Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.09.28 14:01:37 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382116/ΕΠΕ:2103382115/ΟΕ&ΕΕ:2103382243/ΙΚΕ:2103382317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,28/09/2022

Αριθ. Πρωτ.:2717091

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΗΛΙΟΒΟΛΟΣ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΗΛΙΟΒΟΛΟΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **7539801000**.

Την **28/09/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3071232**, η από 19/09/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Arbitrage
Real Estate Advisors

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΘΕΣΗ «ΛΕΙΒΑΔΙ – ΠΑΝΑΓΙΑ ΛΕΙΒΑΔΙΩΤΙΣΣΑ», ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ, ΣΠΟΡΑΔΕΣ

19 Σεπτεμβρίου 2022

ΕΝΤΟΛΕΑΣ: ΗΛΙΟΒΟΛΟΣ Α.Ε.

ARE_PN-2022/4417-1

RICS

ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Κατόπιν εντολής σας συντάχθηκε η παρούσα έκθεση εκτίμησης, σχετικά με την Αγοραία Αξία ενός ασκεπούς οικοπέδου εκτάσεως 4.009,75μ², το οποίο εντοπίζεται στη θέση «Λειβάδι - Παναγιά Λειβαδιώτισσα», Δήμος Σκοπέλου, Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, Περιφέρεια Θεσσαλίας. Η εκτίμηση αφορά στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα επί του ακινήτου.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method).

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται αναλυτικά ο υπολογισμός Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου.

ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ					
Αγοραία Αξία					
#	Είδος Ακινήτου	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Αγοραία Αξία (€)	Στρογγυλοποίηση (€)
1	Οικόπεδο	4.009,75	102	409.833	410.000
Σύνολο		**4.009,75**		**409.833**	**410.000**

Βάσει των ανωτέρω, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου υπολογίζεται κατά την 8η Σεπτεμβρίου 2022 στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€410.000 (Τετρακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ).**

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση,

Για την Arbitrage Real Estate

Χρήστος Μαντζουράτος MRICS, REV, MSc
Director, Commercial Advisory
Ορκωτός Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 6371042)
Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής
(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV-GR/AVAG/2021/32)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών
(Αρ. Μητρώου: 434)

Ιωάννης Κυριακόπουλος MRICS, MSc, MEng
Engagement Manager, Commercial Advisory
Ορκωτός Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 6665193)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 2

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ 4

ΕΝΤΟΛΕΑΣ 4

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 4

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 5

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 5

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 5

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ 6

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 6

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 7

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 8

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 9

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 18

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 23

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 25

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 26

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε από την Arbitrage Real Estate, η οποία αποτελεί εταιρεία πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 30).

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΗΛΙΟΒΟΛΟΣ Α.Ε.», που εδρεύει επί της οδού Ιφιγενείας 81, Τ.Κ. 14231, στο Δήμο Νέας Ιωνίας., με Α.Φ.Μ 999057164.

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς ενημέρωσης του Εντολέα.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων[1], σε πλήρη σύμπνοια με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2022[2] και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών[3].

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η Αγοραία Αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία (Market Value)

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό» [4].

[1] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, RICS Valuation-Professional Standards, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2022
[2] International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards,2022
[3] The European Group of Valuers' Associations/TEGoVA, European, Valuation Standards, 9th Edition, 2020
[4] International *Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards, 2022, IVS 104, παρ.30.1, σελ.22*

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης αποτελεί ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας ασκεπούς οικοπέδου στη θέση «Λειβάδι - Παναγιά Λειβαδιώτισσα», Δήμος Σκοπέλου, Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, Περιφέρεια Θεσσαλίας. Η εκτίμηση αφορά στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα επί του ακινήτου. Το ακίνητο εκτιμήθηκε με τη χρήση της Μεθόδου Υπολειμματικής Αξίας.

Αναλυτικότερη περιγραφή του υπό εξέταση ακινήτου και των ισχυουσών συνθηκών (πολεοδομικών, χωροταξικών, κτλ.) βρίσκεται στη σχετική παράγραφο "ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ".

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ Μητρώο Εγγράφων					
Α/Α	**Τίτλος Εγγράφου**	**Είδος Εγγράφου**	**Συντάκτης / Εκδούσα Αρχή**	**Ημερομηνία Έκδοσης**	**Ημερομηνία Λήψης**
1	Τοπογραφικό Διάγραμμα υπό κλίμακα 1:500	Τοπογραφικό Διάγραμμα	Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε. Μιχαήλ Ανδρέου	Ιούνιος 2018	13.09.2022
2	Υπ' αρ. 3.137 Συμβολαιογραφικός Τίτλος Αγοραπωλησίας Αστικού Ακινήτου	Τίτλος Ιδιοκτησίας	Συμβολαιογράφος Σκοπέλου Σοφία Τσούτσουρη	10.05.2019	13.09.2022

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 8/9/2022.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Η επιθεώρηση στο υπό εκτίμηση ακίνητο διενεργήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας της Arbitrage RE κ. Χρήστο Μαντζουράτο, την 04.09.2022.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Η εταιρεία μας βεβαιώνει ότι ανέλαβε την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώνουμε ότι δεν έχουμε προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο ή με τον εντολέα[5] και συνεπώς δεν θεωρούμε πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνουμε ότι κατέχουμε τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτουμε την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

[5] *Στο πλαίσιο προώθησης / πώλησης του εκτιμώμενου ακινήτου*

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα προς την εταιρείας μας, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης:

- Το προϊόν του έργου στηρίζεται σε έγγραφα τα οποία θα μας προσκομίσει ο Εντολέας και τα οποία θεωρούμε ότι πληρούν όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις. Η Arbitrage δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια αυτών. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης
- Η επιφάνεια του ακινήτου προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, όπως αυτά μας έχουν προσκομισθεί ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων κατά τη διάρκεια της αυτοψίας
- Θεωρείται ότι το εκτιμώμενο οικόπεδο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης, θεωρείται ότι το οικόπεδο θα είναι ελεύθερα υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου
- Φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης, δεν θα ληφθούν υπόψη κατά τους υπολογισμούς της αξίας του εκτιμώμενου
- Θεωρείται ότι το έδαφος του προς εκτίμηση οικοπέδου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης

Γενικές Παραδοχές

- Η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου έχει υπολογιστεί υπό την παραδοχή ανάπτυξης του σε οικιστικό συγκρότημα

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method). Η εν λόγω μεθοδολογία περιγράφεται αναλυτικά παρακάτω.

Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method)

Η Μέθοδος Αξιοποίησης είναι κατάλληλη για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου που χρήζει ανακατασκευής ώστε να επιτύχει την βέλτιστη χρήση του. Η εν λόγω μέθοδος θεωρείται η καταλληλότερη για την εκτίμηση ακινήτου με δυνατότητα ανάπτυξης ή νέας ανάπτυξης, μοναδικής φύσεως, για το οποίο δεν υπάρχουν αρκετά συγκριτικά στοιχεία ή όταν ένα ακίνητο χρειάζεται ανακαίνιση προκειμένου να βρεθεί στην βέλτιστη χρήση αξιοποίησης.

Η Μέθοδος Αξιοποίησης βασίζεται στο ότι ένας επενδυτής δέχεται να καταβάλλει ένα εύλογο τίμημα προκειμένου να αποκτήσει ένα ακίνητο με βάση την μέγιστη και βέλτιστη αξιοποίησή του.6 Η Αγοραία Αξία σε αυτή την περίπτωση είναι το ποσό που προκύπτει κατόπιν αφαίρεσης από το τίμημα της πώλησης (Μεικτή Αξία Ανάπτυξης – ΜΑΑ) της προσδοκώμενης ανάπτυξης / αξιοποίησης, των δαπανών ανάπτυξης, των εξόδων μεταβίβασης, του κόστους χρηματοδότησης και του επιχειρηματικού οφέλους για την υλοποίηση του έργου.

Ειδικότερα, είναι απαραίτητο να αναγνωριστούν όλα τα πιθανά σενάρια ανάπτυξης και να επιλεγεί το επικρατέστερο με γνώμονα την μέγιστη και βέλτιστη αξιοποίηση. Το σενάριο που θα υιοθετηθεί πρέπει να είναι νομικά επιτρεπτό, φυσικά / τεχνικά δυνατό, χρηματοοικονομικά εφικτό και πρέπει να επιφέρει την υψηλότερη δυνατή αξία.

Ειδικότερα, κατά τη χρήση της Μεθόδου Αξιοποίησης ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα:

- Προσδιορισμός της Μεικτής Αξίας Ανάπτυξης (ΜΑΑ) του προτεινόμενου σεναρίου αξιοποίησης.
- Προσδιορισμός όλων των παραδοχών και δαπανών που είναι απαραίτητες για την ολοκλήρωση της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ., χρονοδιάγραμμα, δαπάνες κατεδάφισης, κατασκευαστικά κόστη, απρόβλεπτα έξοδα, επαγγελματικές αμοιβές, έξοδα προώθησης, επιτόκιο, χρόνος, ποσό και κόστος δανεισμού, εργολαβικό όφελος, επιτόκιο προεξόφλησης, κ.α.).
- Υπολογισμός της Υπολειμματικής Αξίας αφαιρουμένων των προαναφερθεισών δαπανών από την Μεικτή Αξία Ανάπτυξης (ΜΑΑ) της προτεινόμενης αξιοποίησης.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω μέθοδος διακρίνεται από μεγάλη ευαισθησία στις εισαγόμενες μεταβλητές, όπως η αγοραία τιμή μονάδας, το αγοραίο μίσθωμα και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης του βέλτιστου σεναρίου ανάπτυξης, τα έξοδα κατασκευής, η περίοδος ανάπτυξης και το κόστος χρηματοδότησης. Οι εισαγόμενες μεταβλητές πρέπει να επιλέγονται προσεκτικά μετά από συμβουλές ειδικών και κατόπιν διενέργειας ενδελεχούς ανάλυσης της περιβάλλουσας περιοχής, προκειμένου να αποτυπώνονται τα χαρακτηριστικά της αγοράς στον μέγιστο δυνατό βαθμό.

6 RICS Παγκόσμια τεχνική οδηγία, Εκτίμηση ακινήτου ανάπτυξης, 1η έκδοση, Οκτώβριος 2019

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τα Πρότυπα Εκτίμησης του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και συγκεκριμένα με την Οδηγία Εκτιμητικής Πρακτικής No10[7], οι αγορές μπορούν να διαταραχθούν από διάφορους παράγοντες που μπορεί να προκύψουν λόγω οικονομικών, μακροοικονομικών, νομικών, πολιτικών ή και φυσικών γεγονότων. Εάν η ημερομηνία αποτίμησης συμπίπτει ή είναι αμέσως μετά από ένα τέτοιο συμβάν, ενδέχεται να υπάρχει μειωμένο επίπεδο βεβαιότητας λόγω ελλείψεως εμπειρικών-συγκριτικών δεδομένων της αγοράς. Σε τέτοιες καταστάσεις οι απαιτήσεις που υποβάλλονται στους εκτιμητές μπορούν να είναι ασυνήθιστα αυξημένες. Παρόλο που οι εκτιμητές θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να αποφανθούν, είναι σημαντικό να εκφραστεί σαφώς το πλαίσιο στο οποίο λήφθηκε η εν λόγω απόφαση.

Λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες υγειονομικές (επιπτώσεις πανδημίας Covid-19), οικονομικές (αυξημένος πληθωρισμός, πιέσεις στις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και τις αγορές προϊόντων και ενέργειας) και κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρώπη, ιδιαίτερα κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, επισημαίνουμε το ευμετάβλητο περιβάλλον στο οποίο πραγματοποιείται η εν λόγω εργασία, καθώς και τις άγνωστες μελλοντικές επιπτώσεις που αυτό μπορεί να έχει στην αγορά των ακινήτων. Συνεπώς, η αξιολόγησή μας συνοδεύεται από μικρότερη βεβαιότητα και υψηλότερο βαθμό προσοχής από ότι συνήθως και συνιστούμε τη συχνή αναθεώρηση της αποτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου.

[7] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS*, Δήλωση Πρακτικής 10, Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, παρ. 2.4, 31 Ιανουαρίου 2020

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Ευρύτερη Περιοχή

Το νησί της Σκοπέλου βρίσκεται στο Αιγαίο Πέλαγος, περίπου 114χλμ από την πόλη του Βόλου και 86χλμ από το λιμάνι της Κύμης στην Εύβοια. Η Σκόπελος ανήκει στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Σποράδων μαζί με τη Σκιάθο (δυτικά της Σκοπέλου), την Αλόννησο (ανατολικά της Σκοπέλου), τη Σκύρο, την Κυρά Παναγιά, την Περιστέρα, καθώς και δεκατρία ακατοίκητα νησιά και βραχονησίδες. Σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη Απογραφή (2021), ο πληθυσμός του νησιού υπολογίζεται περί τους 4.400 κατοίκους, συνιστώντας το δεύτερο πολυπληθέστερο νησί των Σποράδων μετά τη Σκιάθο.



Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων. Πηγή: Wikipedia

Η Σκόπελος εκτείνεται σε 95χλμ² και διαθέτει ακτογραμμή 67χλμ. Είναι το δεύτερο, μετά τη Σκύρο, μεγαλύτερο σε έκταση νησί των Σποράδων. Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Χώρα της Σκοπέλου, η οποία έχει κηρυχθεί παραδοσιακός οικισμός[8], χάρη στην ιδιαίτερη αρχιτεκτονική της, που αποτελεί συνδυασμό διαφόρων ρυθμών, και στη ρυμοτομία της με την προσαρμογή στις υψομετρικές διαφορές και την αμφιθεατρική της διάταξη. Η Γλώσσα και το Νέο Κλήμα στο βορειοδυτικό τμήμα του νησιού συμπληρώνουν την τριάδα των πολυπληθέστερων οικισμών της Σκοπέλου. Σημαντικό χαρακτηριστικό της Σκοπέλου είναι η έντονη βλάστησή του με το μεγαλύτερο μέρος του νησιού καλύπτεται από πευκοδάσος.

Τουριστικές και ξενοδοχειακές δραστηριότητες διαμοιράζονται στους ποικίλους οικισμούς του νησιού και αναπτύσσονται ως επί το πλείστον σε μικρή απόσταση από τον αιγιαλό. Η συντριπτική πλειοψηφία των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων αφορούν σε μονάδες χαμηλής και μέτριας αξιολόγησης (3* ή χαμηλότερα). Τα ξενοδοχεία 5* εντοπίζονται στη Χώρα (Skopelos Village Hotel, Skopelos Holidays Hotel & Spa) και στο στο Λουτράκι (Natura Luxury Boutique Hotel Skopelos). Παράλληλα, προσφέρονται στους επισκέπτες διαμερίσματα προς ενοικίαση, καθώς και κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

[8] Π.Δ. 13/11/1978 (ΦΕΚ/Δ/1978)

Αξιοθέατα

Η Σκόπελος αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό των Σποράδων, προσελκύοντας τόσο εγχώριους όσο και ξένους επισκέπτες. Η Σκόπελος διακρίνεται για το φυσικό πλούτο, την παράδοση και την ιστορία της, προσφέροντας πληθώρα επιλογών στους επισκέπτες. Η ποικιλία των τοπίων και αξιοθέατων δύνανται να ανταποκριθούν και να καλύψουν τις ποικίλες απαιτήσεις των επισκεπτών του νησιού.

Η Χώρα της Σκοπέλου, η οποία ιδρύθηκε κατά τον 16ο αιώνα π.Χ. από τους Κρήτες που έφτασαν στο νησί, αποτελεί τον πλέον γραφικό οικισμό του νησιού με παραδοσιακές διώροφες και τριώροφες οικίες, οι στέγες των οποίων καλύπτονται με πλάκες σχιστόλιθου. Στη Χώρα εντοπίζεται το Ενετικό Κάστρο του νησιού που χρονολογείται τον 13ο αιώνα π.Χ. και υπολείμματα από τα τείχη του διασώζονται έως σήμερα. Ακόμη, η Παναγίτσα του Πύργου δεσπόζει στο βράχο στην είσοδο του λιμανιού. Σε απόσταση 19χλμ από τη Χώρα στη βορειοδυτική πλευρά του νησιού, βρίσκεται ο οικισμός της Γλώσσας, ο οποίος χάρη στην αμφιθεατρική δόμησή του προσφέρει θέα στο Αιγαίο Πέλαγος.

Η λαογραφική παράδοση της Σκοπέλου, αναδεικνύεται χάρη στο Λαογραφικό Μουσείο στη Χώρα και το αντίστοιχο μουσείο στη Γλώσσα. Το Ιστορικό Μουσείο του νησιού φιλοξενείται στην οικία Παύλου Νιρβάνα με εκθέματα από την αρχαιότητα έως σήμερα. Τέλος, στο Αρχοντικό Βακράτσα, τον εσωτερικό διάκοσμο του οποίου οι επισκέπτες μπορούν να θαυμάσουν για τον παραδοσιακό του χαρακτήρα, φιλοξενούνται ποικίλες πολιτιστικές εκδηλώσεις.

Παράλληλα, σημείο αναφοράς του νησιού είναι το φυσικό του περιβάλλον. Ο συνδυασμός των μεγάλων δασικών εκτάσεων και της πλούσιας σε παραλίες ακτογραμμής είναι ικανός να προσφέρει μεγάλη ποικιλία δραστηριοτήτων στους επισκέπτες. Στο νησί υπάρχουν πέντε (5) πεζοπορικές διαδρομές με την κατάλληλη σήμανση. Οι παραλίες του νησιού διακρίνονται για τα γαλαζοπράσινα νερά τους και τα πεύκα που τις περιβάλλουν. Δημοφιλείς παραλίες είναι ο Πάνορμος σε απόσταση 12,3χλμ από τη Χώρα, η αμμώδης Καστάνη, ο Άγιος Ιωάννης στο Καστρί με το ομώνυμο εκκλησάκι στον ψηλότερο βράχο, η Μηλιά από όπου ο επισκέπτης μπορεί να θαυμάσει και τη δύση του ηλίου κ.α..

Πρόσβαση – Δίκτυο Μεταφορών

Το νησί της Σκοπέλου συνδέεται με την ηπειρωτική Ελλάδα δια θαλάσσης διαθέτοντας τρεις λιμένες, τον κεντρικό λιμένα στη Χώρα, στο Λουτράκι, επίνειο του οικισμού της Γλώσσας, και τον Αγνώντα. Καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, υπάρχει σύνδεση με το λιμάνι του Βόλου. Κατά τη θερινή περίοδο, τα δρομολόγια των πλοίων αυξάνονται σημαντικά, καθώς προστίθενται και δρομολόγια από τη Εύβοια (Μαντούδι και Κύμη) και τον Άγιο Κωνσταντίνο. Δεδομένου ότι χρησιμοποιούνται τόσο συμβατικά όσο και ταχύπλοα πλοία, η διάρκεια του ταξιδιού μπορεί να κυμαίνεται από 1,5 έως 4 ώρες. Συγχρόνως, η Σκόπελος συνδέεται ακτοπλοϊκά με τα υπόλοιπα νησιά των Σποράδων (Σκιάθος, Αλόννησος, Σκύρος), καθιστώντας την ιδανικό προορισμό για island hopping.

Η μετακίνηση στο νησί της Σκοπέλου είναι δυνατή, εκτός από Ι.Χ., με το τοπικό ΚΤΕΛ, το οποίο διενεργεί δρομολόγια μεταξύ των οικισμών του νησιού. Οι διαδρομές στο νησί είναι σύντομες με τις μεγαλύτερες να μην ξεπερνούν τη 1 ώρα. Παράλληλα, στο νησί προσφέρεται η δυνατότητα ενοικίασης ιδιωτικού σκάφους, καθώς και η χρήση εκδρομικού σκάφους κυρίως για την επίσκεψη του Θαλάσσιου Πάρκου της Αλοννήσου.

Άμεση Περιοχή

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Λειβάδι - Παναγιά Λειβαδιώτισσα» του Δήμου Σκοπέλου. Συγκεκριμένα, το ακίνητο εντοπίζεται ανατολικά του λιμένα της Χώρας, όπου η δόμηση είναι πιο αραιή σε σύγκριση με το δυτικό μέρος όπου συγκεντρώνεται ο κτιριακός όγκος του παραδοσιακού οικισμού της Χώρας.



Θέση ακινήτου. Πηγή: tripinView.com

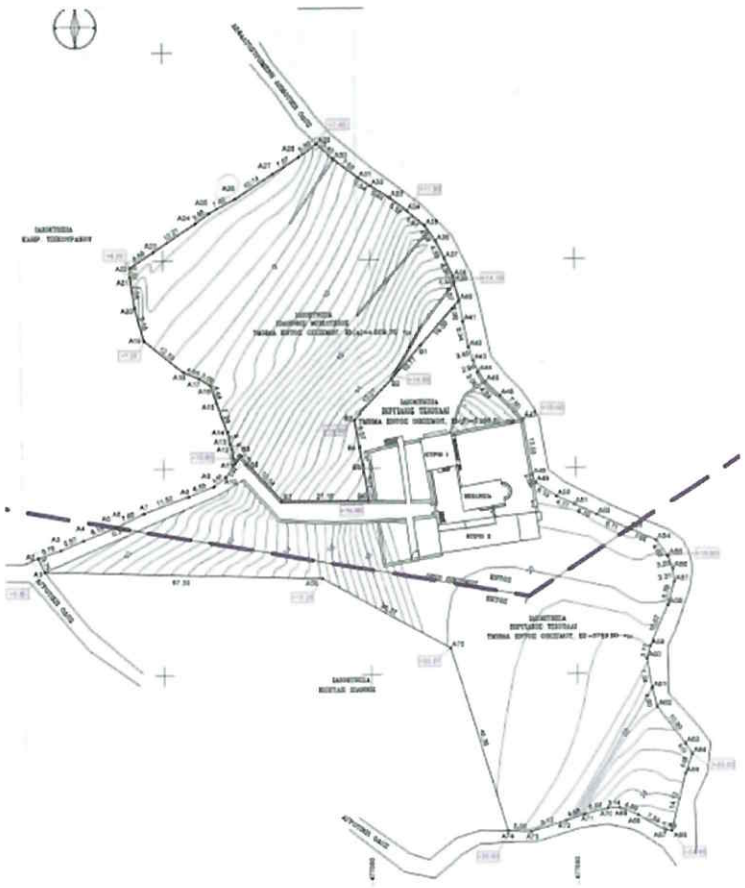
Το εκτιμώμενο οικόπεδο βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 100μ από το παραλιακό μέτωπο, ενώ χωροθετείται ανατολικά της Χώρας Σκοπέλου, σε απόσταση περί τα 800μ από το κέντρο της. Η περιοχή του εκτιμώμενου παρουσιάζει μεικτές χρήσεις που περιλαμβάνουν ασκεπή οικόπεδα, καταστήματα τοπικού ενδιαφέροντος και κατοικίες, ενώ κυρίαρχη χρήση στην εγγύτερη περιοχή αποτελεί ο τουρισμός.

Το ακίνητο απέχει περί τα 8χλμ από τον Αγνώντα και τα 20χλμ από τη Γλώσσα. Σε απόσταση περί τα 300μ από το εκτιμώμενο εντοπίζεται το Δημοτικό Στάδιο Σκοπέλου. Πλησιέστερες στο ακίνητο παραλίες είναι το Γλυφονέρι (2χλμ) και το Γλυστέρι (5χλμ).

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εκτιμώμενο ακίνητο αφορά σε ασκεπές οικόπεδο που εντοπίζεται στη θέση «Λειβάδι - Παναγιά Λειβαδιώτισσα», Δήμος Σκοπέλου, Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, Περιφέρεια Θεσσαλίας.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα το υπό εξέταση ακίνητο είναι έκτασης 4.009,75μ². Σύμφωνα με τον υπ' αριθμόν 3.137 Συμβολαιογραφικό Τίτλο Αγοραπωλησίας Αστικού Ακινήτου από τη 10η Μαΐου 2019, το οικόπεδο αυτό αποτελεί τμήμα μείζονος έκτασης 10.966,16μ² με εκατόν τριάντα (130) ελαιόδεντρα και λίγες αμυγδαλιές, καθώς και την Ιερά Μονή Ζωοδόχου Πηγής και λοιπά κτίσματα.



Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. Μ. Ανδρέου από Ιούνιο 2018

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. Μιχαήλ Ανδρέου από τον Ιούνιο 2018, το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελούσε μέρος μεγαλύτερης έκτασης συνολικής επιφάνειας 10.966,16μ².

2 Amfitheas & Syngrou Avenue, Nea Smyrni 17122 Athens, T: +30 2109403431

Ακολούθως παρουσιάζονται τα σύνορα της μείζονος έκτασης.

Νοτιοδυτικά:	Σε πρόσωπο (Α1-Α2) μήκους 3,75μ με αγροτική οδό, σε πλευρά (Α10-Α18) συνολικού μήκους 53,27μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Τσικουράκου, σε πρόσωπο (Α63-Α65) μήκους 12,23μ με αγροτική οδό και σε πλευρά (Α70-Α72) μήκους 81,53μ με ιδιοκτησία Ιωάννη Κοχύλη
Βορειοδυτικά:	Σε πλευρά (Α2-Α10) συνολικού μήκους 55,05μ και πλευρά (Α19-Α25) μήκους 54,29μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Τσικουράκου
Δυτικά:	Σε πλευρά (Α18-Α19) μήκους 2,33μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Τσικουράκου
Βορειοανατολικά:	Σε πρόσωπο (Α25-Α43) συνολικού μήκους 86,56μ, (Α44-Α52) μήκους 42,81μ και (Α56-Α60) μήκους 25,90μ με ασφαλτοστρωμένη δημοτική οδό
Ανατολικά:	Σε πρόσωπο (Α43-Α44) μήκους 13,55μ και (Α52-Α53) μήκους 3,31μ με ασφαλτοστρωμένη δημοτική οδό
Νοτιοανατολικά:	Σε πρόσωπο (Α53-Α56) μήκους 19.56μ και (Α60-Α62) μήκους 19,17μ με ασφαλτοστρωμένη δημοτική οδό και σε πρόσωπο (Α66-Α69) συνολικού μήκους 19,73 με αγροτική οδό
Νότια:	Σε πρόσωπο (Α62-Α63) μήκους 1,45μ, (Α65-Α66) μήκους 3.14μ και (Α69-Α70) μήκους 5,80μ με αγροτική οδό και σε πλευρά (Α72-Α1) μήκους 67,30μ με ιδιοκτησία Ιωάννη Κοχύλη

Η προαναφερθείσα έκταση διαιρείται στο Τμήμα 1 (7.169,43μ²) το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου και το Τμήμα 2 (3.796,73μ²) το οποίο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή. Εν συνεχεία, το Τμήμα 1 διακρίνεται στο Τμήμα 1.Α (4.009,75μ²), το οποίο αποτελεί το εκτιμώμενο οικόπεδο, και το Τμήμα 1.Β (3.159,68μ²). Αμφότερα τα οικόπεδα που προκύπτουν είναι άρτια και οικοδομήσιμα.



Πηγή: Ελληνικό Κτηματολόγιο

Το υπό εκτίμηση οικόπεδο (Τμήμα 1.Α) συνορεύει:

Νοτιοανατολικά:	Σε πλευρά (Β1-Β5) συνολικού μήκους 41,10μ και πλευρά (Β10-Β13) μήκους 31,11μ με το εναπομείναν τμήμα
Βορειοανατολικά:	Σε πλευρά (Β5-Β7) συνολικού μήκους 18,53μ με το εναπομείναν τμήμα και σε πρόσωπο (Α25-Α34,Β1) συνολικού μήκους 48,44μ με ασφαλτοστρωμένη δημοτική οδό
Νότια:	Σε πλευρά (Β7-Β8) μήκους 22,11μ και πλευρά (Β13-Β14) μήκους 5,34μ με το εναπομείναν τμήμα
Νοτιοδυτικά:	Σε πλευρά (Β8-Β10) μήκους 9,18μ με το εναπομείναν τμήμα και πλευρά (Α10-Α18) μήκους 51,79μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Τσικουράκου
Βορειοδυτικά:	Σε πλευρά (Β14,Α6-Α10) συνολικού μήκους 34,80μ και πλευρά (Α19-Α25) μήκους 54,29μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Τσικουράκου
Δυτικά:	Σε πλευρά (Α18-Α19) μήκους 2,33μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Τσικουράκου

Πολεοδομικό Καθεστώς

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι όροι δόμησης οικοπέδων, όπως αυτοί αναφέρονται στο προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα.

Τμήμα 1			
Όροι Δόμησης			
Προεδρικό Διάταγμα 19.10/13.11.1978 (ΦΕΚ 594Δ/1978)			
Ζώνη Β			
Αρτιότητα	Εμβαδόν (μ²)	Πρόσωπο (μ)	Βάθος (μ)
Κανόνας	2,000.00	25.00	40.00
Παρέκκλιση (προ 13.11.1978)	300.00	12.00	18.00
Παρέκκλιση (προ 02.07.1968)	ως είχε		
Ποσοστό Κάλυψης:	50%		
Συντελεστής Δόμησης:	0.50		
Εξώστες, Η/Υ Χώροι:	40% δόμησης		
Μέγιστο Ύψος (μ):	7.00	(έως 10.00μ λόγω κλίσης)	
Αριθμός Ορόφων:	2	(έως 3 λόγω κλίσης)	
Επιτρεπόμενες Χρήσεις:	Κτίρια κατοικίας, κοινής ωφέλειας & κοινωνικού εξοπλισμού		
Απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΕΠΑΕ			

Δασαρχείο

Το μεγαλύτερο μέρος του νησιού της Σκοπέλου αποτελεί δασική έκταση. Όπως επιβεβαιώνεται από το απόσπασμα των πρόσφατων αναρτήσεων δασικών χαρτών από την ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ (http://gis.ktimanet.gr/gis/forestsuspension), η ενιαία έκταση μέρος τη οποίας αποτελούσε το εκτιμώμενο βρίσκεται εκτός των δασικών περιοχών.



Απόσπασμα Χάρτη Δασικής Ανάρτησης. Πηγή: http://gis.ktimanet.gr/gis/forestsuspension

Natura 2000

Οι αντίστοιχοι χάρτες περιοχών «Φύση 2000» (Natura 2000) παρουσιάζουν το υπό εξέταση ακίνητο εντός του Εθνικού Θαλάσσιου Πάρκου Αλοννήσου (GR1430004, SCI & SPA). Παράλληλα, η βορειοδυτική θαλάσσια έκταση του νησιού αποτελεί τη Θαλάσσια Περιοχή Νήσων Σκιάθου και Σκοπέλου με τις Νησίδες Ασπρόνησος, Άργκος, Μαραγκός, Ρέπι, Τσουγκριά και Τσουγκριάκι (GR1430009, SPA).



Natura 2000. Πηγή: https://natura2000.eea.europa.eu/#

Αρχαιολογία

Στη Σκόπελο υπάρχει πληθώρα αρχαιολογικών και ιστορικών μνημείων, όπως τα ερείπια της αρχαίας Πεπαρήθου σε μικρή απόσταση από το εκτιμώμενο και τα κτήρια των οικιών Λιώση, Βακράτσα και Ι. Καστάνη στη Χώρα. Παράλληλα, στο νησί εντοπίζονται τέσσερις αρχαιολογικοί χώροι, τα Σεντούκια Σκοπέλου, ο όρμος Αγνώντα, η θαλάσσια περιοχή του Πανόρμου και το Λουτράκι Γλώσσας στο βόρειο τμήμα του νησιού. Όπως απεικονίζεται και στο χάρτη του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου, το εκτιμώμενο ακίνητο δε χωροθετείται εντός αρχαιολογικού χώρου, ούτε γειτνιάζει με σημεία αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος.



Απόσπασμα Χάρτη Αρχαιολογικού Κτηματολογίου. Πηγή: https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την ολοκληρωμένη τεκμηρίωση της παρούσας εκτίμησης και την έγκυρη παροχή συμβουλών προς τον Πελάτη ως προς την Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς και αναγνωρίστηκαν συγκρίσιμες ενδείξεις, τοπική ζήτηση και προσφορά, διάταξη ακινήτων και εν δυνάμει κατηγορία επενδυτών. Η έρευνα αγοράς εστιάζει στη χρήση που προβλέπεται να εγκατασταθεί εντός του οικοπέδου, υπό την παραδοχή βέλτιστης αξιοποίησης του ως οικιστικό συγκρότημα. Συγκρίσιμες ενδείξεις συγκεντρώθηκαν κατόπιν αναλυτικής έρευνας, σε συνδυασμό και μέσω ειδικών περί της αγοράς ακινήτων (π.χ. μεσίτες, επενδυτές, εργολάβοι κ.α.).

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης – Μεζονέτες

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης μεζονετών στην εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου κυμαίνονται από €2.700/μ² - €3.500/μ². Οι τιμές εξαρτώνται από τη θέση, την παλαιότητα, το μέγεθος, την πρόσβαση, την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, το βαθμό συντήρησης, κ.α..

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης μεζονετών τα οποία συλλέχθηκαν κατά την έρευνά μας στην περιοχή του εκτιμώμενου.

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων					
#	Περιγραφή	Επιφάνεια (μ²)	Έτος Κατασκευής	Τιμή Πώλησης (€)	Πηγή Πληροφόρησης
1	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	75	2012	260.000	Bee Iolkos RE, 2421078205
2	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	90	2012	270.000	Bee Iolkos RE, 2421078205
3	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, απόσταση από θάλασσα ~400μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε πολύ καλή κατάσταση	130	2005	430.000	RealTeam, 2421181800
4	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, απόσταση από θάλασσα ~1.000μ, σε συγκρότημα κατοικιών, σε καλή κατάσταση	60	2018	160.000	RealTeam, 2421181800
5	Σκόπελος, Πευκιάς, ~6χλμ από Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, ανακαίνιση 2021, σε πολύ καλή κατάσταση	125	2006	370.000	RealTeam, 2421181800

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης – Διαμερίσματα

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων στην εγγύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου κυμαίνονται από €2.000/μ² - €3.100/μ². Οι τιμές εξαρτώνται από τη θέση, την παλαιότητα, το επίπεδο, το μέγεθος, την πρόσβαση, την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, το βαθμό συντήρησης, κ.α..

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης διαμερισμάτων τα οποία συλλέχθηκαν κατά την έρευνά μας στην περιοχή του εκτιμώμενου.

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων						
#	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Έτος Κατασκευής	Τιμή Πώλησης (€)	Πηγή Πληροφόρησης
1	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~1.000μ, σε συγκρότημα κατοικιών, σε καλή κατάσταση	1	50	2000	130.000	Lion Real Estate, 2103300020
2	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	0	50	2012	140.000	Bee Iolkos RE, 2421078205
3	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	0	33	2012	100.000	RealTeam, 2421181800
4	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε τυπική κατάσταση	0	50	1960	100.000	Golden Home RE, 2111041120
5	Σκόπελος, Γλώσσα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~1.500μ, σε τυπική κατάσταση	0	88	1974	220.000	Τζαμτζής RE, 2421025365

Ανάλυση Εκτιμώμενου Ακινήτου

Αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο αξιολογήθηκαν ως θετικά τα εξής χαρακτηριστικά:

- Εγγύτητα στην θάλασσα και το κέντρο της Χώρας
- Ευνοϊκό σχήμα

Αξιολογήθηκαν ως μειονεκτικά τα εξής χαρακτηριστικά:

- Περιορισμένες χρήσεις γης

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method), όπως αυτή παρουσιάστηκε στην παράγραφο «Μεθοδολογία Εκτίμησης». Πιο συγκεκριμένα, κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών, υπολογίστηκε η Μικτή Αξία Ανάπτυξης (ΜΑΑ) από την οποία αφαιρέθηκαν όλα τα έξοδα ανάπτυξης (έξοδα κατασκευής, επαγγελματικές αμοιβές, νομικές αμοιβές, έξοδα χρηματοδότησης, εργολαβικό κέρδος, έκτακτα έξοδα, αμοιβές μεσιτών κ.λπ.) ώστε να καταλήξουμε στην Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου.

Πιο συγκεκριμένα για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου με τη Μέθοδο Αξιοποίησης εξετάστηκε το σενάριο ανάπτυξης επί του οικοπέδου συγκροτήματος κατοικιών που αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο α' όροφος). Οι κατοικίες αποτελούνται από μεζονέτες επιφάνειας 80μ² - 120μ² και διαμερίσματα επιφάνειας 40μ² - 60μ². Στον περιβάλλοντα χώρο κατασκευάζεται κοινόχρηστη κολυμβητική δεξαμενή.

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

Σύμφωνα με το σενάριο ανάπτυξης το κτηριολογικό πρόγραμμα ανάπτυξης έχει όπως παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ: ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ			
Κτιριολογικό Πρόγραμμα			
Επίπεδο	**Προβλεπόμενη Χρήση**	**Δομηθείσα Επιφάνεια**	**Επιφάνειες προς εκμετάλλευση (μ²)**
Υπόγειο	Βοηθητικοί Χώροι	1.110,00	-
Ισόγειο	Διαμερίσματα (40μ²)	120,00	120,00
	Διαμερίσματα (50μ²)	200,00	200,00
	Διαμερίσματα (60μ²)	180,00	180,00
	Μεζονέτες (40μ²/επίπεδο)	120,00	120,00
	Μεζονέτες (50μ²/επίπεδο)	200,00	200,00
	Μεζονέτες (60μ²/επίπεδο)	180,00	180,00
	Κοινόχρηστοι Χώροι	120,00	-
Α' Όροφος	Διαμερίσματα (40μ²)	120,00	120,00
	Διαμερίσματα (50μ²)	200,00	200,00
	Διαμερίσματα (60μ²)	180,00	180,00
	Μεζονέτες (40μ²/επίπεδο)	120,00	120,00
	Μεζονέτες (50μ²/επίπεδο)	200,00	200,00
	Μεζονέτες (60μ²/επίπεδο)	180,00	180,00
	Κοινόχρηστοι Χώροι	75,00	-
Ισόγειο	Κολυμβητική Δεξαμενή	100,00	-
	Περιβάλλοντας χώρος	2.789,75	-
Σύνολο			**2.000,00**

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν ανάλυσης τους, υιοθετήθηκε τιμή μονάδας πώλησης για τις μεζονέτες και τα διαμερίσματα και προκύπτει η Μικτή Αξία Ανάπτυξης και το Κόστος Κατασκευής, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ: ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ						
Κτιριολογικό Πρόγραμμα			Πωλήσεις		Κόστος Κατασκευής	
Επίπεδο	Προβλεπόμενη Χρήση	Επιφάνειες προς εκμετάλλευση (μ²)	Τιμή Πώλησης (€/μ²)	Έσοδα Πωλήσεων (€)	Μέσο Κόστος Κατασκευής (€/μ²)	Κόστος Κατασκευής (€)
Υπόγειο	Βοηθητικοί Χώροι	-	-	-	500,00	555.000,00
Ισόγειο	Διαμερίσματα (40μ²)	120,00	3.150,00	378.000,00	1.500,00	180.000,00
	Διαμερίσματα (50μ²)	200,00	3.090,00	618.000,00	1.500,00	300.000,00
	Διαμερίσματα (60μ²)	180,00	3.020,00	543.600,00	1.500,00	270.000,00
	Μεζονέτες (40μ²/επίπεδο)	120,00	3.460,00	415.200,00	1.500,00	180.000,00
	Μεζονέτες (50μ²/επίπεδο)	200,00	3.370,00	674.000,00	1.500,00	300.000,00
	Μεζονέτες (60μ²/επίπεδο)	180,00	3.280,00	590.400,00	1.500,00	270.000,00
	Κοινόχρηστοι Χώροι	-	-	-	900,00	108.000,00
Α' Όροφος	Διαμερίσματα (40μ²)	120,00	3.340,00	400.800,00	1.500,00	180.000,00
	Διαμερίσματα (50μ²)	200,00	3.250,00	650.000,00	1.500,00	300.000,00
	Διαμερίσματα (60μ²)	180,00	3.160,00	568.800,00	1.500,00	270.000,00
	Μεζονέτες (40μ²/επίπεδο)	120,00	3.460,00	415.200,00	1.500,00	180.000,00
	Μεζονέτες (50μ²/επίπεδο)	200,00	3.370,00	674.000,00	1.500,00	300.000,00
	Μεζονέτες (60μ²/επίπεδο)	180,00	3.280,00	590.400,00	1.500,00	270.000,00
	Κοινόχρηστοι Χώροι	-	-	-	900,00	67.500,00
Ισόγειο	Κολυμβητική Δεξαμενή	-	-	-	750,00	75.000,00
	Περιβάλλοντας χώρος	-	-	-	100,00	278.975,00
Σύνολο		**2.000,00**		**6.518.400**		**4.084.475,00**

Για τον Υπολογισμό του Συνολικού Κόστους Ανάπτυξης ακολουθήθηκαν οι παραδοχές όπως παρουσιάζονται στον πίνακα κάτωθι:

Δεδομένα & Παραδοχές

Συνολικός χρόνος επένδυσης (μήνες):	42	Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων (%):	40%
Κατασκευαστική περίοδος (μήνες):	21	Ποσοστό δανείων (%):	60%
Προώθηση Πωλήσεων (μήνες):	6	Περίοδος Πωλήσεων (μήνες):	18
Απρόβλεπτα έξοδα (%):	3,00%	Κατασκευαστικό Κόστος (€):	4.164.219
Επαγγελματικές Αμοιβές (%):	5,00%	Ποσό δανεισμού (€):	2.498.532
Φόρος μεταβίβασης (%):	3,30%	Ετήσιο επιτόκιο δανεισμού (%):	4,30%
Νομικές αμοιβές & Έξοδα συμβολαιογράφου (%):	1,00%	Τριμηνιαίο επιτόκιο δανεισμού (%):	1,06%
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές (%):	1,00%	Διάρκεια δανείου (Τρίμηνα):	14
Επιχειρηματικό όφελος (%):	15,00%	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%):	9,00%

Σύμφωνα με τους ανωτέρω υπολογισμούς προκύπτει η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου όπως αυτή παρουσιάζεται στον πίνακα κάτωθι:

ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ					
Αγοραία Αξία					
#	Είδος Ακινήτου	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Αγοραία Αξία (€)	Στρογγυλοποίηση (€)
1	Οικόπεδο	4.009,75	102	409.833	410.000
Σύνολο		**4.009,75**		**409.833**	**410.000**

Βάσει των ανωτέρω, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου υπολογίζεται κατά την 8η Σεπτεμβρίου 2022 στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€410.000 (Τετρακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ).**

ΟΙΚΟΠΕΔΟ | ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ					
Αγοραία Αξία					
#	Είδος Ακινήτου	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Αγοραία Αξία (€)	Στρογγυλοποίηση (€)
1	Οικόπεδο	4.009,75	102	409.833	410.000
Σύνολο		**4.009,75**		**409.833**	**410.000**

Βάσει των ανωτέρω, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου υπολογίζεται κατά την 8η Σεπτεμβρίου 2022 στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€410.000 (Τετρακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ).**

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων τα οποία λήφθηκαν υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης.

Στο Παράρτημα 2 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας υπολογισμών της μεθόδου αξιοποίησης.

Στα Παραρτήματα 3 και 4 της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται φωτογραφίες του εκτιμώμενου και ενδεικτικοί χάρτες της περιοχής.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακες συγκριτικής αξιολόγησης

Διαμερίσματα προς πώληση

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων									Πεδίο Συγκριτικής Αξιολόγησης	Αναγωγές								
#	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Έτος Κατασκευής	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Είδος Συγκριτικού	Πηγή Πληροφόρησης		Επιφάνεια	Επίπεδο	Παλαιότητα	Θέση / Προβολή	Παραρτήματα	Ποιότητα Κατασκευής / Βαθμός Συντήρησης	Βαρύτητα	Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²)
1	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~1.000μ, σε συγκρότημα κατοικιών, σε καλή κατάσταση	1	50	2000	130.000	2,600	Ζητούμενη	Lion Real Estate, 2103300020		0%	0%	20%	10%	12%	5%	20%	15%	649,74
2	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	0	50	2012	140.000	2.800	Ζητούμενη	Bee Iolkos RE, 2421078205		0%	5%	10%	5%	7%	5%	40%	15%	1.256,64
3	Σκόπελος, Χώρα, διαμέρισμα, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	0	33	2012	100.000	3.077	Ζητούμενη	RealTeam, 2421181800		-4%	5%	10%	5%	7%	5%	40%	15%	1.344,31
										Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²)								3.250,00

Σημειώσεις Πίνακα

1. Τα υπ' αριθμόν 1, 2 και 3 έχουν επιλεχθεί ως τα πιο άμεσα συγκρίσιμα εκ των συλλεχθέντων στοιχείων
2. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή

Μεζονέτες προς πώληση

Συγκριτικά Στοιχεία Πωλήσεων									Πεδίο Συγκριτικής Αξιολόγησης	Αναγωγές								
#	Περιγραφή	Επίπεδα	Επιφάνεια (μ²)	Έτος Κατασκευής	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Είδος Συγκριτικού	Πηγή Πληροφόρησης		Επιφάνεια	Επίπεδα	Παλαιότητα	Θέση / Προβολή	Παραρτήματα	Ποιότητα Κατασκευής / Βαθμός Συντήρησης	Βαρύτητα	Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²)
1	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	2	75	2012	260.000	3.467	Ζητούμενη	Bee Iolkos RE, 2421078205		-3%	0%	10%	5%	7%	5%	20%	15%	728,81
2	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, απόσταση από θάλασσα ~500μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε καλή κατάσταση	2	90	2012	270.000	3.000	Ζητούμενη	Bee Iolkos RE, 2421078205		-1%	0%	10%	5%	7%	5%	20%	15%	640,90
3	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, απόσταση από θάλασσα ~400μ, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, σε πολύ καλή κατάσταση	2	130	2005	430.000	3.308	Ζητούμενη	RealTeam, 2421181800		4%	0%	17%	5%	0%	0%	20%	15%	708,51
4	Σκόπελος, Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, απόσταση από θάλασσα ~1.000μ, σε συγκρότημα κατοικιών, σε καλή κατάσταση	2	60	2018	160.000	2.667	Ζητούμενη	RealTeam, 2421181800		-5%	0%	4%	10%	12%	10%	20%	15%	592,36
5	Σκόπελος, Πευκιάς, ~6χλμ από Χώρα, μεζονέτα ισογείου - 1ου, θέα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, σε συγκρότημα κατοικιών, κοινόχρηστη πισίνα, ανακαίνιση 2021, σε πολύ καλή κατάσταση	2	125	2006	370.000	2.960	Ζητούμενη	RealTeam, 2421181800		3%	0%	16%	20%	0%	0%	20%	15%	701,13
																	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²)	3.370,00

Σημειώσεις Πίνακα

1. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Πίνακας Υπολογισμών Μεθόδου Αξιοποίησης

(Ποσά σε €)															
Μήνες από έναρξη	0	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42
Τρίμηνο	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Έτος	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
Έσοδα															
Κατανομή πωλήσεων															
Κατανομή εσόδων	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα πωλήσεων	7.000.341	0	0	0	0	0	0	0	264.758	849.510	1.081.866	861.027	1.646.781	1.009.010	1.287.389
Μικτά Έσοδα Πωλήσεων	**7.000.341**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**264.758**	**849.510**	**1.081.866**	**861.027**	**1.646.781**	**1.009.010**	**1.287.389**
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές Πωλήσεων	1%	0	0	0	0	0	0	0	-2.489	-7.985	-10.170	-8.094	-15.480	-9.485	-12.101
Συνολικά Καθαρά Έσοδα	**6.934.538**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**262.269**	**841.525**	**1.071.696**	**852.933**	**1.631.301**	**999.525**	**1.275.288**
Κόστος Κατασκευής															
Κόστος κατεδάφισης	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Κατανομή κόστους	100%	5%	15%	20%	25%	20%	10%	5%	0	0	0	0	0	0	0
Κόστος αποπεράτωσης	-4.164.219	-208.211	-624.633	-832.844	-1.041.055	-832.844	-416.422	-208.211	0	0	0	0	0	0	0
Μερικό Κόστος Κατασκευής	**-4.164.219**	**-208.211**	**-624.633**	**-832.844**	**-1.041.055**	**-832.844**	**-416.422**	**-208.211**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Απρόβλεπτα έξοδα	3%	-6.246	-18.739	-24.985	-31.232	-24.985	-12.493	-6.246	0	0	0	0	0	0	0
Επαγγελματικές Αμοιβές	6%	-11.452	-34.355	-45.806	-57.258	-45.806	-22.903	-11.452	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικό Κόστος Κατασκευής	**-4.518.178**	**-225.909**	**-677.727**	**-903.636**	**-1.129.545**	**-903.636**	**-451.818**	**-225.909**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Επιχειρηματικό όφελος	15%														
Επιχειρηματικό Όφελος	**-1.040.181**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-39.340**	**-126.229**	**-160.754**	**-127.940**	**-244.695**	**-149.929**	**-191.293**
Συνολικά Κέρδη (Προ Φόρων, Αμοιβών & Δανασμού)	**1.376.179**	**-225.909**	**-677.727**	**-903.636**	**-1.129.545**	**-903.636**	**-451.818**	**-225.909**	**222.928**	**715.296**	**910.942**	**724.993**	**1.386.606**	**849.597**	**1.083.995**
Δάνειο	**-2.498.532**	**-124.927**	**-374.780**	**-499.706**	**-624.633**	**-499.706**	**-249.853**	**-124.927**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

(Ποσά σε €)															
Μήνες από έναρξη	0	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42
Τρίμηνο	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Έτος	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
Χρηματοδότηση Κατασκευής															
Υπόλοιπο δανείου	**2.498.532**	2.332.016	2.163.739	1.993.682	1.821.825	1.648.149	1.472.636	1.295.266	1.116.019	934.876	751.816	566.819	379.864	190.932	0
Τόκος	**202.795**	26.437	24.675	22.894	21.095	19.277	17.439	15.582	13.705	11.808	9.892	7.955	5.997	4.019	2.020
Απόσβεση	**2.498.532**	166.515	168.277	170.058	171.857	173.675	175.513	177.370	179.247	181.143	183.060	184.997	186.954	188.933	190.932
Δόση	**2.701.327**	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952	192.952
Έσοδα (Προ Φόρων & Αμοιβών)	**1.173.384**	**-293.934**	**-495.899**	**-596.881**	**-697.863**	**-596.881**	**-394.917**	**-293.934**	**29.977**	**522.344**	**717.990**	**532.041**	**1.193.654**	**656.645**	**891.043**
Μικτή Υπολειμματική Αξία															
Προεξοφλητικός παράγοντας		0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74
Μικτή Υπολειμματική Αξία		**-287.669**	**-474.985**	**-559.523**	**-640.242**	**-535.926**	**-347.029**	**-252.786**	**25.231**	**430.276**	**578.831**	**419.781**	**921.720**	**496.243**	**659.031**

Μικτή Υπολειμματική Αξία	**432.952**

Έξοδα Πώλησης		
Φόρος μεταβίβασης	3%	-14.287
Έξοδα προώθησης & Μεσιτικές αμοιβές	1%	-4.070
Νομικές αμοιβές & Έξοδα συμβολαιογράφου	1%	-4.762
Συνολικά Έξοδα Πώλησης		**-23.120**

Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV)	**409.832,76**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3



Εικόνα 1



Εικόνα 2



Εικόνα 3



Εικόνα 4

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτης Ακινήτου



Πηγή: Google Earth



Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 39.117750, 23.735500