666,67 €	2.140,19 €	-20%	-20%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	-2%	0%
3	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (ΕΑΗ103)	περιοχή οικισμού Αντυπάτα Ερίσου (οικισμός στην εγγύς περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	Δύο κτίρια, το κύριο κτίριο 280 τ.μ. με ισόγειο, Α’ και Β’ όροφο, αποτελούμενο από 7 διαμερίσματα, το δεύτερο κτίριο ισόγειο 200 τ.μ. υπόγειο 120 τ.μ. σοφίτα 120 τ.μ. και με πισίνα 50 τ.μ. σε οικόπεδο 2000 τ.μ.	2000	560	Ζητούμενη	1.000.000,00 €	1.785,71 €	2.754,59 €	54%	-10%	10%	0%	5%	46%	0%	0%	4%	0%
4	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (ΕΤΗ60)	περιοχή οικισμού Τσελεντάτα (οικισμός στην εγγύς περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	Μονοκατοικία εμβαδού 214 τ.μ. με δύο αποθήκες των 35 τ.μ. με μπάρμπεκιου, υδατοδεξαμενή 12 τ.μ. με θέα θάλασσα σε οικόπεδο 1400 τ.μ.		214	Ζητούμενη	600.000,00 €	2.803,74 €	2.836,18 €	1%	-20%	0%	0%	0%	11%	0%	0%	0%	10%
							Προσαρμοσμένη Τιμή (€/τ.μ.):		**2.774,46 €**										

Για το εκτιμώμενο κρίνεται εύλογη σήμερα και επιλέγεται ως πραγματική τιμή ανά μονάδα επιφανείας: 2.774,46 €/τ.μ.

(Πίνακας 6.3.2) Πίνακας στάθμισης συγκριτικών για το Ακίνητο “Β” – αδόμητο αγροτεμάχιο

α/α	Πηγή Συγκριτικού στοιχείου	Τοποθεσία	Είδος Ακινήτου, Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Τύπος Συναλλαγής	Ζητούμενη Τιμή (€)	Τιμή €/τ.μ.	Προσαρμοσμένη Τιμή/τ.μ.	Συντελεστής Προσαρμογής	Διαπραγμάτευση (Ζητούμενη/Πραγματική Τιμή)	Τοποθεσία, Περιοχή	Πρόσβαση, Σύνδεση, Πρόσωπα	Θέα, Ησυχία, Θάλασσα	Αρτιότητα, Οικοδομησιμότητα	Επιφάνεια, Γεωμετρικοί περιορισμοί	Δυνατότητα δόμησης, Υπόλοιπο δόμησης
1	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (Μ-2814)	περιοχή οικισμού Αντυπάτα Ερίσου (στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	αγροτεμάχιο 3.475 τ.μ. πρόσωπο σε επαρχιακή οδό, θέα θάλασσα	3475	Ζητούμενη	240.000,00 €	69,06 €	33,42 €	-52%	-20%	10%	5%	0%	-50%	3%	0%
2	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (ΒΙΝ-1799)	περιοχή οικισμού Βασιλικάδες (στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	αγροτεμάχιο 911 τ.μ. με πρόσωπο σε επαρχιακή οδό	911	Ζητούμενη	60.000,00 €	65,86 €	30,18 €	-54%	-20%	10%	5%	0%	-50%	1%	0%
3	Τοπικό κτηματομεσιτικό γραφείο (Β-676)	περιοχή οικισμού Κατσαράτα (στην ευρύτερη περιοχή με παρόμοια χαρακτηριστικά)	αγροτεμάχιο 2.116 τ.μ. πρόσοψη σε αγροτική οδό, οικοδομική άδεια για κατοικία	2116	Ζητούμενη	90.000,00 €	42,53 €	17,88 €	-58%	-20%	10%	0%	0%	-50%	2%	0%
						Προσαρμοσμένη Τιμή (€/τ.μ.):		**27,16 €**								

Για το εκτιμώμενο κρίνεται εύλογη σήμερα και επιλέγεται ως πραγματική τιμή ανά μονάδα επιφανείας: 27,16 €/τ.μ.

6.4 Μέθοδος Εισοδήματος

Δεν εφαρμόζεται στην παρούσα.

6.5 Υλική αξία κατασκευών

Εφαρμόζεται εν μέρει και συνδυαστικά, για τμήμα του Ακινήτου "Α".

(Πίνακας 6.4.1) Υλική Αξία κτιριακών εγκαταστάσεων – Υπόγειοι χώροι και Διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου (Π.Χ.) πλην πισίνας

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 (€)
Υπόγειο - Δωμάτιο υπηρεσίας (σύνολο) (Β.Χ.)	Υπόγειο	40,95	2007	50	36	28%	330	238	0%	100%	9730
Υπόγειο - Δωμάτιο υπηρεσίας (σύνολο) (Β.Χ.)	Υπόγειο	150,03	2007	50	36	28%	330	238	0%	100%	35647
Υπόγειο - Λεβητοστάσια (σύνολο) (Β.Χ.)	Υπόγειο	55,54	2007	50	36	28%	330	238	0%	100%	13196
Διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου (Π.Χ.) πλην πισίνων		Κατ.Αποκ.	2007								60000
								Σύνολο (€) :			**119000**

7. Συνδυασμός - Στάθμιση εκτιμητικών μεθόδων & Τελικές Αξίες

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

(Πίνακας 7.1) Συνολική Εμπορική Αξία εκτιμώμενου Ακινήτου "Α"

Συνολική Αγοραία Αξία εκτιμώμενου ακινήτου "Α"			
	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία ανά μονάδα επιφάνειας (€/τ.μ.)	Επιμέρους Αξία Τμήματος
Αξία Κατοικίας 1	102,43	2774,46	€ 284.188
Αξία Κατοικίας 2	102,43	2774,46	€ 284.188
Αξία Κατοικίας 3	102,43	2774,46	€ 284.188
Υλική Αξία χώρων και διαμορφώσεων (πλην πισίνας)			€ 117.000
Αξία Υπολειπόμενου Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)			€ -
Εκτιμώμενο πρόστιμο αυθαιρέτων κατασκευών			€ -
		Σύνολο (€)	**€ 970.000**

(Πίνακας 7.2) Συνολική Εμπορική Αξία εκτιμώμενου Ακινήτου "Β"

Συνολική Αγοραία Αξία εκτιμώμενου ακινήτου "Β"			
	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία ανά μονάδα επιφάνειας (€/τ.μ.)	Επιμέρους Αξία Τμήματος
Αξία Γης	81,00	27,16 €	€ 2.200
Υλική Αξία Κτιριακών εγκαταστάσεων			€ -
Εκτιμώμενο πρόστιμο αυθαιρέτων κατασκευών			€ -
		Σύνολο (€)	**€ 2.000**

Συνεπώς, οι συνολικές Αγοραίες Αξίες των υπό μελέτη ακινήτων – όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί την 1η Σεπτεμβρίου 2021, ορίζονται στα στρογγυλοποιημένα ποσά:

Ακίνητο "Α" - Τρεις τουριστικές κατοικίες εκτός ορίων οικισμού Φισκάρδο

€ 970.000

(Εννιακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

Ακίνητο "Β" – Αδόμητο αγροτεμάχιο εκτός ορίων οικισμού Φισκάρδο

€ 2.000

(Δύο 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, Σεπτέμβριος 2021, ο εκτιμητής
Πιστοποιημένος Εκτιμητής εγγεγραμμένος στο
Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών, Α.Μ. 527

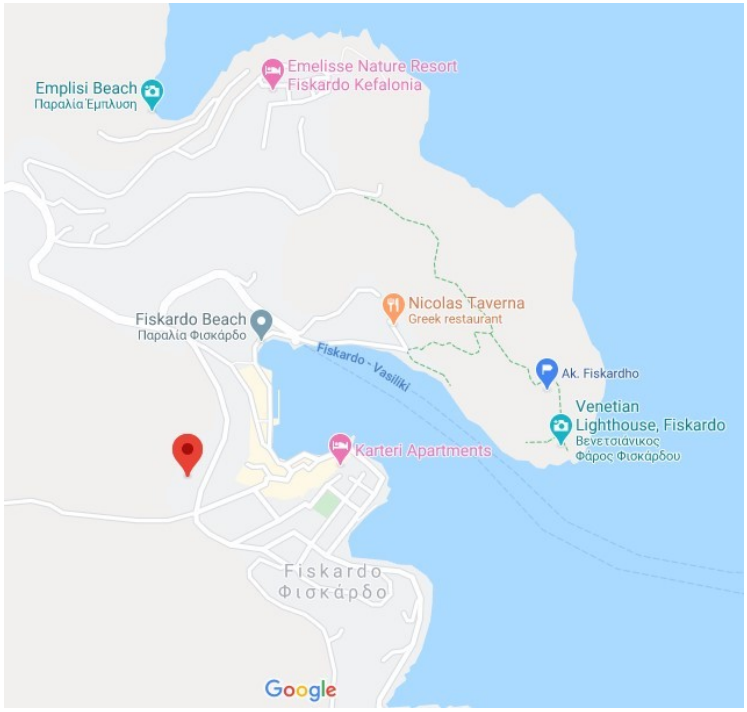


8. Παράρτημα

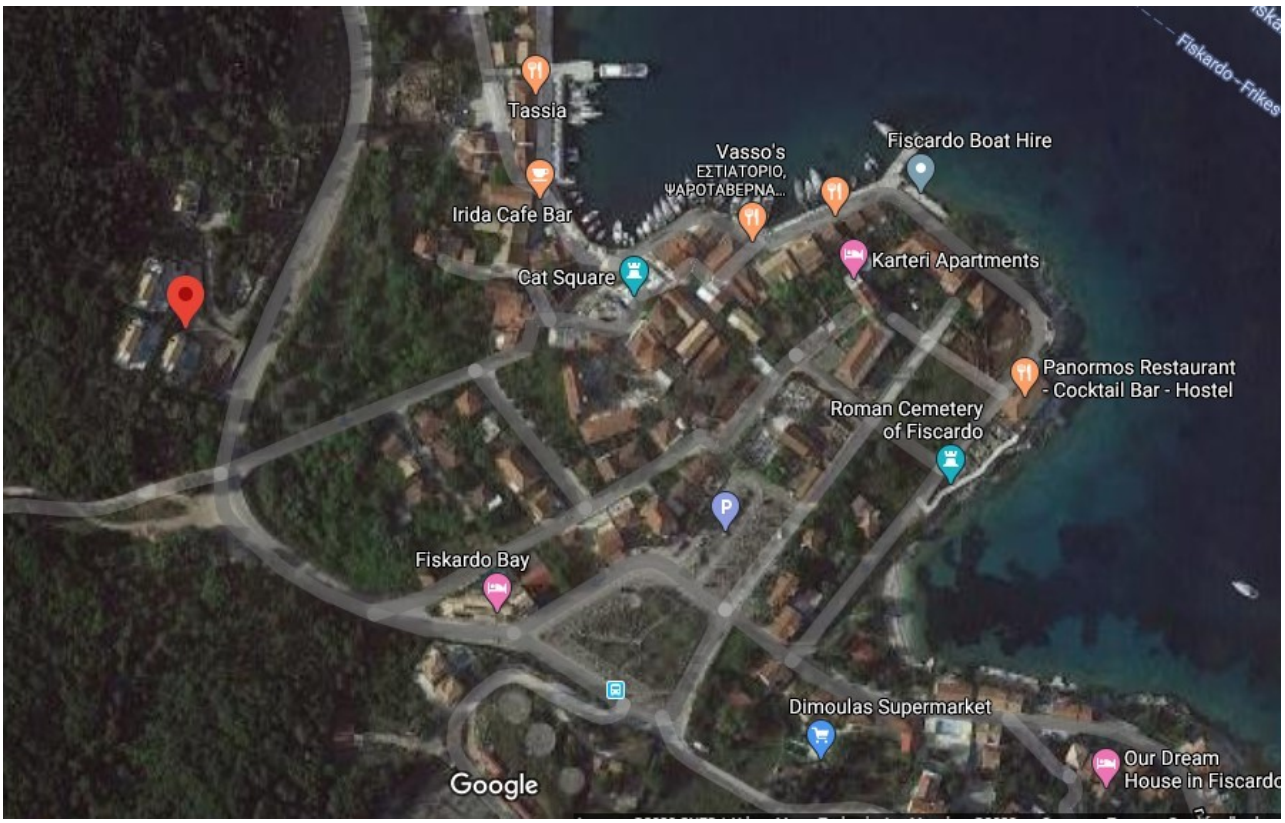
8.1 Χάρτες/Ορθοφωτοχάρτες θέσης ακινήτου

Γενική θέση ακινήτων





Ειδική θέση ακινήτων



8.2 Ενδεικτικές φωτογραφίες ακινήτου “Α”

Ανατολική όψη συγκροτήματος



Κατοικία με πισίνα στον Π.Χ.



Ανατολική όψη τυπικής κατοικίας



Δυτική όψη τυπικής κατοικίας



Θέα, θέση στην περιοχή



Ισόγειο-υπόγειο Βοηθητική χρήση



Ισόγειο - καθιστικό-κουζίνα



Όροφος υπνοδωμάτιο

