



**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:210338
2317/

ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226/ΛΟΙΠΕΣ:2103382372

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα, 25/11/2022

Αριθ. Πρωτ.: 2838499

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **000286901000**.

Την **25/11/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3332174**, η από 05/11/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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 αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ - ΕΚΘΕΣΗ

ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

ΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

«ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ -
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ & ΟΙΚ.ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΤΗΣ 31.7.2022

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν.4172/2013

ΑΘΗΝΑ, 2022

Αθήνα, 5 Νοεμβρίου 2022

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ - ΕΚΘΕΣΗ

ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

ΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

«ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ -

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΒΑΣΕΙ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ & ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΤΗΣ 31.7.2022

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν.4172/2013

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Εντολή και αντικείμενο ελέγχου

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν εντολής της επιχείρησης «**ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και διακριτικό τίτλο «**ΑΙΓΙΣ Α.Ε.**», προκειμένου να εκτιμηθεί το Ενεργητικό και το Παθητικό του τμήματος που διασπάται και μεταβιβάζεται σε υφιστάμενη εταιρία με την επωνυμία «**ΑΓΙΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ SEAFRONT S.A.**»

Στην έκθεση αυτή εκτιμάται η αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας «**ΑΙΓΙΣ Α.Ε.**», όπως αυτά κατανέμονται στην Εισφέρουσα και στη Λήπτρια Εταιρία κατά την 31.7.2022, ημερομηνία που η επιχείρηση συνέταξε τις Οικονομικές Καταστάσεις Διάσπασης.

1.2 Ίδρυση - Έδρα - Διάρκεια

Συνιστάται Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «**ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και διακριτικό τίτλο «**ΑΙΓΙΣ Α.Ε.**». Για τις μετά της αλλοδαπής σχέσεις η επωνυμία αυτή δύναται να χρησιμοποιείται με πιστή μετάφραση στις ξένες γλώσσες.

Ως έδρα της εταιρείας ορίζεται η πόλη των Αθηνών, όπου βρίσκεται το κέντρο της διευθύνσεως και διαχειρίσεως των υποθέσεών της.

Η εταιρεία δύναται να ιδρύει Υποκαταστήματα ή Γραφεία σε διάφορες πόλεις της Ελλάδας και του εξωτερικού με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, η οποία θα ορίζει το αντικείμενο των Υποκαταστημάτων ή Γραφείων όπως και τα καθήκοντα, τις αρμοδιότητες, την έκταση της δικαιοδοσίας και της εν γένει λειτουργίας τους.

Σκοπός της εταιρείας είναι:

- α) Η ανέγερση σε οικόπεδα που αποκτώνται μέσω της εισφοράς τους από τους ιδρυτές βάση του παρόντος, η εκμετάλλευση, μίσθωση και εκμίσθωση ξενοδοχείων, κέντρων εστίασεως και παραθερισμού, αναψυκτηρίων, μοτέλ, BUNGALOWS, η αγορά ακινήτων προς τον σκοπό ανέγερσης σε αυτά ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων,
- β) η ίδρυση, οργάνωση και εκμετάλλευση τουριστικών και ταξιδιωτικών γραφείων και άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών εν γένει επιχειρήσεων,
- γ) η αγορά και εκμετάλλευση μεταφορικών μέσων ξηράς και θαλάσσης για τουριστικούς σκοπούς,
- δ) η πάσης φύσεως εκπροσώπηση Ελληνικών και ξένων οίκων, Εταιρειών ή Γραφείων που έχουν ως αντικείμενο τον Τουρισμό, και
- ε) η συμμετοχή σε υφιστάμενες ή συσταθσόμενες παντός τύπου Εταιρείες ή Επιχειρήσεις που έχουν τον αυτόν ή παρεμφερή σκοπό.

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε ενενήντα (90) έτη από την δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που εγκρίνει το Καταστατικό στο Δελτίο Ανώνυμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

1.4 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σήμερα σε ένα εκατομμύριο τριακόσιες ογδόντα μία χιλιάδες εξακόσια τριάντα οκτώ ευρώ και πενήντα επτά λεπτά (1.381.638,57), διαιρούμενο σε τετρακόσιες εβδομήντα μία χιλιάδες πεντακόσιες σαράντα εννέα (471.549) μετοχές ονομαστικής αξίας δύο Ευρώ και ενενήντα τριών λεπτών (2,93) έκαστη.

Η μετοχική σύνθεση της εταιρείας έχει ως εξής:

Α/Α	Αριθμός Μετοχών	Ονοματεπώνυμο Μετόχου	Ποσοστό
1	160.894	Θεόδωρος Χαρακόπουλος ΑΦΜ 059226726	34,12%
2	55.373	Φίλιππος Χαρακόπουλος (ανήλικο τέκνο ΘΓΧ). ΑΦΜ 164583727	11,74%
3	24.848	Γεώργιος Χαρακόπουλος (ανήλικο τέκνο ΘΓΧ). ΑΦΜ 164583715	5,26%
4	57.608	Δανάη Χαρακοπούλου ΑΦΜ 049708511	12,22%
5	57.608	Ελένη Α. Χαρακοπούλου ΑΦΜ 057505098	12,22%
6	57.608	Θεόδωρος Χαρακόπουλος ΑΦΜ 042512486	12,22%
7	57.610	Μαρένε - Ίζαμπελ Χαρακοπούλου ΑΦΜ 122579841	12,22%
	471.549		100%

1.5 Διοικητικό Συμβούλιο

Το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα:

Α/Α	Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
1	Θεόδωρος Χαρακόπουλος του Γεωργίου	Πρόεδρος του Δ.Σ. και Δ/νων Σύμβουλος
2	Θεόδωρος Χαρακόπουλος του Λεωνίδα	Αντιπρόεδρος
3	Ελένη Χαρακοπούλου του Λεωνίδα	Μέλος Δ.Σ.
4	Αλεξία Χαρακοπούλου του Γεωργίου	Μέλος Δ.Σ.
5	Άννα συζ. Γεωργίου ΧΑΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ	Μέλος Δ.Σ.

1.6 Στοιχεία στο οποία στηρίχθηκε ο έλεγχος

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αποτέλεσαν:

α. Τα Βιβλία και στοιχεία της εταιρείας:

Η εταιρεία «**ΑΙΓΙΣ Α.Ε.**» τηρεί διπλογραφικά βιβλία βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν.4308/2014) και έχει συντάξει περισσότερους από έναν Ισολογισμούς για δωδεκάμηνο χρονικό διάστημα.

β. Η Απογραφή και ο Ισολογισμός της 31.7.2022:

Για το σκοπό της απόσχισης η Εταιρεία «**ΑΙΓΙΣ Α.Ε.**» συνέταξε την 31.7.2022 απογραφή με όλα τα περιουσιακά στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού και στη συνέχεια, με βάση αυτή την απογραφή, προέβη στη σύνταξη Ισολογισμού Διάσπασης της εταιρείας με ημερομηνία 31.7.2022, στον οποίο εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση του κλάδου της εταιρείας που αποσπάται.

γ) Εκθέσεις Εκτιμήσεως των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας:

Έγιναν εκτιμήσεις των ακινήτων στοιχείων της εταιρείας από την εταιρεία «**REDVIS Ltd**», βασιζόμενες στον κλάδο δραστηριότητας που ανήκει η εταιρεία καθώς και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που αυτή παρουσιάζει.

2. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.7.2022

Κατ' αρχάς, σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας των τμημάτων της Εταιρείας που αποσπάται εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων όπου χρειαζόταν.

Η αξία των περιουσιακών στοιχείων των τμημάτων της Εταιρείας που διασπώνται όπως αυτά εμφανίζονται στις συνταχθείσες για τον σκοπό της διάσπασης Οικονομικές Καταστάσεις και οι αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων.

(Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στις Οικονομικές Κατάστασης Διάσπασης της 31.7.2022).

Η τελική αξία των τμημάτων της Εταιρείας που αποσπάται διαμορφώνεται αφού έχει ληφθεί υπόψη η έκθεση των Πιστοποιημένων Εκτιμητών κων *Ράππη Σπύρου* και *Καλιγιαννάκη Γιάννη* της εταιρείας «*REDVIS Ltd*» κατά την 12.8.2022 για τα ακίνητα αυτής. Αναλυτικά έχουμε τα κάτωθι:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. ΑΚΙΝΗΤΑ

Υπόλοιπο την 31.7.2022

Ευρώ

30.113,99

Το ανωτέρω υπόλοιπο αφορά σε ακίνητα της Εταιρείας κατά την 31.7.2022 και παρατίθενται αναλυτικά στο κάτωθι πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
ΚΑΒΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ ΠΡΥΖΗΘΠ ΤΜ 4375	€	9.633,72
ΚΑΒΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ ΡΣΕΥΡ ΤΜ 4157	€	9.059,61
ΚΑΒΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ ΣΤΔΕΣ ΤΜ 4340	€	11.420,66
Σύνολο:	€	30.113,99

Αναλυτικότερα έχουμε:

Τα τρία όμορα γήπεδα βρίσκονται στον Άγιο Λάζαρο Μυκόνου, σε απόσταση 500 μ δυτικά της Ψαρρού και 1 χλμ νότια του Ορνού.

Το φυσικό περιβάλλον κυριαρχείται από βραχώδη εδαφική διαμόρφωση ήπιων και έντονων πλαγιών ενώ η τοπική βλάστηση χαρακτηρίζεται από κάκτους, κάπαρη, φρύγανα, πουρνάρια και εν γένει γηγενή ποώδη και θαμνώδη βλάστηση.

Πρόκειται για οικισμό με μονοκατοικίες κατασκευασμένες αμφιθεατρικά στο λόφο με ανεμπόδιστη θέα προς τη θάλασσα. Η μορφολογία της περιοχής έχει ευνοήσει την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών, ενώ ο οικισμός χαρακτηρίζεται από στενούς ασφαλτοστρωμένους δρόμους με έντονες κλίσεις.

Ο κτηριακός όγκος είναι χαμηλής πυκνότητας στην άμεση περιοχή, κυρίως με κατοικίες δύο - τριών επιπέδων με μεγάλους κήπους, οι οποίοι διαθέτουν πισίνα.

Σημειώνεται ότι οι κατασκευαστικές προδιαγραφές και ο βαθμός πολυτέλειας των κατοικιών στον Άγιο Λάζαρο βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.



Άποψη του Αγίου Λαζάρου με τα τρία γήπεδο εντός του κόκκινου κύκλου (δεξιά η Ψαρρού)

- Περιγραφή

Πρόκειται για τρία όμορα γήπεδα συνολικής επιφάνειας 14.591,45 μ².

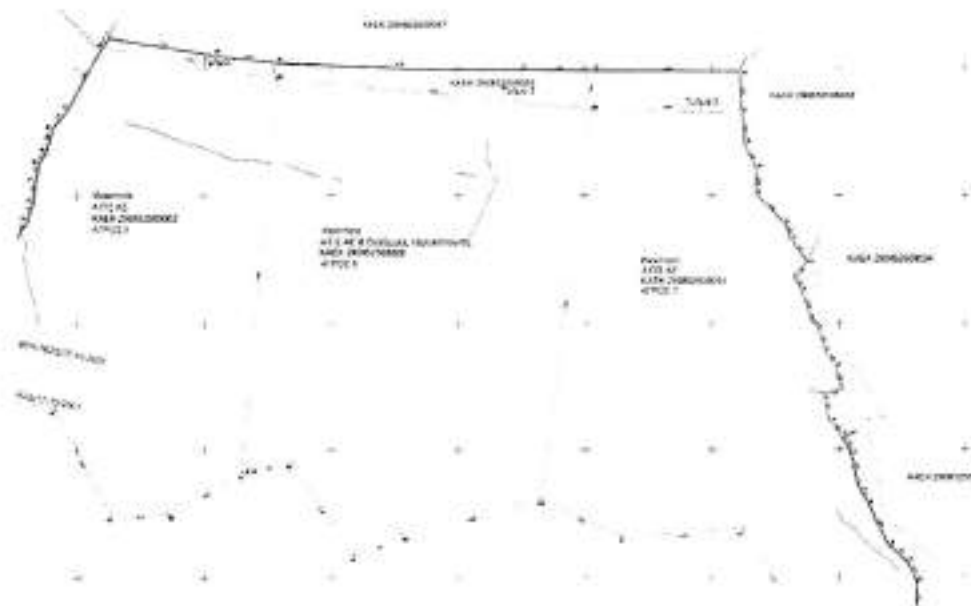
Τεμάκιο γης	Επιφάνεια (μ²)
Γήπεδο 5	4.541,47
Γήπεδο 6	5.307,81
Γήπεδο 7	4.742,17
Σύνολο	14.591,45

Τα εν λόγω γήπεδα χαρακτηρίζονται από σημαντικής κλίσης μορφολογία εδάφους και εκτείνονται μεταξύ έτερων ιδιοκτησιών (Βόρεια) και του αιγιαλού (νότια).

Η πρόσβαση σε αυτά επιτυγχάνεται μέσω όμορης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στο Βόρειο όριο.

Για τα γήπεδα ισχύουν οι διατάξεις της «καφέ ζώνης» της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (2.3α8)18 «προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου». Συγκεκριμένα:

- ✚ δεν επιτρέπεται η δόμηση
- ✚ απαγορεύεται η κατάτμηση
- ✚ επιτρέπεται η επισκευή παραδοσιακών κατασκευών, η γεωργική καλλιέργεια, η βοσκή ζώων και η μελισσοκομία

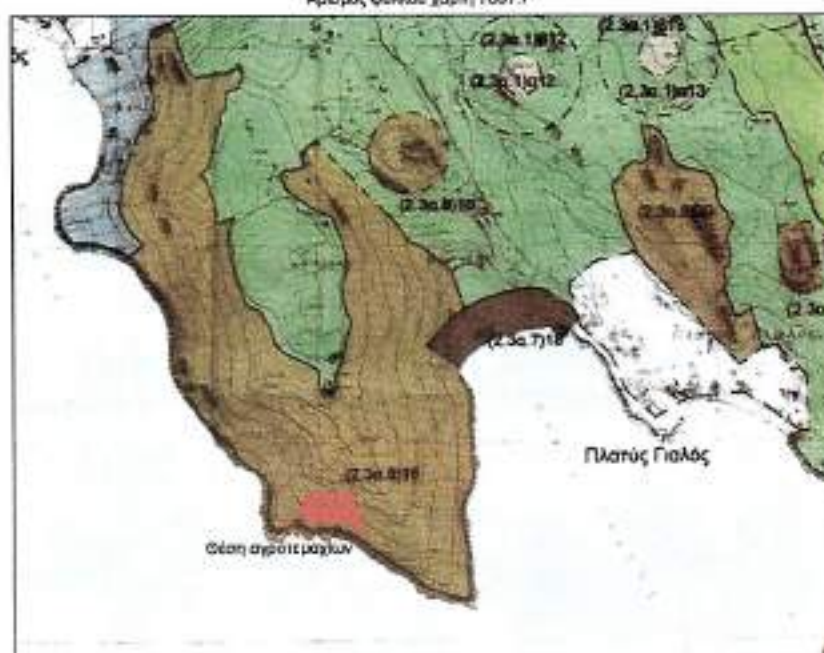


Απόσπασμα από το τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια των γηπέδων



Άποψη ιδιοκτησιών

Αριθμός φύλλου χάρτη 7601.7



Απόσπασμα από Γραφικό Διάγραμμα καθορισμού ΖΟΕ
Δήμου Μυκόνου (ΦΕΚ2438/3-2005)



Άποψη της βόρειας όμορης ιδιοκτησίας



Άποψη ιδιοκτησιών και όμορης υπό κατασκευής κατοικίας

- Ανάλυση Τοπικής Κτηματαγοράς

Κατόπιν έρευνας αγοράς που πραγματοποιήθηκε με επίσκεψη στην περιοχή, και ύστερα από επικοινωνία μας με επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε στην άποψη ότι η τοπική κτηματαγορά ακολουθεί τις γενικότερες τάσεις με περιορισμένη δραστηριότητα πράξεων.

Ο Άγιος Λάzarος θεωρείται ως μία από τις πλέον ακριβές περιοχές της Μυκόνου. Ως προς τα επίπεδα αξιών, οι ζητούμενες τιμές νεόδμητων μονοκατοικιών κυμαίνονται μεταξύ € 7.000/μ² και € 12.000/μ², ενώ σε περιπτώσεις κατοικιών με καλή αναλογία ανωδομής και σε κατοικίες υψηλών και σύγχρονων προδιαγραφών με θέα και λειτουργική τυπολογία, οι τιμές θα μπορούσαν να ξεπεράσουν τα όρια του προαναφερθέντος εύρους.

Στην άμεση περιοχή σήμερα διαπιστώνεται σχετικά χαμηλή δραστηριότητα λόγω των πολεοδομικών περιορισμών της περιοχής. Εξαίρεση αποτελούν τα γήπεδα τα οποία διαθέτουν οικοδομική άδεια ή είναι κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα.

Ως προς τα επίπεδα αξιών για γήπεδα τα οποία δεν έχουν δικαίωμα δόμησης ήτοι αγροτεμάχια, οι ζητούμενες αξίες κυμαίνονται από € 30/μ² έως € 180/μ², ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση, τις προσβάσεις, το βαθμό προβολής, το σχήμα και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους. Σημειώνεται ωστόσο, ότι σε περιπτώσεις ειδικού ενδιαφέροντος (πχ αγορά που καθορίζεται από όμορους ιδιοκτήτες), οι αξίες κυμαίνονται στο πάνω εύρος τιμών.

Κατά την διάρκεια επιτόπιας έρευνας αγοράς, λάβαμε την πληροφορία ότι ιδιοκτήτης μονοκατοικίας στον Άγιο Λάzarο προσφέρει σε όμορο ιδιοκτήτη μη άρτιας μη οικοδομήσιμης έκτασης επιφάνειας 4 στρεμμάτων το ποσό των € 500.000 για αγορά. Η συνένωση των δύο όμορων ακινήτων θα επιτρέψει στον ιδιοκτήτη της κατοικίας να διασφαλίσει 2η είσοδο από κεντρική οδό, ενώ παράλληλα θα μεγαλώσει σημαντικά τον περιβάλλοντα χώρο με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της κατοικίας.

Η ελαστικότητα ζητούμενων τιμών για επίτευξη αγοραπωλησίας εκτιμάται στα επίπεδα του 20%. Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι, η τοπική κτηματαγορά εμφανίζει χαρακτηριστικά σχετικά χαμηλού βαθμού ωρίμανσης. Η εν λόγω διαπίστωση αποδεικνύεται όχι μόνο από το μεγάλο εύρος αξιών ανά μονάδα επιφάνειας, αλλά και από τις διάφορες αποκλίσεις των ζητούμενων τιμών πώλησης, που δεν παρουσιάζουν κάποια εύλογη αναλογία με τα επίπεδα αξιών, στα οποία θα μπορούσαν να γίνουν οι πράξεις αγοραπωλησίας.

Η διαφάνεια και κατά συνέπεια η ροή πληροφορίας είναι περιορισμένη με αποτέλεσμα να μην υπάρχει διαθεσιμότητα επαρκών στοιχείων, όσον αφορά σε αγοραπωλησίες και εν γένει τις πράξεις. Επίσης, ο βαθμός αντίδρασης των επιπέδων τιμών σε εξωτερικές αλλαγές δεν αντιστοιχεί σε χαρακτηριστικά ώριμης αγοράς.

- Εκτίμηση Αξίας

Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας των εν λόγω γηπέδων ανέρχεται σε € 53,70/μ². Σύμφωνα με τα γενικά στοιχεία της αγοράς, η Αγοραία Αξία των γηπέδων στον Άγιο Λάζαρο Μυκόνου, την 31η Ιουλίου 2022, εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των € 784.000 (Επτακόσιες Ογδόντα Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ) και συγκεκριμένα:

Τεμάχιο γης	Επιφάνεια (μ ²)	Αγοραία Αξία (€/μ ²)	Αγοραία Αξία (€) 100%
Γήπεδο 5	4.541,47	53,70	244.000
Γήπεδο 6	5.307,81	53,70	285.000
Γήπεδο 7	4.742,17	53,70	255.000
Σύνολο	14.591,45		784.000

Ωστόσο, η εν λόγω γενική εκτιμητική ανάλυση λαμβάνει υπόψη τη γενική αγορά αγνοώντας το ειδικό ενδιαφέρον όμορων ιδιοκτητών, το οποίο καθορίζει μια ειδική τοπική αγορά και αναδεικνύει την έννοια της επενδυτικής αξίας των εν λόγω παραθαλάσσιων εκτάσεων.

- Εκτίμηση Επενδυτικής Αξίας

Τα γήπεδα βρίσκονται μεταξύ της ακτογραμμής και νεόδμητων πολυτελέστατων κατοικιών με υψηλές κατασκευαστικές προδιαγραφές.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, είναι σύνηθες ιδιοκτήτες κατοικιών να προσφέρουν υψηλά τιμήματα για αγορά όμορης μη αξιοποιήσιμης γης. Η πρόθεση προκύπτει προκειμένου να αυξήσουν την αξία της κατοικίας τους καθώς η αγορά θα εξασφαλίσει για παράδειγμα: μεγαλύτερο βαθμό ιδιωτικότητας, πρόσωπο σε δρόμο, απόκτηση θαλάσσιας πρόσβασης, αξιοποίηση μεγαλύτερου περιβάλλοντα χώρου με δημιουργία πισινών, bbq ή ακόμα και βοηθητικών εγκαταστάσεων.

Στην προκειμένη περίπτωση, οι ιδιοκτήτες των όμορων ιδιοκτητών θα μπορούσαν να πληρώσουν υψηλότερο από την αγορά τίμημα με σκοπό την επέκταση της κατοικίας τους προς τη θάλασσα. Με αυτό το τρόπο αποκτούν πρόσωπο στην θάλασσα, θαλάσσια πρόσβαση ενώ το επικλινές έδαφος επιτρέπει την κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων. Σε αυτή την περίπτωση, το κόστος απόκτησης της γης κρίνεται σημαντικά χαμηλότερο από την υπεραξία που θα δημιουργηθεί από την συνένωση των δύο ιδιοκτησιών.

Λαμβάνοντας υπόψη προφορικές πληροφορίες από επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην αγορά πολυτελών κατοικιών Μυκόνου και την πληροφόρηση για το ύψος τιμήματος που προσφέρει έτερος ιδιοκτήτης κατοικίας στον Άγιο Λάζαρο για αγορά μη άρτιου μη οικοδομήσιμου τεμαχίου γης επιφάνειας 4 στρεμμάτων, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι αξίες για αγροτεμάχια στην καφέ ζώνη που δεν προσφέρονται για οικιστική εκμετάλλευση (μη άρτια μη οικοδομήσιμα), κυμαίνονται στα επίπεδα των € 400.000 - € 600.000 ανά τεμάχιο.

Δεδομένου ότι τα εν υπό εκτίμηση αγροτεμάχια διαθέτουν πρόσωπο στην θάλασσα, είμαστε της άποψης ότι η Επενδυτική Αξία για τους όμορους ιδιοκτήτες, οι οποίοι λόγω του ενδιαφέροντός τους να επεκτείνουν τις εκτάσεις τους, μπορούν να εκφράσουν ειδικό ενδιαφέρον και να διαμορφώσουν συνθήκες περιορισμένης αγοράς, αντιστοιχεί στις € 600.000 έκαστο, ήτοι συνολική αξία € 1.800.000 (Ένα Έκατομμύριο Οκτακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).

Σημειώνεται ότι η αγοραία αξία ενδέχεται να διαφέρει από την επενδυτική αξία χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι δύο αξίες δεν μπορεί και να συμπίπτουν διαμορφώνοντας ένα τίμημα το οποίο καθορίζεται από μια ειδική αγορά με λίγους πχ όμορους ιδιοκτήτες με ειδικό ενδιαφέρον.

Τέλος, τονίζεται ότι για το «Γήπεδο 6» η τελική αξία ανέρχεται στις € 570.000, υπολογιζόμενη με το ποσοστό του 95% των € 600.000, καθώς το υπόλοιπο 5% κατέχει φυσικό πρόσωπο και πρέπει να διαχωριστεί από την τελική διαμόρφωση της αξίας.

Η αξία των ακινήτων εκτιμάται στο ύψος των 1.770.000,00 €.

2. ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Υπόλοιπο την 31.7.2022

Ευρώ

3.440,19

Το ανωτέρω υπόλοιπο αφορά σε λοιπό εξοπλισμό της Εταιρείας κατά την 31.7.2022 και παρατίθεται αναλυτικά στο κάτωθι πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
ΛΑΡΤΟΡ ASUS ROG	€	1.623,44
ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΕΒΕ	€	684,88
ΕΡΓΑΛΕΙΑ MIDEA	€	1.131,87
Σύνολο:	€	3.440,19

Η αξία του λοιπού εξοπλισμού εκτιμάται ως έχει στο ύψος των 3.440,19 €.

ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 31.7.2022

Ευρώ

5.153,85

Το ανωτέρω υπόλοιπο αφορά σε πελάτες της Εταιρείας κατά την 31.7.2022 και παρατίθενται αναλυτικά στο κάτωθι πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
Π.ΠΑΛΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ	€	1.146,44
ΠΑΝΤΕΛΗ ΑΘΗΝΑ	€	2.789,56
ΣΙ ΜΑΤΖΟΡΕ ΕΠΕ	€	108,00
ΣΑΧΑ ΑΦΟΙ ΟΕ	€	591,60
ΘΕΟΧΑΡΗΣ Ι	€	518,25
Σύνολο:	€	5.153,85

Η αξία των λοιπών απαιτήσεων εκτιμάται ως έχει στο ύψος των 4.955,34 €.

2. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ & ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Υπόλοιπο την 31.7.2022 Ευρώ 4.215,61

Το ανωτέρω ποσό αφορά ταμείο ύψους 1.915,61 ευρώ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
Ταμείο	€	4.215,61
Σύνολο:	€	4.215,61

Το ανωτέρω υπόλοιπο του ταμείου κατόπιν καταμέτρησης εκτιμάται σε € 4.215,61.

ΣΥΝΟΨΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

ΣΥΝΟΛΟ ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΩΝ	€	<u>1.773.440,19</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	€	<u>9.170,95</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	€	<u>1.782.611,14</u>

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

1. ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Υπόλοιπο την 31.7.2022 *Ευρώ* **1.171,14**

Το ανωτέρω υπόλοιπο αφορά σε προμηθευτές της Εταιρείας κατά την 31.7.2022 και παρατίθενται αναλυτικά στο κάτωθι πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	€	992,24
DIXONS SOUTH -EAST ΑΕΒΕ ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ	€	178,90
Σύνολο:	€	1.171,14

Η αξία των λοιπών υποχρεώσεων εκτιμάται ως έχει στο ύψος των 1.171,14 €.

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ **€** **1.171,14**

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Σύμφωνα με τα όσα αναπτύχθηκαν ανωτέρω, η Περιουσία του κλάδου της Εταιρείας «ΑΙΓΙΣ Α.Ε.» που αποσπάται έχει συνοπτικά ως κάτωθι:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Σύνολο μη κυκλοφορούντων	€	1.773.440,19
Σύνολο κυκλοφορούντων	€	<u>9.170,95</u>
Σύνολο	€	<u>1.782.611,14</u>

(-)

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	€	<u>1.171,14</u>
Σύνολο	€	<u>1.171,14</u>

ΔΙΑΦΟΡΑ- ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΗ ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	€	<u>1.781.440,00</u>
----------------------------------	---	---------------------

Η Διαφορά-Εισφερόμενη Κ.Θ αναλύεται :

➤ Αναλογία Μετοχικού Κεφαλαίου	€	<u>41.752,50</u>
➤ Εισφερόμενη Περιουσία	€	<u>1.739.687,50</u>
Σύνολο	€	<u>1.781.440,00</u>

Αθήνα, 5 Νοεμβρίου 2022

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές

 Ελληνική Ελεγκτική Α.Ε.
Α.Μ. ΣΟΕΛΑ: 156

Νικολέτος Κωνσταντίνος
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 22631



Τσαμάκης Ανδρέας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 17101

Συνημμένα :

-Ισολογισμός της 31.7.2022

-Έκθεση Εκτίμησης από την εταιρεία REDVIS Ltd της Επενδυτικής Αξίας Ακινήτων

ΑΙΓΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΙΟΥΛΙΟΥ 2022 (1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31η ΙΟΥΛΙΟΥ 2022)

ΑΡ. ΓΕ.ΜΗ. 000286901000 - ΑΡ.ΜΑΕ 1752/Β/86/1751

(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

Ποσά σε Ευρώ €

	Σύνολο Εταιρείας	Διασπώμενο Τμήμα	Εισφέρουσα Εταιρεία
<u>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>			
<u>Ενσώματα πάγια</u>			
Ακίνητα (Εδαφικές εκτάσεις)	633.783,57	30.113,99	603.669,58
Μεταφορικά μέσα	2.261,88	0,00	2.261,88
Ακίνητα	283.802,20	0,00	283.802,20
Λοιπός εξοπλισμός	32.711,74	3.440,19	29.271,55
Σύνολο	952.559,39	33.554,18	919.005,21
<u>Άυλα πάγια στοιχεία</u>			
Λοιπά άυλα	0,01	0,00	0,01
Σύνολο	0,01	0,00	0,01
<u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>			
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u>			
Αποθέματα	0,00	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	1.602.402,26	5.153,85	1.597.248,41
Προπληρωμένα έξοδα	1.150,00	0,00	1.150,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	80.250,19	4.215,61	76.034,58
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.683.802,45	9.369,46	1.674.432,99
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	2.636.361,85	42.923,64	2.593.438,21
<u>Καθαρή Θέση</u>			
<u>Καταβεβλημένα κεφάλαια</u>			
Κεφάλαια	1.381.638,57	41.752,50	1.339.886,07
Σύνολο	1.381.638,57	41.752,50	1.339.886,07
<u>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</u>			
Αποθεματικά	271.205,53	0,00	271.205,53
Αποτελέσματα εις νέο	283.364,74	0,00	283.364,74

Σύνολο	554.570,27		554.570,27
Σύνολο καθαρής θέσης	1.936.208,84	41.752,50	1.894.456,34
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Προβλέψεις	84.687,80	0,00	84.687,80
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	40.000,01	0,00	40.000,01
Κρατικές επιχορηγήσεις covid-19-Επιστρεπτέα προκαταβολή	15.304,65	0,00	15.304,65
Σύνολο	139.992,46	0,00	139.992,46
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Τραπεζικά δάνεια	39.113,01	0,00	39.113,01
Εμπορικές υποχρεώσεις			0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	67.692,13	0,00	67.692,13
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	0,00	0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	453.355,41	1.171,14	452.184,27
Σύνολο	560.160,55	1.171,14	558.989,41
Σύνολο υποχρεώσεων			
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	2.636.361,85	42.923,64	2.593.438,21



Valuations Investments Planning

Έκθεση Εκτίμησης Επενδυτικής Αξίας

Αγροτεμαχίων της εταιρείας ΑΙΓΙΣ Α.Ε.
στη Μύκονο

Προς: ΑΙΓΙΣ Α.Ε.

Ημερομηνία Έκθεσης: 12 Αυγούστου 2022

Ημερομηνία Αξιών: 31 Ιουλίου 2022

REDVIS Ltd

Μιχαλακοπούλου 45, 11528 Αθήνα

T: +30 210 7211290 | Φ: +30 210 7211320

www.redvisltd.com

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί ούτε περιλαμβάνει συμβουλή επένδυσης.

Copyrights® 2022 REDVIS Ltd All Rights Reserved

Προς:

κ. Θεόδωρο Γ. Χαρακόπουλο

Ναυάρχου Νικοδήμου 23

105 58, Αθήνα

email: info@aeqis-sa.gr

Τηλ: 6945411789

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2022

Θέμα: Εκτίμηση Επενδυτικής Αξίας Αγροτεμαχίων της εταιρείας ΑΙΓΙΣ Α.Ε.

Σε συνέχεια εντολής από την εταιρία με την επωνυμία «ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («ΑΙΓΙΣ Α.Ε.» και στο εξής «ο Πελάτης»), προχωρήσαμε σε εκτίμηση επενδυτικής αξίας των ιδιοκτησιών που μας υποδείξατε.

Η Έκθεση Εκτίμησης θα αφορά σε εκτίμηση της Επενδυτικής Αξίας. Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για τον Πελάτη στα πλαίσια διάσπασης της εταιρίας. Λαμβάνοντας υπόψη το σκοπό της εκτίμησης, σε καμία περίπτωση η Έκθεση Εκτίμησης και τα αποτελέσματα δεν πρέπει να εκληφθούν ως επενδυτική συμβουλή.

Τα εκτιμώμενα περιουσιακά στοιχεία ή τμήματα αυτών περιλαμβάνουν τις ανεξάρτητες και αυτοτελείς ιδιοκτησίες των διακεκριμένων περιουσιακών στοιχείων με υπόθεση πλήρους κυριότητας. Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιασδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόστηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις και οδηγίες του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Global Standards (2022) στο πλαίσιο των International Valuation Standards (IVS) και το σχετικό Code of Ethics. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Λαμβάνοντας υπόψη πληροφορίες και κατόπιν επιτόπιας έρευνας αγοράς, καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι για συγκεκριμένες περιπτώσεις αγροτεμαχίων στην καφέ ζώνη που δεν δύνανται να οικοδομηθούν και για τα οποία εκφράζεται ή δύναται να εκφραστεί ειδικό ενδιαφέρον από όμορους ιδιοκτήτες, οι αξίες κυμαίνονται στα επίπεδα των **€ 400.000 - € 600.000 ανά τεμάχιο**.

Δεδομένου ότι τα υπό εκτίμηση αγροτεμάχια διαθέτουν πρόσωπο στην θάλασσα, παρέχοντας σε όμορες αναπτύξεις διέξοδο στο παράκτιο μέτωπο, είμαστε της άποψης ότι η Επενδυτική Αξία για τους όμορους ιδιοκτήτες με ειδικό ενδιαφέρον ανέρχεται στις **€ 600.000 έκαστο, ήτοι συνολική αξία € 1.800.000 (Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)**.

Η REDVIS δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση, ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της REDVIS.

Παρακαλούμε όπως λάβετε υπόψη σας την έκθεση που ακολουθεί και τα παραρτήματα και προσαρτήματά αυτής. Για οιαδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις, ή κατά την περίπτωση που η REDVIS μπορεί να σας παρέχει οιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με εκτίμηση,



Σπύρος Ράπτης, MRICS
Χωροτάκτης Μηχ.
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπουργείου
Οικονομικών (AM 193)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Σχεδιασμού
MSc Regional Science, MSc Real Estate



Γιάννης Καλιγιαννάκης, MRICS
Οικονομολόγος
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπουργείου
Οικονομικών (AM 194)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Αξιολογήσεων
MSc Urban Real Estate

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	4
ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΠΡΟΤΥΠΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	8
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	8
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	9
ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ	11
ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	11
ΈΡΕΥΝΑ	11
ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	12
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΗΤΗ	12
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	13
ΜΥΚΟΝΟΣ	13
ΑΓΙΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ	14
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΗΠΕΔΩΝ ΑΓΙΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ, ΜΥΚΟΝΟΣ	15
ΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	15
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	16
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	19
ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	19
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ	20
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ	22
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ	22
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	23
REDVIS	23
ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	24
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	26

ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

1. Υποθέτουμε ότι η κάθε ιδιοκτησία που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι τα ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.
2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
3. Υποθέτουμε ότι το κάθε ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι το κάθε ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017 και τις τροποποιήσεις αυτών. Επίσης αναφέρεται ότι δεν διερευνήθηκε από πλευράς μας η διαβάθμιση του εκάστοτε κτηρίου και η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης από τον ιδιοκτήτη. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναπροσαρμογής της αξίας. Καθώς η παρούσα δεν αποτελεί τεχνικά/πολεοδομικό due diligence, προτείνεται αναλυτικός πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος του κάθε ακινήτου με βάση τα υπάρχοντα στοιχεία και την ισχύουσα νομοθεσία.
4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών του κάθε οικοπέδου/γηπέδου ή των κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των συγκριτικών ακινήτων που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε.
5. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των όποιων δικτύων και παροχών απαραίτητων για τη λειτουργία των αναπτύξεων και κτιρίων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες στα κτίρια ή/και στα οικόπεδα και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές.
6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης τμημάτων ακινήτων.
7. Η εκπόνηση της μελέτης που εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή / και αντιλαμβάνεται η αγορά.

8. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Παρά το ότι έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, η REDVIS δεν δύναται να την εγγυηθεί. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.
9. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση - εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
10. Αντισταθμιζόμαστε ότι ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για τον Πελάτη στα πλαίσια διάσπασης της εταιρείας. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα / στόχους / τεχνικές αντίστοιχες μελέτες και εκτιμήσεις αξίας και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.
11. Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με το σκοπό της έκθεσης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε άλλο μέρος χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Redvis.
12. Οι εκτιμητές της εταιρείας, που ασχολήθηκαν με το έργο της εκτίμησης ενεργούν στο πλαίσιο της εμπιστευτικότητας, με τη μέγιστη δυνατή αντικειμενικότητα και χωρίς σύγκρουση συμφερόντων. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σε συνέχεια εντολής από την εταιρία με την επωνυμία «ΑΙΓΙΣ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («ΑΙΓΙΣ Α.Ε.» και στο εξής «ο Πελάτης»), προχωρήσαμε σε εκτίμηση επενδυτικής αξίας των ιδιοκτησικών που μας υποδείξατε.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει των πληροφοριών και των οδηγιών που λάβαμε από την πλευρά σας, τα ακίνητα προς εκτίμηση έχουν τα εξής στοιχεία:

Τοποθεσία	Ποσοστό ιδιοκτησίας	Περιγραφή
Άγιος Λάзарος, Μύκονος	100%	Αγρός 5 - Αγροτεμάχιο εντός καφέ ζώνης στην περιοχή 2.3α.8 ΖΟΕ Μυκόνου 2005
Άγιος Λάзарος, Μύκονος	100%	Αγρός 6 - Αγροτεμάχιο εντός καφέ ζώνης στην περιοχή 2.3α.8 ΖΟΕ Μυκόνου 2005
Άγιος Λάзарος, Μύκονος	100%	Αγρός 7 - Αγροτεμάχιο εντός καφέ ζώνης στην περιοχή 2.3α.8 ΖΟΕ Μυκόνου 2005

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για τον Πελάτη στα πλαίσια διάσπασης εταιρίας.

ΠΡΟΤΥΠΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η έκθεση εκτίμησης πληροί τις προϋποθέσεις της Εκτίμησης Εύλογης Αξίας, με αναφορά στον τύπο και στα χαρακτηριστικά του ακινήτου, σύμφωνα με

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Global Standards (2022).
- τον ο κώδικα δεοντολογίας και τις διαδικασίες βάσει των διατάξεων του Ν.4152/2013 (ΦΕΚ107Α/2013).
- τις Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ) (Νοέμβριος 2019)

Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με τις σχετικές εκτιμητικές υπηρεσίες για το σκοπό της εκτίμησης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε άλλο μέρος χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της REDVIS.

Επιπρόσθετα, η Έκθεση δεν αποτελεί συμβουλή επένδυσης και δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως κάτι τέτοιο. Η Έκθεση δεν μπορεί και δεν πρέπει να υποκαταστήσει άλλες μελέτες, εκθέσεις και διαδικασίες σχετικά με το ακίνητο, είτε αυτές αφορούν τον Πελάτη ή και κάποιο τρίτο μέρος για σκοπούς εξέτασης οποιασδήποτε συναλλαγής.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης έχει οριστεί η 31^η Ιουλίου 2022.

Υποθέτουμε ότι δεν έχει σημειωθεί κάποια αλλαγή στα ακίνητα σε βαθμό που να επηρεάζει την εκτιμώμενη αξία των ακινήτων, από την ημερομηνία της αυτοψίας που έγινε την 28^η Οκτωβρίου 2021.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκπόνηση της παρούσας έκθεσης βασίζεται στην **Επενδυτική Αξία** (Investment Value or Worth), που ορίζεται με βάση το RICS και τα εκτιμητικά πρότυπα ως:

«Η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή έναν υποψήφιο ιδιοκτήτη για σκοπούς επένδυσης ή επιχειρηματικής δραστηριότητας».

Το ειδικό ενδιαφέρον προκύπτει λόγω της μοναδικότητας του κάθε ακινήτου ως προς το μέγεθος, τη θέση και τη χρήση, σε σχέση με τις δυνατότητες ανάπτυξης ακινήτων στην περιοχή. Η επενδυτική αξία αναφέρεται σε συγκεκριμένες ευκαιρίες και προοπτικές που γίνονται αντιληπτές από έναν επενδυτή και συνήθως αφορά σε συγκεκριμένο σχέδιο αξιοποίησης ή/και λειτουργίας (π.χ. όμορες επιχειρηματικές/τουριστικές δραστηριότητες ή/και κατοικίες με ιδιαίτερο όφελος αξιοποίησης και χρήσης ενός γειτονικού ακινήτου, επέκταση μονάδας ή γηπέδου ή κατοικίας με σκοπό τη βελτιστοποίηση της χρήσης, τη νομιμοποίηση, τη λειτουργική αυτοτέλεια, τη διασφάλιση ιδιωτικότητας, τη βελτίωση προσβασιμότητας, τη διασφάλιση απρόσκοπτης θέας κ.α.).

Στην συγκεκριμένη αγορά γης στη Μύκονο, είναι σύνηθες ιδιοκτήτες κατοικιών να προσφέρουν υψηλά τιμήματα για αγορά όμορης γης παρά του περιορισμούς ανάπτυξης. Η πρόθεση προκύπτει προκειμένου να αυξήσουν την αξία της κατοικίας τους καθώς η αγορά θα εξασφαλίσει για παράδειγμα: μεγαλύτερο βαθμό ιδιωτικότητας, πρόσωπο σε δρόμο, απόκτηση θαλάσσιας πρόσβασης, αξιοποίηση μεγαλύτερου περιβάλλοντα χώρου με δημιουργία πισινών, bbq ή ακόμα και βοηθητικών εγκαταστάσεων. Έννοιες, όπως η ιδιωτικότητα, η λειτουργική βελτίωση και αυτοτέλεια, η αυτονομία, η απρόσκοπτη επαφή με το θαλάσσιο μέτωπο κλπ αναδεικνύουν την επενδυτική αξία για τους όμορους ιδιοκτήτες με επενδυτικό ενδιαφέρον.

Στην προκειμένη περίπτωση, οι ιδιοκτήτες των όμορων ιδιοκτητών θα μπορούσαν να πληρώσουν υψηλότερο από την αγορά τίμημα με σκοπό την επέκταση των οικοπεδικών εκτάσεων της κατοικίας τους ή/και της τουριστικής μονάδας προς τη θάλασσα. Με αυτό το τρόπο αποκτούν θαλάσσια πρόσβαση ενώ το επικλινές έδαφος επιτρέπει την κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων. Ειδική αναφορά θα πρέπει να γίνει στο στοιχείο ότι υπάρχουν όμορες ιδιοκτησίες και αναπτύξεις, οι ιδιοκτήτες των οποίων θα μπορούσαν να διαμορφώσουν επενδυτικές αξίες καθορίζοντας μια περιορισμένη αλλά υπαρκτή αγορά που δύναται να διαμορφώσει την αγοραία αξία. Εξάλλου η επενδυτική αξία δεν είναι απόλυτο ότι δεν συμπίπτει με την αγοραία αξία. Σε αυτή την περίπτωση, το κόστος απόκτησης της γης κρίνεται σημαντικά χαμηλότερο από την υπεραξία που θα δημιουργηθεί από την συνένωση των δύο ιδιοκτησιών.

Σε περίπτωση που δεν υπήρχε δυνατότητα για ειδικό ενδιαφέρον, η έκθεση εκτίμησης θα βασιζόταν στην Αγοραία Αξία που με βάση το RICS και τα εκτιμητικά πρότυπα ορίζεται ως: «Το ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή υποχρέωση (asset or liability) θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης,

όπου τα συμβαλλόμενα μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.» Οι αναλύσεις για την επενδυτική αξία του ακινήτου και η σύνταξη της έκθεσης έγιναν κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων οι οποίες αναλύονται και παρουσιάζονται.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Ωστόσο σε περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι διαφανής και γενικώς όταν υπάρχει περιορισμός στην ποσότητα και ποιότητα της πληροφορίας και των στοιχείων της αγοράς τότε η ανάλυση επικεντρώνεται σε άλλες μεθόδους.

Ακίνητα σε αγορά που υπάρχει διαθεσιμότητα στοιχείων μισθωτικών αξιών, τα οποία μπορούν να αποφέρουν πρόσοδο (ενοίκιο) δύναται να εκτιμηθούν με τη μέθοδο εισοδήματος όπως αναλύεται διεξοδικά σε παρακάτω παράγραφο. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς (αγοραία μισθώματα και συντελεστές αποδόσεων) συγκρίσιμων ακινήτων και χρήσεων. Ωστόσο, η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος έχει εφαρμογή σε περιοχές με ενεργή επενδυτική αγορά και προσφορά/ζήτηση επενδυτικών ακινήτων.

Συγκεκριμένα, για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικοπέδα για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά.

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια της προσέγγισης της Αγοράς, του Κόστους και του Εισοδήματος και λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία, τη χρήση, τον τύπο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, διερευνήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι.

- η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method – Market Approach)
- Μέθοδος Αξιοποίησης

Ωστόσο, λόγω της διαθεσιμότητας της πληροφορίας και της κατάστασης της τοπικής κτηματαγοράς προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος Των Συγκριτικών Στοιχείων

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο (στις συγκεκριμένες περιπτώσεις το οικοπεδικό σκέλος των ιδιοκτησιών).

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

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

Για κτήρια:

- Τοποθεσία/Θέση/Προβολή
- Επιφάνεια
- Θέα / Προσανατολισμός
- Χαρακτηριστικά/Ποιότητα Κατασκευής
- Κατάσταση Τοπικής Αγοράς
- Προσβασιμότητα
- Διαμόρφωση Επιφανειών
- Τυπολογία & Λειτουργικότητα (π.χ. ύψος χώρων, δυνατότητες στέγασης κλπ.)
- Κατάσταση Συντήρησης
- Ενσωμάτωση Τεχνολογιών

Για γήπεδα/ οικόπεδα:

- Τοποθεσία/Θέση
- Θέα/Προβολή δυνητικής ανάπτυξης
- Προσβασιμότητα
- Δυνατότητα/Καταλληλότητα Αξιοποίησης
- Μορφολογία Εδάφους, Κλίσεις κλπ.
- Όροι Δόμησης/Χρήσεις
- Πρόσωπο
- Μέγεθος, δυνατότητα κόμβων κλπ
- Ωριμότητα για Ανάπτυξη
- Δίκτυα Υποδομής/Συνδέσεις

Κατά συνέπεια, οι αγοραίες αξίες ακινήτων, δύναται να προσδιοριστούν βάσει σταθμίσεων και προσαρμογών διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων. Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς αποτελεί προτεραιότητα σύμφωνα με τα πρότυπα.

Μέθοδος Αξιοποίησης

Η συγκεκριμένη προσέγγιση εφαρμόζεται κυρίως σε ακίνητα τα οποία έχουν προοπτική αξιοποίησης, ιδιαίτερα δε μάλιστα εφαρμόζεται για την εκτίμηση αστικών οικοπέδων και για περιπτώσεις όπου υφιστάμενα κτίρια μπορούν να επεκταθούν ή/και να τροποποιηθούν ώστε να εξαντλούν τις δυνατότητες που παρέχονται από το πολεοδομικό καθεστώς και την αγορά.

Χρησιμοποιείται κυρίως σε περιπτώσεις όπου τα συγκριτικά στοιχεία αγοράς είναι ανεπαρκή ή αναξιόπιστα για την εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς. Επίσης, η συγκεκριμένη μέθοδος κρίνεται ως η καταλληλότερη για την εκτίμηση οικοπέδων μετά κτισμάτων, για τα οποία υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και συνεπώς υπάρχει δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης.

Η μέθοδος αξιοποίησης έχει ως βάση την εκτιμώμενη μελλοντική εκμετάλλευση του ακινήτου κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας αξιοποίησής του και ορίζει ως αγοραία υπολειμματική αξία ενός ακινήτου: το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας ενδιαφερόμενος αγοραστής για ένα ακίνητο που προσφέρεται προς αξιοποίηση. Το τίμημα αυτό προκύπτει ως η εναπομένουσα πλεονασματική αξία, αφού από την παρούσα αξία των εσόδων της αξιοποίησης αφαιρεθεί η παρούσα αξία των συνολικών εξόδων και εργαλαβικού οφέλους. Σε περιπτώσεις που υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, η αγοραία αξία της επιφάνειας του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο δικαίωμα περαιτέρω δόμησης, προκύπτει ως εξής: Αφαιρείται η παρούσα αξία των συνολικών εξόδων και κερδών από την παρούσα αξία των εσόδων της περαιτέρω αξιοποίησης του ακινήτου. Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο της εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα σε περιπτώσεις αστικών ακινήτων τα οποία έχουν εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης, η εν λόγω Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον επιμερισμό της αξίας του οικοπεδικού σκέλους ενός ακινήτου και των επ' αυτού κτισμάτων.

ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ

Λόγω του τύπου, των χαρακτηριστικών και της θέσης του κάθε ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά των τοπικών κτηματαγορών και τη διαθεσιμότητα της πληροφορίας, για τα ακίνητα εφαρμόστηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων καθώς διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για μία αγορά με ειδικά χαρακτηριστικά που απευθύνεται σε δυνητικούς αγοραστές με ειδικό ενδιαφέρον. Παράλληλα, κατά την διάρκεια της έρευνας αγοράς, διαπιστώθηκε πως υπάρχουν στην αγορά όμοια ακίνητα προς πώληση.

ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της αγοράς και βασίζονται σε πληροφορίες. Παρά το ότι τα στοιχεία είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακριβείας τους.

Το τρέχον ασταθές και ευάλωτο οικονομικό πλαίσιο σε συνδυασμό με τα θεσμικά χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς (ήτοι περιορισμένη δραστηριότητα με εξαιρετικά χαμηλό αριθμό πράξεων, μειωμένη πληροφόρηση/ διαφάνεια και χαμηλή ανταπόκριση) δημιουργούν συνθήκες βάσει των οποίων, υπάρχουν πιθανότητες αλλαγής των δεδομένων που δεν δύνανται να προσδιοριστούν στην Εκτίμηση.

Επιπλέον αβεβαιότητα ενδέχεται να προκύπτει από το γεγονός ότι δεν υπάρχει συστηματοποιημένη πληροφορία επιδόσεων σε τοπική κλίμακα. Η διαθέσιμη πληροφορία προέρχεται από έρευνα και από στοιχεία και προφορικές πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

Σημειώνεται ότι η αναστάτωση στο διεθνές εμπόριο και στα διεθνή δίκτυα διανομής και πώλησης, οι αλλαγές των μεθόδων παροχής υπηρεσιών & εργασίας, σε συνδυασμό με τις πληθωριστικές πιέσεις και την κρίση στις αγορές ενέργειας, ενδέχεται να δημιουργήσουν συνθήκες, οι οποίες να αναδιαμορφώσουν τις τιμές σε βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στις εκτιμήσεις.

ΈΡΕΥΝΑ

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, τα εξειδικευμένα στελέχη της REDVIS:

- Προχώρησαν σε προκαταρκτικό έλεγχο των παρεχόμενων από τον πελάτη πληροφοριών και δεδομένων
- Διενέργησαν επί τόπου αυτοψία και διερεύνηση στα ακίνητα και την άμεση περιοχή
- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Πελάτη
- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες όμοιων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή
- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις αξίες των ακινήτων

- Διερεύνησαν την αποτελεσματικότητα της προσέγγισης, τη διαθεσιμότητα της πληροφορίας στην αγορά, τον τύπο και τη χρήση του κάθε ακινήτου καθώς και βάσει των υποθέσεων και παραδοχών.
- Εφάρμοσαν τη κατάλληλη μέθοδο εκτίμησης και σύμφωνα με την κατάσταση του κάθε ακινήτου και τις συνθήκες της τοπικής κτηματαγοράς
- Αξιολόγησαν τιμές συγκριτικών στοιχείων που αφορούν σε εντοπισμένα στοιχεία της περιοχής σε σχέση πάντα με το κάθε εκτιμώμενο
- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες αναγωγές αξιών μεταξύ συγκριτικών στοιχείων για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας και την εκτίμηση της Επενδυτικής Αξίας

ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η REDVIS προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής
2. Ανάλυση και περιγραφή του κάθε ακινήτου, σύμφωνα με τα στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον Πελάτη.
3. Συνοπτικός έλεγχος των παρεχόμενων πληροφοριών και δεδομένων.
4. Ανάλυση της τοπικής αγοράς ακινήτων και των αλλαγών που έχουν προκύψει στις αξίες τα τελευταία χρόνια.
5. Συλλογή και ανάλυση στοιχείων με την κατάλληλη στάθμιση και προσαρμογή τους για την ορθή εφαρμογή της μεθοδολογίας.
6. Συλλογή και ανάλυση συγκριτικών στοιχείων που σχετίζονται με χρήσεις και τύπους ακινήτων που συνάδουν με την κατάσταση αλλά και τη βέλτιστη χρήση των δυνατικών αναπτύξεων επί των οικοπέδων.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ

Η ανάλυση και παρουσίαση των επιφανειών των εκτιμώμενων ακινήτων, καθώς επίσης και οι αναφορές σε διάφορα επιμέρους στοιχεία, προκύπτουν από στοιχεία που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη ως εξής:

Γήπεδα στον Αγ.Λάζαρο, Μύκονος:

- Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:250 του Αγγ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. Αλέξιου Τζάκου, με ημερομηνία Οκτωβρίου 2020

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

ΜΥΚΟΝΟΣ

Η Μύκονος είχε πληθυσμό 10.134 άτομα στην απογραφή του 2011. Η έκταση του νησιού είναι 86,125 τ.χλμ., ενώ έχει μήκος ακτών 89 χιλιόμετρα.

Το νησί χαρακτηρίζεται από κόλπους και όρμους ενώ το έδαφος είναι πετρώδες με πολύ περιορισμένη βλάστηση που περιορίζεται, από αγροτική άποψη, σε τοπική παραγωγή σύκου, σιταριού και σταφυλιού. Λόγω του άνυδρου εδάφους και των κλιματολογικών συνθηκών, οι ανάγκες υδροδότησης καλύπτονται από το εργοστάσιο αφαλάτωσης, που λειτουργεί στην περιοχή του Κόρφου, και από τα δύο φράγματα, του Μαραθιού και της Μασούς.

Η οικονομική βάση του νησιού είναι ο τουρισμός. Δευτερευόντως, οι κάτοικοι ασχολούνται και με την αλιεία, που δεν καλύπτει τις ανάγκες του νησιού, και την περιορισμένη κτηνοτροφία.

Ως προς τις υποδομές θα πρέπει να αναφερθεί ότι η μαρίνα είναι πλήρης σχεδόν όλο το χρόνο και καλύπτει ένα πολύ μικρό μέρος της συνολικής ζήτησης.

Η Μύκονος έχει ψηφιστεί πολλές φορές ως ένα από τα ομορφότερα νησιά του κόσμου (π.χ. Traveler - Reader's Choice Awards, κλπ), ενώ βρίσκεται στις πρώτες θέσεις προβολής σε πολλά άλλα περιοδικά, ειδησεογραφικά και ταξιδιωτικά sites, όπως το περιοδικό Travel + Leisure, το BBC, US News, το TripAdvisor κ.α.. Σημειώνεται ότι το νησί διαθέτει σημαντική τουριστική υποδομή αλλά και σχετικές συμπληρωματικές υπηρεσίες και υποδομές, όπως διεθνές αεροδρόμιο, λιμάνι για κρουαζιερόπλοια και ακτοπλοϊκές συνδέσεις, νοσοκομείο, ιδιωτικά πολυιατρεία, κλπ.

Στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (ακτογραμμή, θάλασσα, αμμώδεις παραλίες, κλίμα) και της πολιτιστικής κληρονομιάς σε συνδυασμό με το μοναδικό δομημένο περιβάλλον αποτελούν τις βάσεις της τουριστικής ανάπτυξης.



Αποψη της ευρύτερης περιοχής (πηγή: Google Earth)

ΑΓΙΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ

Η άμεση περιοχή αποτελεί μια υπερυψωμένη βραχώδη απόληξη που εκτείνεται μεταξύ της παραλίας της Ψαρούς και της παραλίας του Ορνού (ανάμεσα από Ορνό και Πλατύ Γυαλό) με θέα, δυτικά προς τον Ορνό και ανατολικά προς τον όρμο της Ψαρούς.

Το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από χαμηλή δόμηση με μεγάλες μονοκατοικίες παραδοσιακής τυπολογίας και αρχιτεκτονικής, πολλές εκ των οποίων διατίθενται προς μίσθωση σε υψηλότερα τιμήματα σε εύπορες οικογένειες και ομάδες επισκεπτών.

Αρνητικό της περιοχής του Λάζαρου είναι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδών, που χαρακτηρίζονται από στενές προσβάσεις, έντονες και απότομες κλίσεις, στροφές κλπ, καθιστώντας δύσκολη τη διασταύρωση οχημάτων.

Το φυσικό περιβάλλον κυριαρχείται από βραχώδη εδαφική διαμόρφωση ήπιων και έντονων πλαγιών ενώ η τοπική βλάστηση χαρακτηρίζεται από κάκτους, κάπαρη, φρύγανα, πουρνάρια και εν γένει γηγενή ποώδη και θαμνώδη βλάστηση.



Νότια άποψη του Αγίου Λάζαρου (πηγή: Trip in View)

Σημειώνεται ότι τμήμα της περιοχής του Λάζαρου υπόκειται στην Καφέ Ζώνη, όπου σύμφωνα με το ΦΕΚ της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, απαγορεύεται η δόμηση.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΗΠΕΔΩΝ ΑΓΙΟΣ ΛΑΖΑΡΟΣ, ΜΥΚΟΝΟΣ

ΆΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Τα τρία όμορα γήπεδα βρίσκονται στον Άγιο Λάζαρο Μυκόνου, σε απόσταση 500 μ δυτικά της Ψαρρού και 1 χλμ νότια του Ορνού.

Πρόκειται για οικισμό με μονοκατοικίες κατασκευασμένες σύμφωνα με την μυκονιάτικη αρχιτεκτονική, χτισμένα αμφιθεατρικά στο λόφο με ανεμπόδιστη θέα προς τη θάλασσα. Η μορφολογία της περιοχής έχει ευνοήσει την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών ενώ ο οικισμός χαρακτηρίζεται από στενούς ασφαλτοστρωμένους δρόμους με έντονες κλίσεις.

Λόγω της ακριβής θέσης του οικισμού, η δυτική πλευρά είναι λιγότερο εκτεθειμένη στον άνεμο και προσφέρει θέα προς το ηλιοβασίλεμα και τον κόλπο του Ορνού.

Ο κτηριακός όγκος είναι χαμηλής πυκνότητας στην άμεση περιοχή, κυρίως με κατοικίες δύο – τριών επιπέδων με μεγάλους κήπους, οι οποίοι διαθέτουν πισίνα.

Σημειώνεται ότι οι κατασκευαστικές προδιαγραφές και ο βαθμός πολυτέλειας των κατοικιών στον Άγιο Λάζαρο βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.



Άποψη του Αγίου Λαζάρου με τα τρία γήπεδο εντός του κόκκινου κύκλου (δεξιά η Ψαρρού)

ПЕРІГРАФН

Πρόκειται για τρία όμορα γήπεδα συνολικής επιφάνειας 14.591,45 μ².

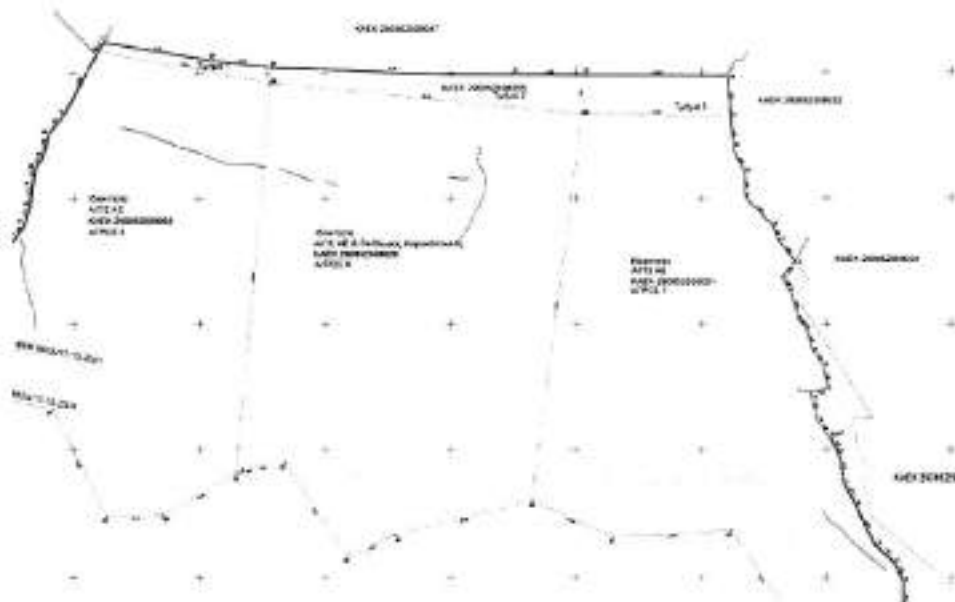
Τεμάχιο γης	Επιφάνεια (μ²)
Γήπεδο 5	4.541,47
Γήπεδο 6	5.307,81
Γήπεδο 7	4.742,17
Σύνολο	14.591,45

Τα εν λόγω γήπεδα χαρακτηρίζονται από σημαντικής κλίσης μορφολογία εδάφους και εκτείνονται μεταξύ έτερων ιδιοκτησιών (βόρεια) και του αιγιαλού (νότια).

Η πρόσβαση σε αυτά επιτυγχάνεται μέσω άμορης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στο βόρειο όριο.

Για τα γήπεδα ισχύουν οι διατάξεις της «καφέ ζώνης» της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (2.3α8)18 «προστασίας διακεκριμένων τμημάτων φυσικού τοπίου». Συγκεκριμένα:

- δεν επιτρέπεται η δόμηση
- απαγορεύεται η κατάτμηση
- επιτρέπεται η επισκευή παραδοσιακών κατασκευών, η γεωργική καλλιέργεια, η βοσκή ζώων και η μελισσοκομία



Απόσπασμα από το τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια των γηπέδων



Άποψη ιδιοκτησιών

Αριθμός φύλλου χάρτη 1601.7



Απόσπασμα από Προεδρικό Διάταγμα καθορισμού ΖΟΕ
Δήμου Μυκόνου (ΦΕΚ243/8-3-2005)



Αποψη της βόρειας όμορης ιδιοκτησίας



Αποψη ιδιοκτησιών και όμορης υπό κατασκευής κατοικίας

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Κατόπιν έρευνας αγοράς που πραγματοποιήθηκε με επίσκεψη στην περιοχή, και ύστερα από επικοινωνία μας με επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καταλήξαμε στην άποψη ότι η τοπική κτηματαγορά ακολουθεί τις γενικότερες τάσεις με περιορισμένη δραστηριότητα πράξεων.

Ο Άγιος Λάζαρος θεωρείται ως μία από τις πλέον ακριβές περιοχές της Μυκόνου. Ως προς τα επίπεδα αξιών, οι ζητούμενες τιμές νεόδμητων μονοκατοικιών κυμαίνονται μεταξύ € 7.000/μ² και € 12.000/μ², ενώ σε περιπτώσεις κατοικιών με καλή αναλογία ανωδομής και σε κατοικίες υψηλών και σύγχρονων προδιαγραφών με θέα και λειτουργική τυπολογία, οι τιμές θα μπορούσαν να ξεπεράσουν τα όρια του προαναφερθέντος εύρους.

Στην άμεση περιοχή σήμερα διαπιστώνεται σχετικά χαμηλή δραστηριότητα λόγω των πολεοδομικών περιορισμών της περιοχής. Εξαιρέση αποτελούν τα γήπεδα τα οποία διαθέτουν οικοδομική άδεια ή είναι κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα.

Ως προς τα επίπεδα αξιών για γήπεδα τα οποία δεν έχουν δικαίωμα δόμησης ήτοι αγροτεμάχια, οι ζητούμενες αξίες κυμαίνονται από € 30/μ² έως € 180/μ², ανάλογα με το μέγεθος, τη θέση, τις προσβάσεις, το βαθμό προβολής, το σχήμα και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους. Σημειώνεται ωστόσο, ότι σε περιπτώσεις ειδικού ενδιαφέροντος (πχ αγορά που καθορίζεται από όμορους ιδιοκτήτες), οι αξίες κυμαίνονται στο πάνω εύρος τιμών.

Κατά την διάρκεια επιτόπιας έρευνας αγοράς, λάβαμε την πληροφορία ότι ιδιοκτήτης μονοκατοικίας στον Άγιο Λάζαρο προσφέρει σε όμορο ιδιοκτήτη μη άρθριας μη οικοδομήσιμης έκτασης επιφάνειας 4 στρεμμάτων το ποσό των € 500.000 για αγορά. Η συνένωση των δύο όμορων ακινήτων θα επιτρέψει στον ιδιοκτήτη της κατοικίας να διασφαλίσει 2^η είσοδο από κεντρική οδό, ενώ παράλληλα θα μεγαλώσει σημαντικά τον περιβάλλοντα χώρο με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της κατοικίας.

Η ελαστικότητα ζητούμενων τιμών για επίτευξη αγοραπωλησίας εκτιμάται στα επίπεδα του 20%. Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι, η τοπική κτηματαγορά εμφανίζει χαρακτηριστικά σχετικά χαμηλού βαθμού ωρίμανσης. Η εν λόγω διαπίστωση αποδεικνύεται όχι μόνο από το μεγάλο εύρος αξιών ανά μονάδα επιφάνειας, αλλά και από τις διάφορες αποκλίσεις των ζητούμενων τιμών πώλησης, που δεν παρουσιάζουν κάποια εύλογη αναλογία με τα επίπεδα αξιών, στα οποία θα μπορούσαν να γίνουν οι πράξεις αγοραπωλησίας.

Η διαφάνεια και κατά συνέπεια η ροή πληροφορίας είναι περιορισμένη με αποτέλεσμα να μην υπάρχει διαθεσιμότητα επαρκών στοιχείων, όσον αφορά σε αγοραπωλησίες και εν γένει τις πράξεις. Επίσης, ο βαθμός αντίδρασης των επιπέδων τιμών σε εξωτερικές αλλαγές δεν αντιστοιχεί σε χαρακτηριστικά ώριμης αγοράς.

ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την εκτίμηση ελήφθη υπόψη η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο, η επάρκεια των συγκριτικών στοιχείων που συλλέχθηκαν επιτρέπουν την εφαρμογή της παρά τον χαμηλό βαθμό ωρίμανσης και διαφάνειας της τοπικής κτηματαγοράς. Τα τελευταία, σε συνδυασμό με τον χαμηλό όγκο μεταβιβάσεων και αγοραπωλησιών, επιτρέπουν σε κάποιο βαθμό μια υποκειμενικότητα ως προς τις σταθμίσεις ενός τέτοιου δείγματος αξιών. Για λόγους διαφάνειας πριν τον υπολογισμό της Επενδυτικής Αξίας, γίνεται εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας των γηπέδων.

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ

Για την εκτίμηση της αξίας γης ελήφθησαν υπόψη εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή με όμοιες δυνατότητες ανάπτυξης. Δεν ελήφθησαν υπόψη ακίνητα τα οποία είναι στην αγορά για μεγάλο χρονικό διάστημα ή οι ζητούμενες τιμές τους λειτουργούν αποτρεπτικά. Συνεπώς, το δείγμα συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάσει τις πληροφορίες για τις ζητούμενες τιμές, τη χρήση, τα γεωμετρικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά, κλπ.

Πριν προχωρήσουμε στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό μελέτη ακινήτου, κρίνουμε απαραίτητη την παρουσίαση του επιπέδου των ζητούμενων αξιών γηπέδων, όπως αυτές διαμορφώνονται στην περιοχή του ακινήτου. Βάσει των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων των υπό αξιολόγηση ακινήτων, γίνονται οι απαραίτητες σταθμίσεις και προσαρμογές. Επίσης, ο βαθμός συγκρισιμότητας αναλύεται και αξιολογείται με την απόδοση βαρύτητας % ώστε τα επιμέρους στοιχεία του δείγματος να σταθμίζονται ανάλογα.

- **Τοποθεσία:** Σταθμίσεις γίνονται στο εκτιμώμενο σε σχέση με την τοποθεσία καθώς λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της άμεσης περιοχής και την πρόσβαση σε σημεία ενδιαφέροντος. Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε μία από τις πιο ακριβές περιοχές της Μυκόνου με υψηλή ζήτηση και παρουσία πολυτελών κατοικιών. Ως εκ τούτου, υπερτερεί έναντι των συγκριτικών και σταθμίζεται με θετικό συντελεστή.
- **Μέγεθος:** Ως προς το μέγεθος, γίνεται στάθμιση καθώς πρόκειται για μεταβλητή που, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της ζήτησης στην περιοχή, επηρεάζει την τιμή και το βαθμό εμπορευσιμότητας του ακινήτου. Ως γενική παραδοχή, που ισχύει και για την παρούσα εκτίμηση, λαμβάνεται υπόψη ότι ακίνητα μικρότερου μεγέθους απορροφώνται ευκολότερα από την αγορά, ενώ αντίθετως μεγαλύτερα ακίνητα πωλούνται ή μισθώνονται δυσκολότερα. Το εκτιμώμενο διαθέτει μικρό μέγεθος και ως εκ τούτου, έγιναν θετικές σταθμίσεις για ακίνητα που κρίθηκαν ότι το μέγεθός τους επιτρέπει πιο δύσκολα την απορρόφησή τους.
- **Εκπτώση ζητούμενης τιμής:** Στις ζητούμενες τιμές πώλησης γίνεται απομείωση 20%, ποσοστό που θεωρείται εύλογο να προκύψει κατόπιν διαπραγματεύσεων και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά των ακινήτων.
- **Θέα /πρόσψη/ παροχές:** Τα εκτιμώμενα γήπεδα προσφέρουν ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα αλλά δεν διαθέτουν πρόσωπο κατά μήκος δρόμου. Η πρόσβαση σε αυτά γίνεται μέσω όμορης ιδιοκτησίας, το οποίο αποτελεί σημαντικό μειονέκτημα. Για αυτό το λόγο σταθμίζονται αρνητικά σε σχέση με τα συγκριτικά που έχουν πρόσωπο σε θάλασσα και δρόμο. Αντίθετα, σταθμίζονται θετικά σε σχέση με συγκριτικά που δεν προσφέρουν θέα προς τη θάλασσα.
- **Βαθμός Ωρίμανσης και ποιοτικά χαρακτηριστικά:** Τα συγκριτικά που διαθέτουν παλαιό κτίσμα έχουν την δυνατότητα να το επισκευάσουν και να αποτελέσει κατοικία προς χρήση. Τα τελευταία σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα εκτιμώμενα δεν διαθέτουν δουλειά διάβασης και εκτείνονται σε επικλινές έδαφος, οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα γήπεδα υστερούν έναντι των συγκριτικών και επομένως, σταθμίζονται αρνητικά.

Μικρά ποσοστά αποδίδονται σε συγκριτικά στοιχεία με μικρό βαθμό συγκρισιμότητας. Τα στοιχεία αυτά ωστόσο συνδράμουν με την παρουσία του στη διαμόρφωση των επιπέδων τιμών των ακινήτων και για το λόγο αυτό αξιολογούνται. Μεγαλύτερα ποσοστά αποδίδονται σε ακίνητα όμοιας τάξης μεγέθους και όμοια με τα εκτιμώμενα.

Τα συγκριτικά στοιχεία που αφορούν σε ακίνητα που είναι διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΑ - ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΑΡΤΗΡΙΑ					ΣΤΑΘΜΟΣ III					Συνολική αξία Τμήτ. Κ/γ/τ	Συνολ. Σταθμ. III	Συνολική αξία Τμήτ. Κ/γ/τ
Α/Α	Εκτελεστής	Τμήτ. Κ/γ/τ	Σταθμ. III (%)	Τμήτ. ανά σταθμ. (Κ/γ/τ)	Περιγραφή	Τμήτ. Κ/γ/τ	Σταθμ. III	Σταθμ. III (%)	Σταθμ. III (%)			
1	ΜΑΡΜΑΡΙ	400.000	4.677	90,23	Αποκρίσεις με κλάση 20.1 / 4.677 κλάση 20.1 / 4.677 κλάση 20.1 / 4.677	20%	2%	-20%	-20%	40,19	20%	14,36
2	Αυτοκίνητο	100.000	3.397	29,81	Επίσκεψη στην περιοχή της μελέτης και επίσκεψη στην περιοχή της μελέτης	-20%	2%	-20%	-20%	29,79	20%	8,93
3	Οδική	1.500.000	9.900	176,47	Αποκρίσεις στην περιοχή της μελέτης 176,47 / 9.900 κλάση 176,47 / 9.900 κλάση 176,47 / 9.900	20%	10%	-20%	-20%	74,56	40%	29,82
											100%	51,19

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

Κατά συνέπεια, η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας των εν λόγω γηπέδων ανέρχεται σε € 53,70/μ². Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και σύμφωνα με τα γενικά στοιχεία της αγοράς, η Αγοραία Αξία των γηπέδων στον Άγιο Λάζαρο Μυκόνου, την 31^η Ιουλίου 2022, εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των € 784.000 (Επτακόσιες Ογδόντα Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ) και συγκεκριμένα:

Τεμάχιο γης	Επιφάνεια (μ ²)	Αγοραία Αξία (€/μ ²)	Αγοραία Αξία (€) 100%
Γήπεδο 5	4.541,47	53,70	244.000
Γήπεδο 6	5.307,81	53,70	285.000
Γήπεδο 7	4.742,17	53,70	255.000
Σύνολο	14.591,45		784.000

Ωστόσο, η εν λόγω γενική εκτιμητική ανάλυση λαμβάνει υπόψη τη γενική αγορά αγνοώντας το ειδικό ενδιαφέρον όμορων ιδιοκτητών, το οποίο καθορίζει μια ειδική τοπική αγορά και αναδεικνύει την έννοια της επενδυτικής αξίας των εν λόγω παραθαλάσσιων εκτάσεων.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Τα γήπεδα βρίσκονται μεταξύ της ακτογραμμής και νεόδμητων πολυτελέστατων κατοικιών με υψηλές κατασκευαστικές προδιαγραφές.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, είναι σύνηθες ιδιοκτήτες κατοικιών να προσφέρουν υψηλά τιμήματα για αγορά όμορης μη αξιοποιήσιμης γης. Η πρόθεση προκύπτει προκειμένου να αυξήσουν την αξία της κατοικίας τους καθώς η αγορά θα εξασφαλίσει για παράδειγμα: μεγαλύτερο βαθμό ιδιωτικότητας, πρόσωπο σε δρόμο, απόκτηση θαλάσσιας πρόσβασης, αξιοποίηση μεγαλύτερου περιβάλλοντα χώρου με δημιουργία πισινών, bbq ή ακόμα και βοηθητικών εγκαταστάσεων.

Στην προκειμένη περίπτωση, οι ιδιοκτήτες των όμορων ιδιοκτητών θα μπορούσαν να πληρώσουν υψηλότερο από την αγορά τίμημα με σκοπό την επέκταση της κατοικίας τους προς τη θάλασσα. Με αυτό το τρόπο αποκτούν πρόσωπο στην θάλασσα, θαλάσσια πρόσβαση ενώ το επικλινές έδαφος επιτρέπει την κατασκευή βοηθητικών εγκαταστάσεων. Σε αυτή την περίπτωση, το κόστος απόκτησης της γης κρίνεται σημαντικά χαμηλότερο από την υπεραξία που θα δημιουργηθεί από την συνένωση των δύο ιδιοκτησιών.

Λαμβάνοντας υπόψη προφορικές πληροφορίες από επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην αγορά πολυτελών κατοικιών Μυκόνου και την πληροφόρηση για το ύψος τιμήματος που προσφέρει έτερος ιδιοκτήτης κατοικίας στον Άγιο Λάζαρο για αγορά μη άρτιου μη οικοδομήσιμου τεμαχίου γης επιφάνειας 4 στρεμμάτων, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι αξίες για αγροτεμάχια στην καφέ ζώνη που δεν προσφέρονται για οικιστική εκμετάλλευση (μη άρτια μη οικοδομήσιμα), κυμαίνονται στα επίπεδα των **€ 400.000 - € 600.000 ανά τεμάχιο**.

Δεδομένου ότι τα εν υπό εκτίμηση αγροτεμάχια διαθέτουν πρόσωπο στην θάλασσα, είμαστε της άποψης ότι η Επενδυτική Αξία για τους όμορους ιδιοκτήτες, οι οποίοι λόγω του ενδιαφέροντός τους να επεκτείνουν τις εκτάσεις τους, μπορούν να εκφράσουν ειδικό ενδιαφέρον και να διαμορφώσουν συνθήκες περιορισμένης αγοράς, αντιστοιχεί στις **€ 600.000 έκαστο, ήτοι συνολική αξία € 1.800.000 (Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)**.

Σημειώνεται ότι η αγοραία αξία ενδέχεται να διαφέρει από την επενδυτική αξία χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι δύο αξίες δεν μπορεί και να συμπίπτουν διαμορφώνοντας ένα τίμημα το οποίο καθορίζεται από μια ειδική αγορά με λίγους πχ όμορους ιδιοκτήτες με ειδικό ενδιαφέρον.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

REDVIS

Η REDVIS είναι εταιρεία που ειδικεύεται στις εκτιμήσεις ακινήτων, στην ανάλυση & αξιολόγηση επενδύσεων και στα πολεοδομικά θέματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις αρχές του RICS.

Η ομάδα αποτελείται από καταξιωμένους επαγγελματίες που προέρχονται από διάφορους επιστημονικούς τομείς και διαθέτουν τεχνογνωσία και εμπειρία στα θέματα της ακίνητης περιουσίας.

Οι επιστήμες των Οικονομικών, της Γεωγραφίας, της Δημογραφίας, Κοινωνιολογίας, της Χωροταξίας, του Περιβάλλοντος, της Μηχανικής και της Αρχιτεκτονικής δημιουργούν μια σχέση δυναμικής αλληλεπίδρασης που διαμορφώνει τις αξίες των ακινήτων και τα αποτελέσματα των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία.

Αυτή η πολυδιάστατη σχέση αναγνωρίζεται, παρακολουθείται, αναλύεται και αξιολογείται από τη REDVIS, με το κατάλληλο επιστημονικό υπόβαθρο για την παροχή ποιοτικών λύσεων και εξαιρετικών αποτελεσμάτων για τους πελάτες και την αγορά.

Στο πλαίσιο του κώδικα ηθών και αξιών του Royal Institution of Chartered Surveyors, η REDVIS ακολουθεί τα:

- ο Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- ο RICS Valuation – Global Standards
- ο ΔΠΧΠ-ΔΛΠ Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

Τα στελέχη της REDVIS έχουν μεγάλη εμπειρία σε εκτιμήσεις που προορίζονται για παρόμοιους σκοπούς, όπως:

- Προσδιορισμό αξίας ακινήτων για μετατροπή αξιών κτήσης σε εύλογες αξίες
- Εκτιμήσεις για εισηγμένες εταιρείες στο ΧΑΑ
- Εκτιμήσεις για εισηγμένες εταιρείες σε χρηματιστήρια στο εξωτερικό
- Εκτιμήσεις για συγχωνεύσεις & εξαγορές καθώς και για εισφορά κεφαλαίου
- Διάφορες άλλες περιπτώσεις για λογιστικές εφαρμογές και αναλύσεις, όπως επιμερισμό αξιών σε λογ. 10 & 11 κλπ, επιμερισμό αξιών ακινήτων ανά εταιρεία, εισφορά κεφαλαίου κλπ.

Μεταξύ των έργων και των πελατών για τους οποίους τα στελέχη της REDVIS ΕΠΕ έχουν διεκπεραιώσει εκτιμήσεις συγκαταλέγονται:

- Ελεγκτικοί – λογιστικοί οίκοι
- Βιομηχανίες, Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, Εμπορικές εταιρίες,
- Αναπτυξιακές εταιρίες & εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία
- Θεσμικοί οργανισμοί, Ινστιτούτα, Τράπεζες και Ιδρύματα

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**Σπύρος Ράπτης**

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Πολεοδομικών Μελετών
MRICS, MSc, MSc, MEng

Ο Σπύρος διαθέτει 19 χρόνια εργασιακής και ερευνητικής εμπειρίας ιδιαίτερα στους τομείς των εκτιμήσεων, της χωροταξίας – πολεοδομίας, της οικονομικής ανάπτυξης και του τουρισμού. Έχει μεταπτυχιακό με Διάκριση στο Real Estate καθώς και μεταπτυχιακό στην επιστήμη της χωροταξίας – περιφερειακής ανάλυσης Regional Science από το Πανεπιστήμιο του Reading. Είναι Διπλωματούχος Μηχανικός της σχολής Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Ο Σπύρος έχει πραγματοποιήσει ποικίλες εκτιμήσεις για διαφόρους σκοπούς, μελέτες σκοπιμότητας, αναλύσεις εταιρικής διαχείρισης και λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει επίσης μελέτες βιωσιμότητας, πολεοδομικές μελέτες, οικονομικές μελέτες καθώς και αξιολογήσεις – επιλύσεις πολεοδομικών θεμάτων.

Έχει εργαστεί ως διευθυντής του μζήματος εκτιμήσεων για την Colliers International Hellas, ως εκτιμητής και υπεύθυνος του εσωτερικού μζήματος διασφάλισης ποιότητας στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.) και εκτιμητής – πολεοδόμος στη Savills Hellas

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος μηχανικός στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), μέλος του Συλλόγου Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Γιάννης Καλιγιαννάκης

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Επενδύσεων
MRICS, MSc, BSc

Ο Γιάννης έχει 15 χρόνια εργασιακής και ακαδημαϊκής εμπειρίας στους τομείς των εκτιμήσεων, των οικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων. Είναι κάτοχος του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc Urban Real Estate Management and Development ενώ έχει αποφοιτήσει από τη σχολή Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Αιγαίου.

Κατά την διάρκεια της εργασιακής του εμπειρίας, ο Γιάννης έχει ολοκληρώσει πλήθος εκτιμητικών μελετών για διαφορετικού τύπου ακίνητα, όπως καταστήματα, οικιστικά συγκροτήματα, ξενοδοχεία, γήπεδα – οικόπεδα, βιομηχανικά και αποθήκες. Οι σκοποί των εκτιμήσεων που έχει κάνει είναι για ΔΠΧΠ, για χρηματοδότηση, για διαπραγματεύσεις, για εταιρική διαχείριση και λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει μελέτες βιωσιμότητας με την εφαρμογή εργαλείων ανάλυσης αποφάσεων και στάθμισης επιχειρηματικού κινδύνου.

Έχει εργαστεί ως εκτιμητής για την Colliers International Hellas και ως εκτιμητής στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.)

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος οικονομολόγος στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Κωστής Παπαβασιλείου

Οικονομολόγος

Ο Κωστής έχει σπουδάσει οικονομικά με μεταπτυχιακές σπουδές στη Διοίκηση Επιχειρήσεων με ειδικότητα στην Λογιστική-Ελεγκτική από το Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Κατά την διάρκεια της πολύχρονης παρουσίας στην Grant Thornton A.E., συμμετείχε σε πολλαπλά projects που εντάσσονται στο φάσμα δραστηριοτήτων των ελεγκτικών εργασιών, όπως για παράδειγμα έλεγχοι οικονομικών καταστάσεων, σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οικονομικοί έλεγχοι αποτίμησης της καθαρής θέσης σύμφωνα (due diligence), αποτίμηση στοιχείων ενεργητικού, έλεγχοι για τη χορήγηση του Φορολογικού Πιστοποιητικού, έλεγχοι συγχρηματοδοτούμενων από την Ε.Ε. έργων και λοιποί έλεγχοι προσυμφωνημένων διαδικασιών μεταξύ άλλων. Κατά τη διάρκεια της εργασίας του εκεί ο Κωστής πιστοποιήθηκε με τον τίτλο του Certified Accountant του ACCA (Association of Chartered Certified Accountants).

Στην REDVIS έχει συμμετάσχει σε πλήθος έργων που σχετίζονται με μελέτες ακινήτων διάφορων τύπων όπως κατοικίες, ξενοδοχειακές μονάδες, καταστήματα, γήπεδα-οικόπεδα κ.ά. για εργασίες όπως αυτοψίες ακινήτων, ποιοτικοί έλεγχοι επαλήθευσης δεδομένων, διενέργεια αποτιμήσεων, σύνταξη εκθέσεων αποτίμησης κ.ά..

Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΟΕΕ), διατηρώντας δικαίωμα υπογραφής Β' Τάξης Λογιστικών Βιβλίων, ενώ είναι επίσης μέλος του ACCA και του ΣΟΕΛ (Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών).

Δημήτρης Κοντομάρκος

Επιστημονικός Συνεργάτης

Χωροτάκτης Πολεοδομίας Μηχ., MSc

Ο Δημήτρης διαθέτει 18 χρόνια εργασιακής εμπειρίας με εξειδίκευση σε θέματα αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης, πολεοδομικού - χωροταξικού σχεδιασμού και αναλύσεων αγορών ακινήτων.

Έχοντας εκπονήσει μεγάλο αριθμό σημαντικών μελετών διαθέτει ολοκληρωμένη αντίληψη για τις μεταβλητές του χώρου και της οικονομίας καθώς και για τον τρόπο που επηρεάζουν τις τιμές ακινήτων. Μεταξύ των μελετών στις οποίες συμμετείχε αναφέρεται η Αναθεώρηση του Περιφερειακού Σχεδίου Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, η μελέτη της Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης και σημαντικός αριθμός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Πολεοδομικών Μελετών.

Έχει εργαστεί στο παρελθόν ως επιστημονικός συνεργάτης στην Noisis - Σύμβουλοι επιχειρησιακής Στρατηγικής & Ανάπτυξης Α.Ε. και σήμερα είναι μέτοχος και μέλος του μελετητικού πτυχίου της εταιρείας τεχνικών μελετών ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε., επιστημονικός συνεργάτης της Epsilon - Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε., ενώ συνεργάζεται με τη Redvis Ltd ως ειδικός επιστημονικός σύμβουλος για θέματα με γεωγραφική κάλυψη την Κεντρική Μακεδονία, την Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη. Είναι εγγεγραμμένο μέλος στο ΤΕΕ από το 2001 και κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Β' στις κατηγορίες 02 (Πολεοδομικές-Πυροτομικές μελέτες) και 27 (Περιβαλλοντικές μελέτες).

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Η ομάδα της REDVIS διαθέτει τις ακόλουθες πιστοποιήσεις και διαπιστεύσεις:

- ο Μέλη RICS (Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων)
- ο Πιστοπ. Εκτιμητές Μητρώου του Υπ. Οικονομικών
- ο Μέλη Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- ο Μέλη του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- ο Μέλη του ΕΒΕΑ
- ο Πιστοποιημένα Μέλη Μητρώου Μελετητών του ΥΠΕΚΑ
- ο Μέλη Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας (ΣΕΚΕ)
- ο Μέλη Συλλόγων Χωροταξίας & Πολεοδομίας (ΣΜΧΠΠΑ)
- ο Μέλη Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ)

REDVIS QC: Η εταιρεία έχει αναπτύξει έναν εσωτερικό μηχανισμό ελέγχου ποιότητας υπηρεσιών και παραδοτέων (QC) που βασίζεται σε εφαρμογές δεικτών προερχόμενων από διαφορετικές παραμέτρους των αποτελεσμάτων.

REDVIS DB: Η εταιρεία έχει αναπτύξει και επικαιροποιεί ένα Μηχανισμό Βάσης Δεδομένων αξιόπιστων στοιχείων και πληροφοριών τιμών ακινήτων και ενοικίων.