Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.11.27 14:13:02 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,27/11/2025
Αριθ. Πρωτ.:3871454

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ Ι.Κ.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **002774701000**.

Την **27/11/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5665305**, η από 10/03/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

PKF Hellas

Αθήνα
Λεωφ. Κηφισίας 124
115 26 Αθήνα

+30 210 7480600
athens@pkf.gr
www.pkf.gr

Αρ. Γ.Ε.Μ.Η 001893601000

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ**
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την διαπίστωση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων
κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, με βάση το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία:

"ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ",

προκειμένου αυτή να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με βάση τις διατάξεις των άρθρων 104 -127 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024.

Αθήνα, Μάρτιος 2025

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αντώνιος Α. Προκοπίδης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.: 1714
Αθανάσιος Α. Προκοπίδης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 6628, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.: 3214

Αθήνα, 10 Μαρτίου 2025

Προς τον Διαχειριστή της εταιρείας:
"ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"
Αθανασίου Διάκου 16
Τ.Κ. 117 42 ΑΘΗΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την διαπίστωση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, με βάση το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, της Ετερόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", προκειμένου αυτή να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με βάση τις διατάξεις των άρθρων 104 - 127 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Σε εκτέλεση της από 31/12/2024 έγγραφης αποφάσεως των εταίρων της Εταιρείας **"ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** οι εντεταλμένοι:
α) **Αντώνιος Α. Προκοπίδης**, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 14511, ΑΜ ΕΛΤΕ 1714 και
β) **Αθανάσιος Α. Προκοπίδης** Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 6628, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε.3214 της εταιρείας **PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε**. με ΑΜ ΣΟΕΛ 132, ΑΜ ΕΛΤΕ 13, η οποία διορίστηκε για να προβεί στην σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 "Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών", προβήκαμε στις απαραίτητες ενέργειες για την εξακρίβωση της εύλογης αξίας του Ενεργητικού και Παθητικού της αναφερόμενης ανωτέρω Ετερόρρυθμης Εταιρείας, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) την **31.12.2024**, για να προσδιορισθεί η Εύλογη Καθαρή Θέση της υπό μετατροπή Εταιρείας, με βάση το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, προκειμένου αυτή να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 -127 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024.

Τόσο για τους υπογράφοντες ορκωτούς ελεγκτές λογιστές, όσο και για την ελεγκτική εταιρεία, της οποίας είναι μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

1.2 Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η **31.12.2024**, κατά την οποία συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ).

1.3 Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας

- Κατάσταση απογραφής των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κατά τη **31.12.2024** δεδομένου ότι η εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.
- Υποστηρικτικά αρχεία και τεκμήρια, όπως μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση, συμπεριλαμβανομένων συμβατικών εγγράφων.
- Συζητήσεις, διευκρινήσεις και επεξηγήσεις που μας παρείχε η Διοίκηση της Εταιρείας.
- Την από 29/1/2025 Έκθεση Εκτίμησης των ακινήτων της εταιρείας από την εταιρεία ΒΑΛΕΡ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε.

1.4 Περιορισμοί

Η παρούσα έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της Αποτίμησης.

Θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς ως προς την παρούσα έκθεση και εργασία μας:

Δεν έχουμε διενεργήσει κανενός είδους έλεγχο ή διασφάλιση, σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Διοίκηση της εταιρείας ενώ επιπρόσθετα έχουμε ζητήσει και έχουμε λάβει τη

γραπτή διαβεβαίωση ότι οι πληροφορίες που χορηγήθηκαν είναι ακριβείς και πλήρεις και επομένως αποτελούν μια αξιόπιστη βάση για την διενέργεια της αποτίμησης.

Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου του Ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2024 που μας δόθηκε και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές.

Η χρήση της παρούσας έκθεσης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας έκθεσης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα έκθεση.

Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας έκθεσης σε οποιονδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

Η αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024 ή ουσιώδες δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητες της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην παραδοχή ότι η εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον (going-concern).

Η αποτίμηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς το κάνουμε από τον πελάτη μας.

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από συστάσεώς της με αποτέλεσμα οι φορολογικές της υποχρεώσεις να μην έχουν καταστεί οριστικές, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

1.5 Μέθοδος αποτίμησης

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων υφίστανται αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης. Στο πλαίσιο της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και την εφαρμογή της μεθόδου αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, η καθαρή θέση μιας επιχείρησης αποτιμάται αναπροσαρμόζοντας τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού στον ισολογισμό της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία τους. Η προσέγγιση βασίζεται στο άθροισμα των επιμέρους αγοραίων αξιών των στοιχείων του ενεργητικού μείον την αγοραία αξία των υποχρεώσεων. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, στις περιπτώσεις όπου η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς.

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

2.1 Ιστορικό Εταιρείας

Με το από 18.06.1991 ιδιωτικό συμφωνητικό σύστασης ομόρρυθμού εταιρείας, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα μητρώα ΓΕΜΗ με αριθμό 002774701000 στις 18/06/1991, συστάθηκε η Ομόρρυθμη Εταιρεία με την αρχική επωνυμία **«Ν. & Α. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ Ο.Ε.»**, έδρα επί της οδού Φαέθοντος 14 του Δήμου Αθηναίων και ιδρυτικό εταιρικό κεφάλαιο 20.000.000 δραχμές.

Η σημερινή επωνυμία της εταιρείας είναι «**ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ Ο.Ε.»** με έδρα στην οδό Αθανασίου Διάκου 16, Τ.Κ. 11742 του Δήμου Αθηναίων και το κεφάλαιο αυτής ανέρχεται στο ποσό των εκατό είκοσι χιλιάδων τετρακοσίων ευρώ (120.400€).

2.2 Σκοπός της Εταιρείας

Σκοποί της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της είναι:
α) Η ανοικοδόμηση και αξιοποίηση με κάθε μορφή, των ακινήτων της εταιρείας στη θέση «Κουνούπι» Κρανιδίου.

2.3 Εταιρικό κεφάλαιο – Συμμετοχή στην Εταιρεία, στα κέρδη και τις ζημιές - Εισφορές

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του Καταστατικού της εταιρείας οι εταίροι της εταιρείας είναι οι κάτωθι:
1. Ο **Φραγκίσκος Κανελλάκης του Χρήστου**, με Α.Δ.Τ. ΑΟ620428 και Α.Φ.Μ. 113302006, Δ.Ο.Υ ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, κάτοικος Αθήνας, οδός Αναγνωστοπούλου αρ. 10, Τ.Κ.10672, **ο οποίος τυγχάνει ως ομόρρυθμος εταίρος.**
2. Η Κυπριακή εταιρεία **EVER LAKE TRADING LIMITED**, που εδρεύει στην Λευκωσία της Κύπρου, επί της οδού Θεμιστοκλή Δέρβη 41, με Α.Φ.Μ. 1997803213, Δ.Ο.Υ ΦΑΕ Αθηνών, **η οποία τυγχάνει ως ομόρρυθμος εταίρος.**

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των εκατό είκοσι χιλιάδων τετρακοσίων χιλιάδων (120.400,00€) ευρώ.

Στο κεφάλαιο αυτό της Εταιρείας οι εταίροι μετέχουν ως ακολούθως:
Ο μεν ομόρρυθμος εταίρος, **Φραγκίσκος Κανελλάκης του Χρήστου** κατά ποσοστό ενενήντα εννέα τοις εκατό (**99%),** αξίας δέκα εννέα χιλιάδων εξακοσίων (**119.196)** ΕΥΡΩ**,** η δε ομόρρυθμος εταίρος **Ever Lake Trading Limited** κατά ποσοστό ένα τοις εκατό (**1%),** αξίας χιλίων διακοσίων τεσσάρων (**1.204**) ΕΥΡΩ**.**

Οι εταίροι μετέχουν στα κέρδη και τις ζημίες της εταιρείας κατά τα ίδια ως άνω ποσοστά.

2.4 Διαχειριστές – Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του κωδικοποιημένου καταστατικού της εταιρείας η διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται αποκλειστικά στον ομόρρυθμο εταίρο, **Φραγκίσκο Κανελλάκη του Χρήστου.**

Ως Διαχειριστής θα ενεργεί στο όνομα και για λογαριασμό της εταιρείας, δεσμεύοντας την εταιρεία με την υπογραφή της κάτω από την εταιρική επωνυμία.

Θα εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον πάσης Αρχής, των Δικαστηρίων και έναντι όλων εν γένει των τρίτων. Ενεργεί κατά την άσκηση των καθηκόντων της κάθε πράξη διαχειρίσεως προβλεπόμενη από το Νόμο και το παρόν και δεσμεύει την εταιρεία υπογράφοντας με το όνομα της κάτω από την εταιρική επωνυμία η οποία τίθεται με σφραγίδα.

Θα εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυείται συναλλαγματικές ή γραμμάτια και τραπεζιτικές επιταγές εις διαταγήν. Θα συνάπτει δάνεια, συνυποσχετικά, συμβιβασμούς και δημόσια ή ιδιωτικά συμβόλαια τα οποία υποχρεώνουν με οποιονδήποτε τρόπο την εταιρεία. Θα συναλλάσσεται με τις στην Ελλάδα Τράπεζες πραγματοποιώντας αναλήψεις χρημάτων, οιουδήποτε ποσού, προεξοφλήσεις συναλλαγματικών, συνάπτει δάνεια για λογαριασμό της εταιρείας, εισπράττει εμβάσματα κ.λ.π υπογράφοντας με το όνομα του κάτω από την εταιρική επωνυμία η οποία τίθεται με σφραγίδα. Έχει την δυνατότητα να αναθέσει σε τρίτα πρόσωπα την άσκηση όλων ή μέρους των καθηκόντων του με ειδικό πληρεξούσιο όπου θα αναγράφεται και θα προσδιορίζεται η έκταση των ανατεθειμένων σε τρίτα πρόσωπα αρμοδιοτήτων και θα ευθύνεται για τις πράξεις ή παραλείψεις των προσώπων αυτών.

3. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Ο ισολογισμός της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την **31.12.2024**, καταρτίσθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας με βάση τις αρχές των Ε.Λ.Π. και έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	**Σημ.**	**Λογιστική αξία την 31/12/2024**	**Αναπροσαρμογές εύλογης αξίας**	**Εύλογη Αξία την 31/12/2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια				
Ακίνητα	**3.1.1**	125.406,63	9.374.593,37	9.500.000,00
Σύνολο		125.406,63	9.374.593,37	9.500.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**125.406,63**	**9.374.593,37**	**9.500.000,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**3.1.2**	1.274,92	0,00	1.274,92
Σύνολο		1.274,92	0,00	1.274,92
Σύνολο κυκλοφορούντων		**1.274,92**	**0,00**	**1.274,92**
Σύνολο ενεργητικού		**126.681,55**	**9.374.593,37**	**9.501.274,92**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Καθαρή θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια	**4.1**			
Κεφάλαιο	**4.1.1**	120.400,00	0,00	120.400,00
Σύνολο		120.400,00	0,00	120.400,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	**4.2**			
Αποτελέσματα εις νέο	**4.2.1**	-217,89	0,00	-217,89
Σύνολο		-217,89	0,00	-217,89
Διαφορές εκτίμησης	**4.3**		9.374.593,37	9.374.593,37
Σύνολο καθαρής θέσης		**120.182,11**	**9.374.593,37**	**9.494.775,48**
Υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές υποχρεώσεις	**3.2.1**	537,60	0,00	537,60
Φόρος εισοδήματος	**3.2.2**	1.000,00	0,00	1.000,00
Λοιποί φόροι και τέλη	**3.2.3**	2.404,15	0,00	2.404,15
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	**3.2.4**	2.557,68	0,00	2.557,68
Σύνολο		**6.499,43**	**0,00**	**6.499,43**
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.499,43**	**0,00**	**6.499,43**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**126.681,54**	**9.374.593,37**	**9.501.274,91**

3.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

3.1.1 Ακίνητα

Ακίνητα				
Κ.Α. Λογ/μου	**Τίτλος Λογ/μου**	**Λογιστική Αξία 31.12.2024**	**Προσαρμογές Εύλογης Αξίας**	**Εύλογη Αξία 31.12.2024**
10	ΕΔΑΦΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	125.406,62	7.857.544,38	7.982.951,00
10.00.00.002	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 8.001,00 τ.μ.	125.406,62	7.857.544,38	7.982.951,00
11.00	ΚΤΙΡΙΑ - ΕΓΚΑΤ/ΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	0,01	1.517.048,99	1.517.049,00
11.00.00.002	ΚΤΙΡΙΑ ΕΠΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 2	0,01	1.517.048,99	1.517.049,00
Σύνολο		**125.406,63**	**9.374.593,37**	**9.500.000,00**

Το κονδύλι «Ακίνητα» με αναπόσβεστη **λογιστική αξία € 125.406,63** αφορά το σύνολο των ακινήτων της εταιρείας. Η αξία κτήσεως των οικοπέδων ανέρχεται σε ποσό ευρώ 125.406,62 και η αναπόσβεστη αξία κτήσεως των ανεγερμένων κτιρίων επί των οικοπέδων της εταιρείας, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 0,01 κατά την 31.12.2024.

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα ακόλουθα ακίνητα τα οποία περιγράφονται ως εξής:

1. **Αγροτεμάχιο επιφάνειας 8.001,00 τ.μ.**: είναι **γεωτεμάχιο εκτός ορίων οικισμών** Κουνουπιού και Αγίου Αιμιλιανού, ακριβώς πάνω στην θάλασσα, με πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένη ανώνυμη οδό καθώς και στον χωματόδρομο που οδηγεί στη θάλασσα. Στο αγροτεμάχιο 2 υπάρχει κτίσμα – πολυτελής εξοχική κατοικία, με επιφάνεια κύριων χώρων 464τ.μ. σε τρία επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο, Α όροφος) κατασκευής του 1998, με πισίνα 283τ.μ. και συνοδευτικές εγκαταστάσεις σε βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 160τ.μ. [Συντεταγμένες: 37.30133, 23.19989]. Το ανωτέρω αγροτεμάχιο περιήλθε αδόμητο στην ιδιοκτησία της εταιρείας με βάση το Συμβόλαιο Σύστασης της Εταιρείας 4905/10-6-1991 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστοδούλου – Άρη Επιφάνους Παπαγεωργίου, ως εισφορά σε είδος, έναντι εκτιμηθείασς αξίας 16.000.000 δραχμών. Τα επ' αυτού κτίσματα αναγέρθηκαν μεταγενέστερα

Το κυρίως κτίσμα αποτελείται από 3 επίπεδα που, βάσει των σχεδίων και της αυτοψίας, περιλαμβάνουν:

- Ισόγειο: σαλόνια, κουζίνα, μπάνια
- Α΄ όροφος: 3 υπνοδωμάτια, όλα master, όλα με έξοδο σε δική τους βεράντα
- Υπόγειο: δωμάτια προσωπικού (2 δωμάτια και μπάνια, 1 κουζίνα-καθιστικό, ανεξάρτητη είσοδος), 2 studios (μεγάλο Υ/Δ με λουτρό, με έξοδο σε βεράντα στον κήπο με θέα στην θάλασσα. Βοηθητικές εγκαταστάσεις: κελάρι, αποθήκη, χώροι Η/Μ εξοπλισμού.

Το κύριο κτίσμα αποτελείται από:

- Υπόγειο: κύριοι χώροι επιφάνειας 152,02 τ.μ. και βοηθητικοί χώροι επιφάνειας 190,83 τ.μ.
- Ισόγειο: κύριοι χώροι επιφάνειας 179,06 τ.μ. και βοηθητικοί χώροι επιφάνειας 19,26 τ.μ. και πισίνα επιφάνειας 283,25 τ.μ. και
- Α΄ όροφος: κύριοι χώροι επιφάνειας 133,51 τ.μ.

Συνολικά, πρόκειται για κτίριο με **επιφάνεια κύριων χώρων 464,59 τ.μ. και βοηθητικών χώρων 160,35 τ.μ.**.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω ακινήτων εκτιμήθηκε από τον προσοντούχο εκτιμητή ακινήτων, κο Λουκά Βαλετόπουλο, μέλος της εταιρείας ΒΑΛΕΡ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ Α.Ε.. Η σχετική Έκθεσης Εκτίμησης παρατίθεται στο Παράρτημα συνημμένων, στο τέλος της παρούσας.

Βάσει της ανωτέρω εκτίμησης, προέκυψε ότι **η εύλογη αξία του κονδυλίου** «Ακίνητα» **αναπροσαρμόζεται από την λογιστική του αξία** κατά ποσό ευρώ **9.374.593,37** και η εύλογη αξία κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε **€ 9.500.000,00**.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

3.1.2 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το κονδύλι «Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του κυκλοφορούντος ενεργητικού **με λογιστική αξία € 1.274,92** κατά την 31.12.2024 αναλύεται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Κ.Α. Λογ/μου	**Τίτλος Λογ/μου**	**Λογιστική Αξία 31.12.2024**	**Προσαρμογές Εύλογης Αξίας**	**Εύλογη Αξία 31.12.2024**
38.03	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ EUR			
38.03.00.000	EUROBANK ΟΨΕΩΣ 0026…… 930	1.274,92	0,00	1.274,92
Σύνολο		**1.274,92**	**0,00**	**1.274,92**

Ο λογαριασμός «Καταθέσεις όψεως σε ευρώ αφορά συνολικά τον ένα (1) λογαριασμό που διατηρεί στο τραπεζικό ίδρυμα Eurobank το οποίο συμφωνήθηκε με το αντίστοιχο τραπεζικό extrait που μας προσκομίστηκαν.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του κυκλοφορούντος ενεργητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε **€ 1.274,92**.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ **€ 9.501.274,92**

3.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

3.2.1 Εμπορικές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις				
Κ.Α. Λογ/μου	**Τίτλος Λογ/μου**	**Λογιστική Αξία 31.12.2024**	**Προσαρμογές Εύλογης Αξίας**	**Εύλογη Αξία 31.12.2024**
50.00	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	537,60	0,00	537,60
Σύνολο		**537,60**	**0,00**	**537,60**

Ο λογαριασμός «Προμηθευτές εσωτερικού» αφορά τα πιστωτικά υπόλοιπα σε προμηθευτές της εταιρείας κατά την 31/12/2024, που έχουν δημιουργηθεί από τις εμπορικές της συναλλαγές και τη δραστηριότητά της. Αφορά τις πάσης φύσεως υποχρεώσεις της εταιρείας, από αγορές αγαθών και υπηρεσιών με πίστωση ή με προκαταβολές κατά τη συνήθη δραστηριότητά της. Τα ανωτέρω ποσά, παρατίθενται αναλυτικά στον κάτωθι πίνακα:

Λογαριασμός	**Υπόλοιπο**
ΕΝΑΡΞΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ Α.Ε.	537,60 €
Σύνολο	**537,60€**

Ελέγξαμε την προέλευση και την ορθότητα των ανωτέρω υπολοίπων και δεν προέκυψε καμία διαφορά.

Βάσει της εκτίμησης την οποία πραγματοποιήσαμε, προέκυψε ότι η εύλογη αξία του κονδυλίου «Εμπορικές υποχρεώσεις» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε **€ 537,60**.

3.2.2 Φόρος εισοδήματος

Φόρος εισοδήματος				
Κ.Α. Λογ/μου	**Τίτλος Λογ/μου**	**Λογιστική Αξία 31.12.2024**	**Προσαρμογές Εύλογης Αξίας**	**Εύλογη Αξία 31.12.2024**
54.08	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΦΟΡΩΝ ΕΤΗΣΙΑΣ ΔΗΛΩΣΗΣ	1.000,00	0,00	1.000,00
Σύνολο		**1.000,00**	**0,00**	**1.000,00**

Το κονδύλι «Φόρος εισοδήματος» που περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού **με λογιστική αξία € 1.000,00** κατά την 31.12.2024, αφορά το ποσό του τέλους επιτηδεύματος χρήσης 2024, ποσού ευρώ 1.000,00. Το ποσό θα αποδοθεί μετά την υποβολή της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος χρήσης 2024.

Κατά συνέπεια η εύλογη αξία του κονδυλίου «Φόρος εισοδήματος» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε **€ 1.000,00**.

3.2.6 Λοιποί φόροι τέλη

Λοιποί φόροι και τέλη				
Κ.Α. Λογ/μου	**Τίτλος Λογ/μου**	**Λογιστική Αξία 31.12.2024**	**Προσαρμογές Εύλογης Αξίας**	**Εύλογη Αξία 31.12.2024**
54.03.00.000	ΦΜΥ	1.049,73	0,00	1.049,73
54.09.00.000	ΕΝΦΙΑ	1.354,42	0,00	1.354,42
Σύνολο		**2.404,15**	**0,00**	**2.404,15**

Το κονδύλι «Λοιποί φόροι και τέλη» που περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού **με λογιστική αξία € 2.404,15** κατά την 31.12.2024 αφορά το σύνολο των υποχρεώσεων από φόρους κατά την ως άνω ημερομηνία, οι οποίοι έχουν ήδη αποδοθεί εμπρόθεσμα εντός της επόμενης χρήσης.

Κατά συνέπεια η εύλογη αξία του κονδυλίου «Λοιποί φόροι και τέλη» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε **€ 2.404,15**.

3.2.7 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης				
Κ.Α. Λογ/μου	**Τίτλος Λογ/μου**	**Λογιστική Αξία 31.12.2024**	**Προσαρμογές Εύλογης Αξίας**	**Εύλογη Αξία 31.12.2024**
55.00	Ε.Φ.Κ.Α.	2.557,68	0,00	2.557,68
Σύνολο		**2.557,68**	**0,00**	**2.557,68**

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τις υποχρεώσεις προς τον ασφαλιστικό οργανισμό από εισφοροκρατήσεις μισθοδοσίας μηνός Δεκεμβρίου και Δώρου Χριστουγέννων χρήσεως 2024.

Το ανωτέρω υπόλοιπο, που συμφωνήθηκε με τις σχετικές δηλώσεις και εξοφλήθηκε εμπρόθεσμα εντός της επόμενης χρήσης.

Κατά συνέπεια η εύλογη αξία του κονδυλίου «Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης» των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Παθητικού **ισούται με την λογιστική του αξία** η οποία κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε **€ 2.557,68**.

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ(Προβλέψεις και Υποχρεώσεις) € 6.499,43

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**€**	**9.501.274,92**
Μείον:	**ΠΑΘΗΤΙΚΟ (Υποχρεώσεις)**	**€**	**-6.499,43**
	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	**€**	**9.494.775,49**

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

4.1 Καταβλημένα Κεφάλαια

4.1.1 Εταιρικό Κεφάλαιο

Λογιστική αξία **€120.400,00**

Αναλύεται ως εξής:

Ονοματεπώνυμο εταίρου	**Ποσά σε ευρώ**
Φραγκίσκος Κανελλάκης	119.196,00
Ever Lake Trading Limited	1.204,00
Υπόλοιπο 31/12/2024	**120.400,00**

Για την εξέλιξη του εταιρικού κεφαλαίου αναφερόμαστε αναλυτικά στην παράγραφο 2.3 της παρούσας.

4.2 Αποθεματικά και Αποτελέσματα εις νέο

4.2.1 Αποτελέσματα εις νέο

Λογιστική αξία **€ (217,89)**

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τις ζημίες της εταιρείας από προηγούμενες χρήσεις.

4.3 Διαφορά εκτίμησης **€ 9.374.593,37**

Από την εκτίμηση των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων που διενεργήσαμε δεν προέκυψε αρνητική ή θετική διαφορά εκτίμησης.

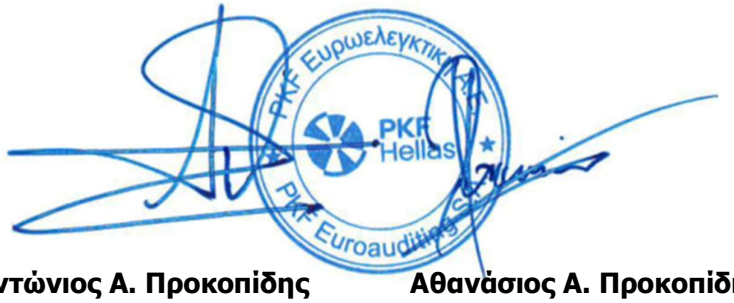
5. ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Κατόπιν των ανωτέρω, το ύψος της εύλογης Καθαρής Θέσης της **"ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** ανέρχεται κατά την **31/12/2024** σε **€ 9.494.775,49** ήτοι:

	Ποσά σε €
Ενεργητικό **(α)**	9.501.274,92
Παθητικό (υποχρεώσεις) **(β)**	(6.499,43)
Καθαρή Θέση [(α) – (β)]	**9.494.775,49**

Η ανάληψη του ελέγχου μας για την διαπίστωση της εύλογης αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Ετερόρρυθμης Εταιρείας που αναλυτικά περιγράψαμε προηγουμένως στην παρούσα Έκθεση, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα και η παρούσα έκθεση συντάχθηκε για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της μετατροπής της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία **"ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία που θα γίνει με βάση τις διατάξεις των άρθρων 104 - 127 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024.

Αθήνα, 10 Μαρτίου 2025
Οι διενεργήσαντες την εκτίμηση
Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές



Αντώνιος Α. Προκοπίδης	**Αθανάσιος Α. Προκοπίδης**
ΑΜ ΣΟΕΛ 14511	**ΑΜ ΣΟΕΛ 66281**
ΑΜ ΕΛΤΕ 1714	**ΑΜ ΕΛΤΕ 3214**

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

VALEUR S.A.
Real Estate Advisors

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ΜΕ ΠΟΛΥΤΕΛΗ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: *ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΟΥΝΟΥΠΙ, ΑΚΡΩΤΗΡΙ ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ,* ***ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ****, ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ, ΔΗΜΟΣ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ (ΕΚΤΑΣΗ ΕΚΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ), ΤΚ 21300*

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ: (37.30143, 23.19989)



ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: Ευθύμιος Μπασδέκης, Τοπογράφος Μηχανικός

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ: Λουκάς Βαλετόπουλος, *Οικονομολόγος, ΑΜ εκτιμητή ΥΠΟΙΚ: 220 MRICS, REV*

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: ΒΑΛΕΡ Α.Ε., *ΑΜ εκτιμητικής εταιρείας ΥΠΟΙΚ: 2*

ΑΘΗΝΑ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ... 4
1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 4
1.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ, ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 4
1.3 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 5
1.4 Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ-ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ ... 5
1.5 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ ... 5
1.5.1 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ... 5
1.5.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ ... 6
1.6 Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ... 9
1.7 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ... 10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ ... 11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ... 13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ... 19
4.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ... 23
4.2 ΚΤΙΣΜΑ ... 24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 26
5.1 ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ... 26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ... 28
6.1 ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ... 28
6.2 ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΒΑΣΕΙΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ... 30
6.2.1 ΜΗΤΡΩΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΝ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ... 30
6.2.1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ... 30
6.2.1.2 ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ- ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ... 30
6.2.1.3 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ... 31
6.2.1.4 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ... 32
6.2.2 ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ e-auction.gr ... 35
6.2.2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ... 35
6.2.2.2 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ... 36
6.2.2.3 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ... 38
6.3 ΕΡΕΥΝΑ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ / ΑΓΓΕΛΙΕΣ ... 40
6.4 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ... 46
6.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ... 51

6.5.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΠΡΑΞΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΜΕΡΙΔΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 51
6.5.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΕΘΟΔΟΥΣ 55
6.5.2.1 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟ – ΜΕΘΟΔΟΣ DRC 55
6.5.2.1.1 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΕΝΟΥ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 55
6.5.2.1.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ DRC 57
6.5.2.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ 59
6.5.2.3 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 62
6.5.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΣΥΝΟΨΗ 66
7.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 66
7.2 ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 67
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ 69
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β : ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 72
Β. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 73
Β.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 73
Β.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ / ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ 74
Β.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ 75
Β.4 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ 76
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ (ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ) 78

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας (για λογιστικούς σκοπούς) **παραθαλάσσιου ακινήτου – αγροτεμαχίου με κτίσμα (πολυτελή κατοικία προβολής με πισίνα και συνοδευτικές εγκαταστάσεις), επιφάνειας 8.001,00 τ.μ.** («Ακίνητο») σε αγροτική ανώνυμη οδό εκτός σχεδίου και μεταξύ των οικισμών «Κουνούπι» και «Άγιος Αιμιλιανός», στο Πόρτο Χέλι, Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου, Δήμος Ερμιονίδας, Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου (έκταση εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου) (ΤΚ 21300).

Το ακίνητο περιγράφεται ως εξής: :

Αγροτεμάχιο επιφάνειας 8.001,00 τμ: είναι **γεωτεμάχιο εκτός ορίων οικισμών** Κουνουπιού και Αγίου Αιμιλιανού, ακριβώς πάνω στην θάλασσα, με πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένη ανώνυμη οδό καθώς και στον χωματόδρομο που οδηγεί στη θάλασσα. Στο αγροτεμάχιο 2 υπάρχει κτίσμα – πολυτελής εξοχική κατοικία, με επιφάνεια κύριων χώρων 464τμ σε τρία επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο, Α όροφος) κατασκευής του 1998, με πισίνα 283τμ και συνοδευτικές εγκαταστάσεις σε βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 160τμ [Συντεταγμένες: 37.30133, 23.19989]

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι στην πράξη συνενωμένο με τρίτο όμορο ακίνητο, που δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσης εκτίμησης, και λειτουργούν ως ένα μεγάλο ενοποιημένο ακίνητο με συνολικό μέγεθος περίπου 16 στρεμμάτων.

1.2 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ, ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η **αυτοψία** του ακινήτου έγινε από τον Λουκά Βαλετόπουλο, την **29/9/2024.**

Η **ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης** είναι **31/12/2024** και η **ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης** είναι **29/1/2025.**

1.3 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας (για λογιστικούς σκοπούς) των ακινήτων για τον σκοπό εταιρικού μετασχηματισμού (μετατροπή της Ομόρρυθμης Εταιρείας-ιδιοκτήτριας των ακινήτων σε Ανώνυμη Εταιρεία).

1.4 Ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ-ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ

Ο **Εντολέας** (Αναθέτων) την εκτίμηση είναι η **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΕ (ΕΥΡΩΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΣΙΑ ΟΕ).** Αντιλαμβανόμαστε από το Ε9 που μας προσκομίσθηκε ότι η ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ ΟΕ είναι ιδιοκτήτρια του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Παραλήπτης της Έκθεσης είναι η **εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.**, Λ. Κηφισίας 124, 115 26 ΑΘΗΝΑ και συγκεκριμένα οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Αντώνιος Α. Προκοπίδης και Εμμανουέλα Γριγκοράς, στους οποίους έχει ανατεθεί η διενέργεια εκτίμησης της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ Ο.Ε., στα πλαίσια του μετασχηματισμού της σε Ανώνυμη Εταιρεία.

1.5 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

1.5.1 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Για τη σύνταξη της έκθεσης κατά την ημερομηνία αναφοράς ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής στοιχεία που κρίθηκε ότι μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (ΕΕΠ 2020/**EVS 2020),** όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA, (The European Group Of Valuers' Associations, και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2020) , όπως αυτά ορίζονται από το IVSC (International Valuation Standards Council). Επιπλέον, εφαρμόζονται και οι «**Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες**», 1η έκδοση, Νοέμβριος **2019**, από τον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ). Σημειώνεται ότι από 1/1/2025 ισχύουν

τα **ΕΕΠ/EVS 2025**, η επικαιροποιημένη έκδοση των ΕΕΠ 2020/EVS 2020, τα οποία δεν περιέχουν αλλαγές που επηρεάζουν την παρούσα εκτίμηση.

1.5.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Με δεδομένο τον σκοπό της εκτίμησης, τα διαθέσιμα στοιχεία και το είδος του ακινήτου επιλέγουμε ως κατάλληλη **Βάση Αξίας** την **Εύλογη Αξία (Fair Value) για λογιστικούς σκοπούς.**

Παρακάτω, παρατίθεται ο ορισμός της Αγοραίας (εμπορική) Αξίας (Market Value) καθώς και της Εύλογης Αξίας καθώς και των συνεπαγόμενων ορισμών του Αγοραίου (εμπορικού) Μισθώματος (Market Rent) και του Εύλογου Μισθώματος (Fair Rent). Όλοι οι ορισμοί είναι από: το European Valuation Standards EVS 2020 – 9η Έκδοση, Πρωτότυπη Αγγλική Έκδοση και ελληνική μετάφραση από ΣΕΚΕ). Οι ορισμοί δεν έχουν αλλάξει στα ΕΕΠ/EVS 2025.

(1) Η Αγοραία Αξία ορίζεται ως εξής:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE): «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Και, στα αγγλικά: *"The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."*

Κατ' αντιδιαστολή, η <u>Εύλογη Αξία</u> ορίζεται ως εξής:

Ο Γενικός Ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (γενικός ορισμός): *«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός ακινήτου σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων, λαμβάνοντας την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»*

Και, στα αγγλικά: ***FAIR VALUE - general definition):*** *"The price that would be received to sell a property in an orderly transaction between identified willing market participants possessing full knowledge of all the relevant facts, making their decision in accordance with their respective objectives."*

Σε αντιπαραβολή με τον γενικό ορισμό, ο ορισμός της ***ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ για λογιστικούς σκοπούς*** έχει ως εξής:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, παρ. 1).

Και, στα αγγλικά: *"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date." (International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par.1)*

(2) Οι ορισμοί του Αγοραίου και Εύλογου Μισθώματος συσχετίζονται με τους ορισμούς της Αγοραίας και της Εύλογης Αξίας.

Το Αγοραίο Μίσθωμα (ή Αγοραία Μισθωτική Αξία) ορίζεται σε συσχετισμό με την Αγοραία (εμπορική) Αξία ως εξής:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (MARKET RENT)*: «Το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μίας πραγματικής ή υποθετικής συμφωνίας σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνος προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».*

Και, στα αγγλικά: *"The estimated amount for which the property should be leased on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on the terms of the actual or assumed tenancy agreement acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."*

Το Εύλογο Μίσθωμα ορίζεται σε συσχετισμό με την Εύλογη Αξία ως εξής:

ΕΥΛΟΓΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (FAIR RENT)

«Το μίσθωμα που θα λαμβανόταν από την ενοικίαση ενός ακινήτου σε μια κανονική συναλλαγή μίσθωσης μεταξύ προσδιορισμένων και πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων, λαμβάνοντας την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»

(3) Σχόλια για τις διαφορές: Αγοραία (Εμπορική) Αξία/Μίσθωμα - Εύλογη Αξία/Μίσθωμα

Η **Εύλογη Αξία (Fair Value)** μπορεί να **διαφέρει** από την **Αγοραία Αξία (Market Value)** στον βαθμό που αναφέρεται σε πραγματική ή υποθετική συναλλαγή μεταξύ δύο συγκεκριμένων μερών και στην έλλειψη έκθεσης του παγίου ή της υποχρέωσης στην αγορά ακινήτων.

Στο EVS 2020, διευκρινίζεται ο ορισμός με το εξής σχόλιο: «Η **Εύλογη Αξία** ενός μη χρηματοοικονομικού παγίου, όπως η ακίνητη περιουσία, **λαμβάνει υπόψη** την δυνατότητα του **συμμετέχοντος** στην **αγορά** να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη **χρησιμοποιώντας** το **ακίνητο** αυτό με την **βέλτιστη χρήση του** ("highest and best use"), δηλαδή την χρήση του ακινήτου που είναι *φυσικά δυνατή*, *νομικά επιτρεπτή* και *οικονομικά αποδεκτή* την ημερομηνία εκτίμησης.»

Γενικότερα, η Εύλογη Αξία μπορεί γενικά να χρησιμοποιηθεί ως βάση εκτίμησης ακίνητης περιουσίας, **μεταξύ συγκεκριμένων, προσδιορισμένων μερών σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή**, και όχι για την αποτίμηση της αξίας στο πλαίσιο της ευρύτερης αγοράς πιθανών πλειοδοτών. Έτσι, μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την Αγοραία Αξία ενός ακινήτου. Η Εύλογη Αξία είναι το ποσό που (εκτιμάται ότι) αντιπροσωπεύει μια εύλογη τιμή που θα καταβληθεί μεταξύ δύο γνωστών μερών, λαμβάνοντας υπόψη τα αντίστοιχα ειδικότερα ενδιαφέροντα/επιθυμίες/περιορισμούς τους. Αυτό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία την Αγοραία Αξία η οποία (εκτιμάται ότι) είναι ένα ποσό που θα καταβληθεί από έναν άγνωστο υποθετικό αγοραστή σε έναν άγνωστο υποθετικό πωλητή σε μια συναλλαγή που έχει εκτεθεί στην συνολική αγορά των ακινήτων (και όχι ανάμεσα στα συγκεκριμένα εμπλεκόμενα μέρη). Οι δύο αξίες, αγοραία και εύλογη, ενδέχεται να συμπίπτουν, όμως ενδέχεται και να διαφέρουν όπως, πχ,

σε περιπτώσεις ύπαρξης μη συνήθους συναλλακτικής δραστηριότητας ή ειδικών όρων ή περιορισμένου χρόνου ολοκλήρωσης συναλλαγής κλπ).

(4) Επενδυτική Αξία (investment value)

Για την πληρότητα της έκθεσης αναφέρουμε επιπρόσθετα τον ορισμό της Επενδυτικής Αξίας:

«Η αξία ενός ακινήτου για έναν ιδιοκτήτη ή μελλοντικό αγοραστή, υπολογιζόμενη με βάση τα προσωπικά του επενδυτικά κριτήρια. Καθώς κάθε υποψήφιος αγοραστής θα υπολογίσει μεμονωμένα την επενδυτική αξία ενός ακινήτου για τους σκοπούς του καθορισμού μιας τιμής για την υποβολή προσφοράς για το ακίνητο, η αξία που υπολογίζεται έτσι μπορεί να ισούται με την αγοραία αξία του ακινήτου, αλλά μπορεί επίσης να είναι υψηλότερη ή χαμηλότερη από αυτήν.»

Και στα αγγλικά: «The value of a property to an owner or prospective buyer, calculated on the basis of their individual investment criteria. Whilst every prospective buyer will individually calculate the investment value of a property for the purposes of establishing a price at which to bid for the property, the value so calculated may equal the Market Value of the property but may also be higher or lower than the Market Value».

1.6 Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Την εκτίμηση διεξάγει η **πιστοποιημένη εταιρία ΒΑΛΕΡ ΑΕ** που είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών-νομικά πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 2. Η ΒΑΛΕΡ ΑΕ διαθέτει σήμερα τέσσερις (4) εκτιμητές ακινήτων πιστοποιημένους είτε από την RICS Hellas (το ελληνικό παράρτημα του παγκοσμίως γνωστού οργανισμού RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors) είτε από την TEGOVA (The European Group of Valuers Association) ως REV (Recognized European Valuer).

Η εταιρία ΒΑΛΕΡ ΑΕ δηλώνει ότι δεν έχει εμπλακεί σε συναλλαγή όσον αφορά το ακίνητο μέχρι την ημερομηνία της εκτίμησης και ότι θεωρεί ότι δεν έχει σύγκρουση συμφερόντων για την ανάληψη της παρούσας εκτίμησης όταν ληφθούν υπόψιν οι παραπάνω δηλώσεις.

1.7 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δηλώσεων, γενικών και ειδικών παραδοχών και επιφυλάξεων που διατυπώνονται στο κείμενο, υπολογίζεται ως εξής :

ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (στρογγ.), βάσει μεθόδου καθαράς θέσης ιδιοκτήτριας εταιρείας	**9.500.000 €**

Παρατίθεται η κατανομή της αξίας του ακινήτου σε Αξία Γηπέδου και Αξία Κτισμάτων & Εγκαταστάσεων για λογιστικούς σκοπούς:

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (για λογιστικούς σκοπούς)	
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9.500.000 €
ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	7.982.951 €
ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	1.517.049 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ

Χρησιμοποιήθηκαν τα παρακάτω έγγραφα, όπως μας προσκομίστηκαν από τον πελάτη:

1. **Τοπογραφικό Διάγραμμα όπου εμφαίνονται τα δύο αγροτεμάχια.**
   Σε αυτό το τοπογραφικό, το οποίο έχει συνταχθεί από τον μηχανικό Δημήτριο Ρίζο με ημερομηνία υπογραφής «Ιούνιος 1998» και φέρει σφραγίδα και υπογραφή του συντάξαντος μηχανικού.
2. **Διάγραμμα Κάλυψης, Τομή, Κάτοψη περιβάλλοντος χώρου και Κατόψεις από τον φάκελο της Ο.Α. αλλά και συνοδεία της Βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής.**
3. **Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4178/2013,** με α/α δήλωσης 2146821.
4. **Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου – Ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ 2024**.
5. **Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9), 1/2025,**του Εντολέα.
6. **Οικοδομική Άδεια με αριθμ. 738/1998,** περί ανέγερσης διώροφης εξοχικής κατοικίας με υπόγειο και πισίνα.
7. **Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μεταβιβάσεων Μερίδων Συμμετοχής και Τροποποίηση και Κωδικοποίηση Ομόρρυθμης Εμπορικής Εταιρείας, 30/12/2022 (απόσπασμα).**
8. **Κατάσταση Απογραφής της ιδιοκτήτριας εταιρείας, 31/12/2023 της ΕΝΑΡΞΗ ΑΕ.**

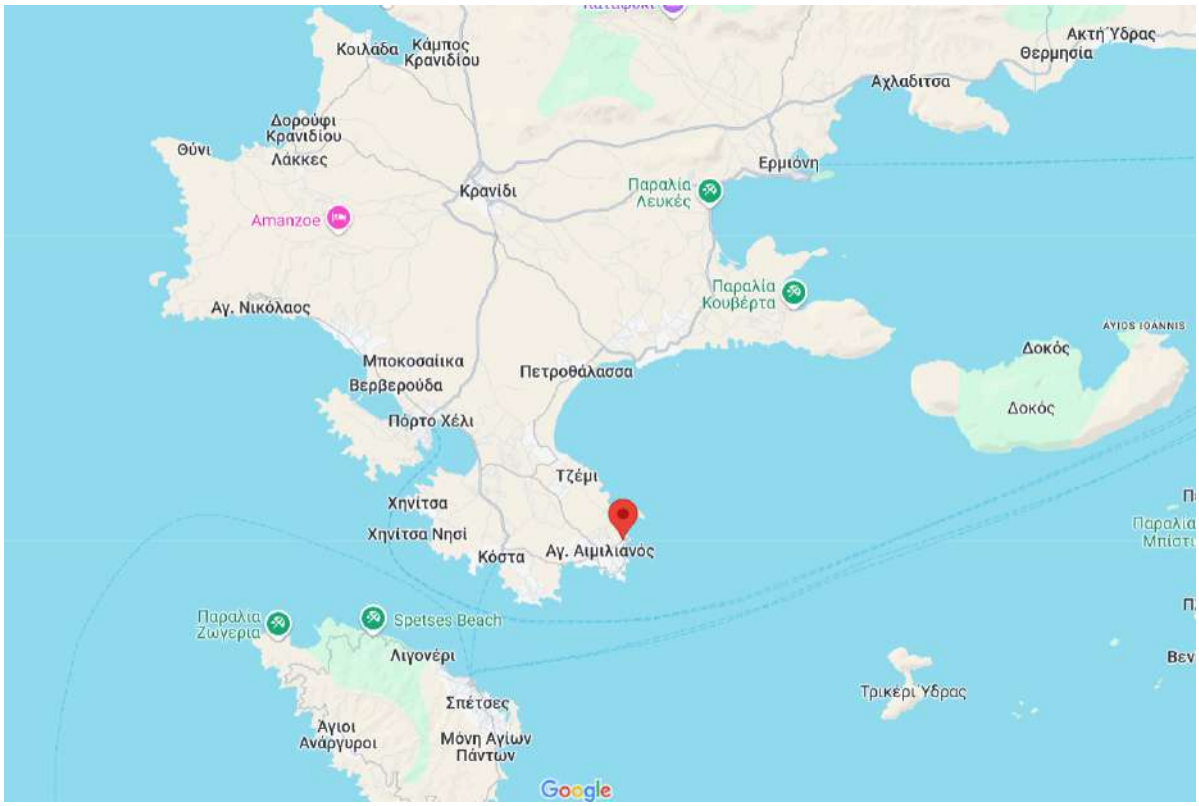
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ 1: *Θεωρούμε πλήρες και ακριβές το σύνολο των εγγράφων και πληροφοριών που δόθηκαν από τον Εντολέα. Η ΒΑΛΕΡ ΑΕ δεν πραγματοποίησε νομικό, πολεοδομικό, τεχνικό, περιβαλλοντικό ή άλλου είδους έλεγχο στα εκτιμώμενα ακίνητα.*

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ 2: Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου απαιτείται βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών εντός του. Δεν μας έχει προσκομιστεί τέτοιο έγγραφο για το Αγροτεμάχιο 1, ωστόσο με δεδομένο ότι δεν υπάρχουν κτίσματα εντός του, θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις. Όσον αφορά το Αγροτεμάχιο 2, που περιλαμβάνει κτίσμα, έχει προσκομισθεί «Βεβαίωση Περαίωσης Διαδικασίας Υπαγωγής στον Ν. 4178/2013, σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής. Για τον σκοπό της παρούσας

εκτίμησης θεωρούμε τα κτίσματα και τις εγκαταστάσεις πλήρως νόμιμα και γενικότερα τα εκτιμώμενα ακίνητα χωρίς νομικά ή πολεοδομικά ή τεχνικά θέματα που θα μπορούσαν να αποτελέσουν εμπόδιο σε μεταβίβαση τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται ανάμεσα στους οικισμούς «Κουνούπι» και «Άγιος Αιμιλιανός», εκτός οικισμών και εκτός σχεδίου, στην θέση «Κουνούπι», στο ακρωτήρι Αγίου Αιμιλιανού, στην περιοχή Πόρτο Χέλι, στην Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου, εντός του Δήμου Ερμιονίδας, Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου. (ΤΚ21300)



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΜΕ ΣΗΜΑΝΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}

Η Αργολίδα είναι περιφερειακή ενότητα, πρώην νομός της Ελλάδας και γεωγραφική περιοχή που ανήκει διοικητικά στην Περιφέρεια Πελοποννήσου. Βρίσκεται στην Ανατολική Πελοπόννησο και συνορεύει στα βόρεια με την Κορινθία, στα δυτικά και νότια με την Αρκαδία και στα βορειοανατολικά με την Αττική. Βρέχεται στα νότια από τον Αργολικό Κόλπο και στα ανατολικά από τον Σαρωνικό κόλπο. Είναι κυρίως ημιορεινός νομός με μεγάλη ακτογραμμή, ωστόσο περιλαμβάνει την πολύ παραγωγική και πυκνοκατοικημένη πεδινή περιοχή του Αργολικού κάμπου. Στην απογραφή του 2021 είχε πληθυσμό 93.216 κατοίκων και έκταση 2.156 τετραγωνικών χιλιομέτρων. Πρωτεύουσα του νομού αποτελεί το Ναύπλιο (14.203 κατ.) και η μεγαλύτερη πόλη του είναι το Άργος (22.209 κατ.).

Σημαντικοί οικισμοί επίσης είναι οι κωμοπόλεις Νέα Κίος, Λυγουριό, Αρχαία Επίδαυρος, Κρανίδι, Ερμιόνη, Πόρτο Χέλι. Η οικονομία του νομού βασίζεται επί το πλείστον στον πρωτογενή τομέα με σημαντική παραγωγή εσπεριδοειδών και καλλιέργεια της ελιάς. Ανεπτυγμένη είναι και η κτηνοτροφία στα ορεινά του νομού ενώ υπάρχει και σημαντική μεταποιητική δραστηριότητα γύρω από τον πρωτογενή τομέα.

Μεγάλη σημασία έχει ο τομέας του τουρισμού που είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος γύρω από το μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς των Μυκηνών, την παραδοσιακή παλιά πόλη του Ναυπλίου και πολλών καλοκαιρινών θερέτρων όπως είναι το Τολό και η ακτογραμμή της Ερμιονίδας που περιλαμβάνει την περιοχή από την Ερμιόνη μέχρι και το Πόρτο Χέλι.

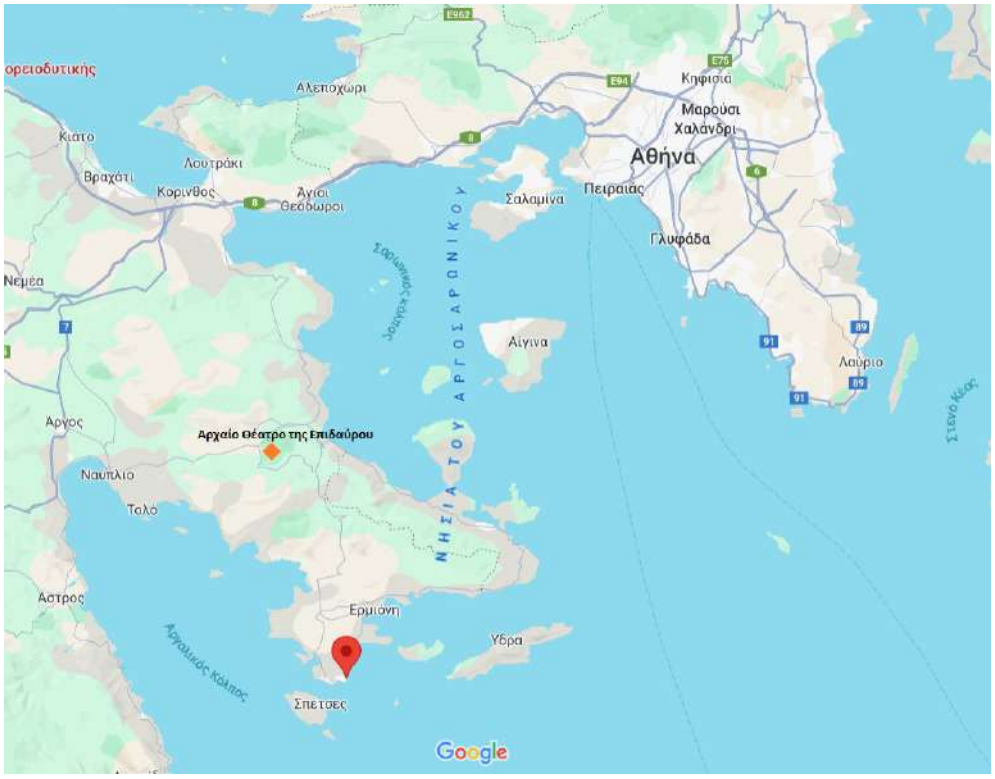
Ο Δήμος Ερμιονίδας είναι Δήμος της Περιφέρειας Πελοποννήσου, που συστάθηκε το 2010 με το Πρόγραμμα «Καλλικράτης». Δημιουργήθηκε από την συνένωση 2 προϋπαρχόντων Δήμων, του Δήμου Κρανιδίου και του Δήμου Ερμιόνης, οι οποίοι στη συνέχεια μετατράπηκαν σε Δημοτικές Ενότητες. Έδρα του Δήμου Ερμιονίδας ορίσθηκε το Κρανίδι.

Στην αυτοψία, παρατηρήθηκε ότι υπάρχει τεράστιος αριθμός από βίλες/μονοκατοικίες, σχεδόν όλες υψηλού επιπέδου και αισθητικής και πολύ συχνά με πισίνα. Υπάρχει ένα δαιδαλώδες σύμπλεγμα δρόμων και δρομίσκων, συχνά χωματόδρομων. Σχεδόν όλοι είναι σε κακή κατάσταση, με πολλές λακκούβες. Η πρόσβαση στην περιοχή, είτε από το Πόρτο Χέλι είτε από την Ερμιόνη δεν είναι καλή και η απόσταση μπορεί να είναι μέχρι και 20 λεπτά. Όμως, η δυσκολία αυτή βοηθά στην ιδιωτικότητα της περιοχής. Παρατηρήσαμε λίγες ταμπέλες ακινήτων προς πώληση, αλλά και 1-2 οικοδομές, σύγχρονης αισθητικής που είναι προφανές ότι είναι νεόδμητες ή στο τελικό στάδιο αποπεράτωσης. Παρατηρήσαμε ορισμένες ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας (5 αστέρων): όπως, Hapimag, Amanzoe και άλλες.

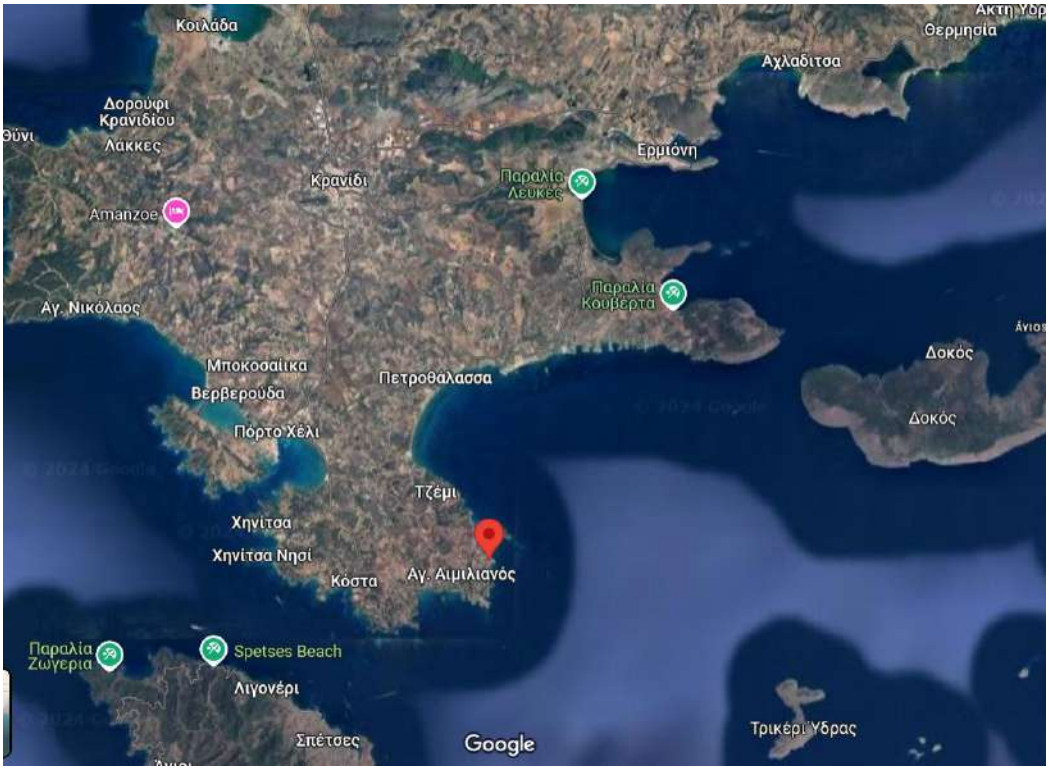
Γενικά, είναι γνωστό ότι στην περιοχή επώνυμοι έχουν εκπληκτικές μονοκατοικίες όπως Μυτιληναίος (στον ακριβώς διπλανό κολπίσκο από τα υπό εκτίμηση ακίνητα - πρακτικά καλύπτει όλον τον κολπίσκο, διαθέτει ελικοδρόμιο), Γουλανδρής - εφοπλιστής (το ακίνητο με την προκυμαία/μώλο και την ελληνική σημαία στην άλλη άκρη του κολπίσκου όπου είναι το Ακίνητο 1), Κυριακού -ΑΝΤ1, Γλίξμπουργκ (τέως βασιλεύς), Δεβλέτογλου (χρηματιστής), Λαναρά, Ψυχάρης (εκπληστηριάστηκε), Πιστιόλης (εφοπλιστής), αλλά και διεθνούς φήμης προσωπικότητες όπως ο βασιλιάς Ολλανδίας Βίλεμ – Αλεξάντερ.

Γενικά, η απόσταση από το Πόρτο Χέλι και η απόσταση/θέα/πρόσβαση από την παραλία/θάλασσα οριοθετεί διαφορές στις αξίες των ακινήτων – όταν, φυσικά, ληφθούν υπόψιν όλες οι άλλες παράμετροι που επηρεάζουν τις αξίες και, κυρίως, η «ιδιωτικότητα» που μπορεί να προσφέρουν για παρόμοιες κατοικίες και εγκαταστάσεις.

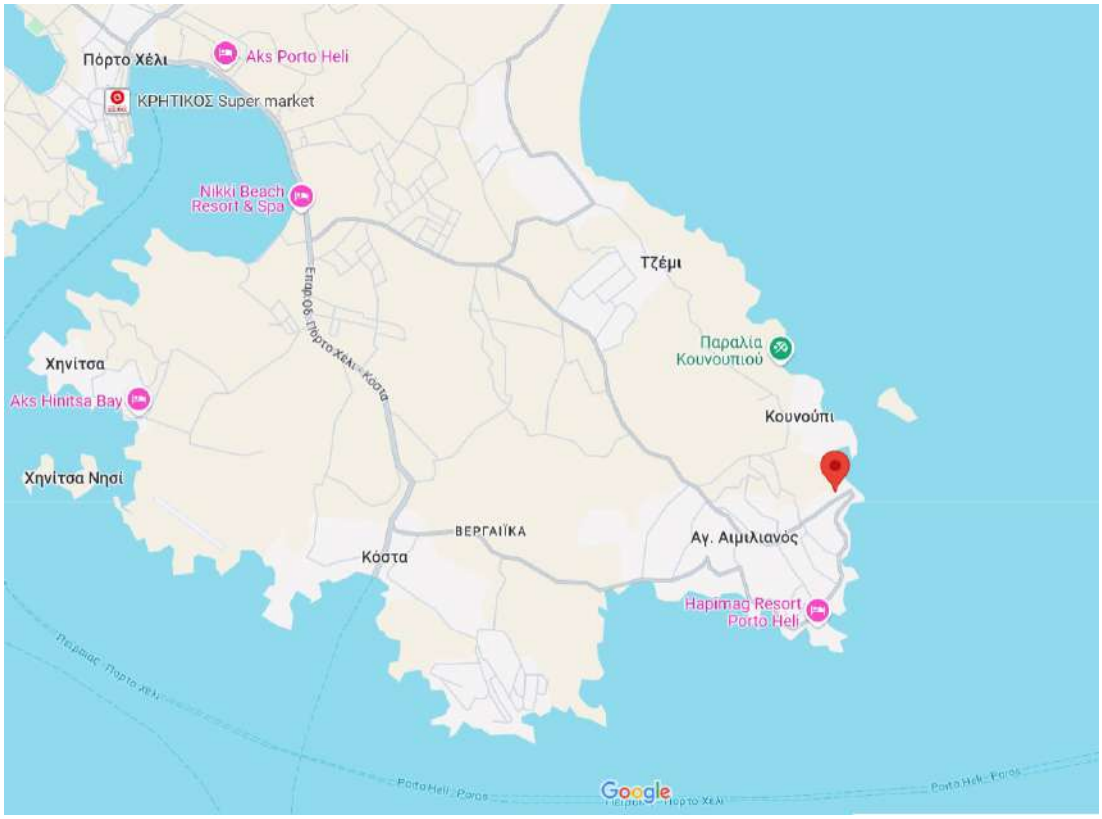
Παρακάτω παρουσιάζονται χάρτες και αεροφωτογραφίες της περιοχής.



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΜΕ ΣΗΜΑΝΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΔΟΡΥΦΟΡΟΥ ΜΕ ΣΗΜΑΝΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}



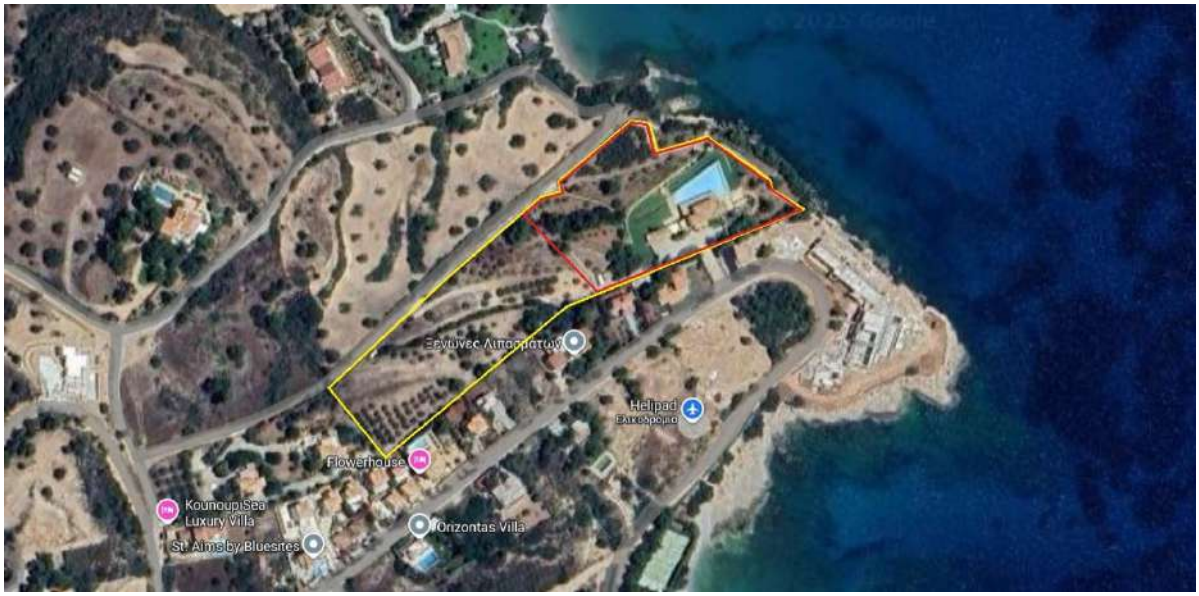
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ ΜΕ ΣΗΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}



ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΝΗΣΟΥ ΚΟΥΝΟΥΠΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}



ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΔΟΡΥΦΟΡΟΥ ΜΕ ΣΗΜΑΝΣΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΟΣ ΩΣ ΕΝΙΑΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι ο υπολογισμός της Εύλογης Αξίας αγροτεμαχίου με κτίσμα και εγκαταστάσεις επιφάνειας 8.001,00 τμ, εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού μεταξύ των οικισμών του Κουνουπιού και του Αγίου Αιμιλιανού, του Δήμου Ερμιονίδας στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου.



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ {ΠΗΓΗ: GOOGLE MAPS}

Το υπό εκτίμηση ακίνητο περιγράφεται συνοπτικά ως εξής: Αγροτεμάχιο επιφανείας 8.001,00 τμ, με πρόσωπο σε ασφαλτοστρωμένη οδό καθώς και στον χωματόδρομο που οδηγεί στην παραλία του κολπίσκου αλλά και με σκάλα προς αυτήν, το οποίο περιλαμβάνει εξοχική παραθεριστική κατοικία επιφάνειας κύριων χώρων 464,59 τμ, βοηθητικών χώρων 160,35 τμ και πισίνα επιφάνειας 283,25 τμ.

Το ακίνητο είναι όμορο και στην πράξη ενοποιημένο με κενό αγροτεμάχιο που δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης ώστε η τελική επιφάνεια των ακινήτων να είναι περίπου 16 στρέμματα.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε εκπληκτική τοποθεσία, πάνω στην θάλασσα, με άμεση πρόσβαση στην μικρή παραλία του μικρού κολπίσκου στην οποία έχουν πρόσβαση σχεδόν αποκλειστικά τα πολύ λίγα σπίτια που είναι

κτισμένα αμφιθεατρικά του κολπίσκου – αν και υπάρχει χωματόδρομος με πλάτος που επιτρέπει την διέλευση αυτοκινήτου που οδηγεί στην παραλία και είναι ένα όριο του ενοποιημένου ακινήτου. Η πρόσβαση στην παραλία γίνεται τόσο με σκάλες εσωτερικές του ακινήτου 2 όσο και με μεγάλη συρόμενη πόρτα με πρόσωπο στον χωματόδρομο. Η παραλία προσφέρει πολύ μεγάλη ιδιωτικότητα, καθώς βλέπουν σε αυτή μόνο άλλες 5 μονοκατοικίες που δείχνουν να είναι ανάλογης υψηλής αισθητικής και ποιότητας (αλλά μόνο μία ακόμη από αυτές έχει πισίνα). Ο χωματόδρομος που οδηγεί στην παραλία δεν είναι εύκολα ορατός από τον μακρύ χωματόδρομο στο πίσω μέρος του ακινήτου που είναι περίπου παράλληλος με την ακτογραμμή και τελικά οδηγεί στην Ερμιόνη.

Το ακίνητο (βλ. χάρτες), όταν συνυπολογιστεί και το όμορο και στην πράξη ενοποιημένο ακίνητο, καταλαμβάνει ολόκληρη την μια από τις δύο πλευρές (άκρα) ενός κολπίσκου. Μία κύρια είσοδος, πάνω στον ασφαλτοστρωμένο δρόμο, και δύο μεγάλες πόρτες στον χωματόδρομο στην πίσω πλευρά του ακινήτου που οδηγεί στην παραλία. Ο εξωτερικός χώρος είναι διαμορφωμένος κήπος, διαμορφωμένος εξωτερικός χώρος (με αναβαθμίδες), αποθήκη (κτίσμα), αποθήκη (μεταλλικό κτίσμα), υπόγεια δεξαμενή νερού, πισίνα, σκάλες (2) προς την παραλία.

Όσον αφορά το βοηθητικό κτίσμα περιλαμβάνει ημι-στεγασμένο γκαράζ, ημι-στεγασμένο BBQ. Τα δύο κτίσματα είναι «εν σειρά» και συνδέονται ώστε στην πράξη να αποτελούν ενιαίο σύνολο ενώ έχουν κατευθείαν πρόσβαση στην πισίνα.

Το κυρίως κτίσμα είναι μια εκπληκτική βίλα υπέροχης αισθητικής και αποτελείται από 3 επίπεδα που, βάσει των σχεδίων και της αυτοψίας, περιλαμβάνουν:

- Ισόγειο: σαλόνια, κουζίνα, μπάνια
- Α΄ όροφος: 3 υπνοδωμάτια, όλα master, όλα με έξοδο σε δική τους βεράντα
- Υπόγειο: δωμάτια προσωπικού (2 δωμάτια και μπάνια, 1 κουζίνα-καθιστικό, ανεξάρτητη είσοδος), 2 studios (μεγάλο Υ/Δ με λουτρό, με έξοδο σε βεράντα στον κήπο με θέα στην θάλασσα. Βοηθητικές εγκαταστάσεις: κελάρι, αποθήκη, χώροι Η/Μ εξοπλισμού.

Βάσει του συμφωνητικού μεταβίβασης των μερίδων της ιδιοκτήτριας εταιρείας, το κύριο κτίσμα αποτελείται από:

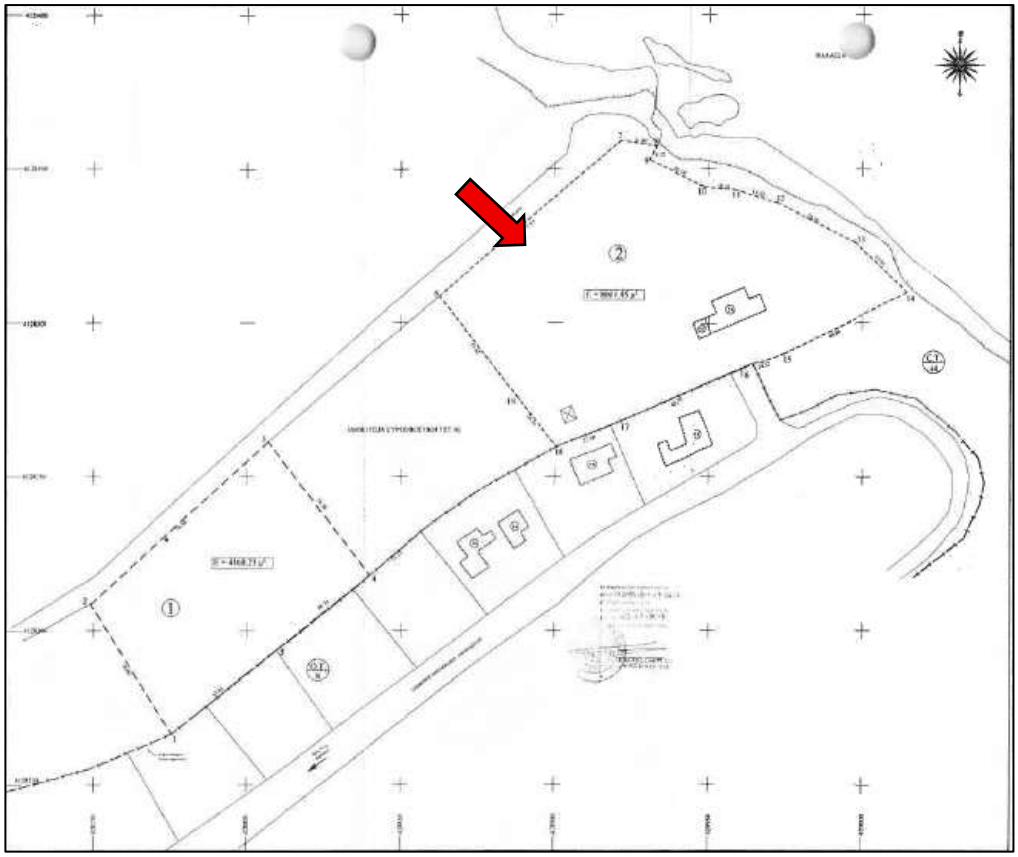
- Υπόγειο: κύριοι χώροι επιφάνειας 152,02 τμ και βοηθητικοί χώροι επιφάνειας 190,83 τμ
- Ισόγειο: κύριοι χώροι επιφάνειας 179,06 τμ και βοηθητικοί χώροι επιφάνειας 19,26 τμ και πισίνα επιφάνειας 283,25 τμ και
- Α΄ όροφος: κύριοι χώροι επιφάνειας 133,51 τμ.

Συνολικά, πρόκειται για κτίριο με **επιφάνεια κύριων χώρων 464,59 τμ και βοηθητικών χώρων 160,35 τμ**.

Επιπλέον, το κτίσμα περιλαμβάνει εσωτερική κλίμακα (σκάλα) και ασανσέρ. Οι μπαλκονόπορτες και τα παράθυρα προσφέρουν φωτισμό από παντού, εξόδους από παντού στην πισίνα ή τον κήπο ή σε βεράντα. Σε γενικές γραμμές πρόκειται για εξαιρετική ποιότητα κατασκευής και εξοπλισμού, αλλά και εξαιρετική αισθητική.

Για το αγροτεμάχιο, ισχύουν τα παρακάτω:

- Το αγροτεμάχιο δεν υπόκεινται στις διατάξεις των Ν.1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα (με εξαίρεση ένα τμήμα εμβαδού 446,79 τμ που βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας)
- Είναι αρδευόμενο, έχει πρόσβαση σε ύδρευση
- Η πρόσβαση στο αγροτεμάχιο προς την κύρια είσοδο γίνεται ασφαλτοστρωμένης ανώνυμης οδού, όμως υπάρχει και δευτερεύουσα είσοδος μέσω του χωματόδρομου που οδηγεί στην παραλία και την θάλασσα.



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ

4.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΗΠΕΔΟΥ

Το αγροτεμάχιο έχει επιφάνεια 8.001,00 τμ και πρόσωπο πάνω από 120 μ σε κοινόχρηστο χωματόδρομο. Είναι εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου πόλεως. Το σχήμα του αγροτεμαχίου αυτού είναι σχεδόν τραπέζιο, όμως δεν θεωρείται κακό γιατί είναι τέτοιο το μέγεθος της έκτασης, που δεν επηρεάζει καθόλου την ύπαρξη του κτίσματος εντός του. Το αγροτεμάχιο έχει πρόσβαση σε ηλεκτρικό ρεύμα και βρίσκεται πάνω στη θάλασσα σε καταπληκτική τοποθεσία. Το αγροτεμάχιο είναι **άρτιο και οικοδομήσιμο.**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Το αγροτεμάχιο είναι εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού και δεν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης ιδιοκτησίας. Συνεπώς, οι όροι χρήσης και δόμησης ορίζονται από το ΦΕΚ 270Δ/1985, όπως αυτό τροποποιήθηκε σε ορισμένα σημεία του μεταγενέστερα με το ΦΕΚ 245/Α/2020, και συγκεκριμένα με τον Ν.4759/2020. Με βάση τα παραπάνω, οι υφιστάμενοι όροι έχουν ως εξής:

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ – ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

- *ΚΑΝΟΝΑΣ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:* Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα οικόπεδα τα οποία έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τμ και πρόσωπο τουλάχιστον 25,00 μ επί υφισταμένου κοινόχρηστου δρόμου.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η συνήθεις χρήσεις που παρατηρούνται είναι τουριστικές ή παραθεριστικές κατοικίες. Λόγω του ότι το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, δεν έχουν οριστεί συγκεκριμένες επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Συνεπώς, αν και θεωρητικά επιτρέπονται όλες οι χρήσεις με τις προϋποθέσεις και τους όρους που συνοδεύουν κάθε είδος χρήσης, παρακάτω αναλύουμε τους ισχύοντες **όρους και περιορισμούς δόμησης** μόνο για τις χρήσεις που παρατηρούνται στην εκτενώς ευρύτερη περιοχή, δηλαδή παραθεριστικές κατοικίες και τουριστικές εγκαταστάσεις.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

- Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης: 10%

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ

- 7,50 μ + 1,50 επιπλέον σε περίπτωση στέγης / 2 όροφοι ανεξαρτήτως πλάτους οδού

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
  - Για οικόπεδα από 4.000 τμ μέχρι 8.000 τμ: 186 τμ για τα πρώτα 4.000 τμ και μετά ΣΔ = 0,018 μέχρι τα 8.000 τμ.
  - Για οικόπεδα άνω των 8.000 τμ: 258 τμ για τα πρώτα 8.000 τμ και μετά ΣΔ = 0,009, με **μέγιστη δόμηση = 360 τμ**.
- ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΚΤΙΡΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
  - Μέγιστη Κάλυψη 20%.
  - Για οικόπεδα μέχρι 50.000 τμ: μέγιστος ΣΔ = 0,18

Συνεπώς, εφαρμόζοντας τους άνω όρους δόμησης, η επιτρεπόμενη δόμηση στο Αγροτεμάχιο προκύπτει 258,01 τμ για κατοικία. Παρόλα αυτά, το αγροτεμάχιο έχει δομηθεί με κατοικία πολύ μεγαλύτερη από την άνω επιτρεπόμενη επιφάνεια (περιγράφεται παρακάτω), συνεπώς δεν εμφανίζει υπόλοιπο δόμησης. **Το σύνολο των δομηθέντων τμ έχει τακτοποιηθεί πολεοδομικά βάσει των εγγράφων που μας δόθηκαν και κατά συνέπεια θεωρούνται νόμιμα για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης.**

4.2 ΚΤΙΣΜΑ

Όπως έχει προαναφερθεί, στο Αγροτεμάχιο εντοπίζεται διώροφη εξοχική παραθεριστική κατοικία πολυτελείας, με υπόγειο και πισίνα, αλλά και διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο με πράσινο και φυτεύσεις. Το κτίσμα περιλαμβάνει Κύριους χώρους επιφάνειας 464,59 τμ, Βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 160,35 τμ και πισίνα επιφάνειας 283,25 τμ. Αποτελείται από Υπόγειο, Ισόγειο και 1ο Όροφο και βάσει σχεδίων περιλαμβάνει:

- Στο Υπόγειο: Λεβητοστάσιο, κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας, 6 αποθήκες, μηχανοστάσιο, δωμάτιο πλυντηρίου, δεξαμενή πισίνας, **4 υπνοδωμάτια** (προσωπικού), διάδρομο, κουζίνα και 4 λουτρά.
- Στο ισόγειο: Κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας, κουζίνα, χωλλ, τραπεζαρία, διάδρομο και σαλόνι.

- Στον Α΄ όροφο: Κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας, **3 υπνοδωμάτια**, χωλλ, σαλόνι, 2 λουτρά και βεράντα.

Να σημειωθεί ότι πολλοί βοηθητικοί χώροι μετατράπηκαν σε χώρους κύριας χρήσης, όμως έχει προσκομισθεί δήλωση τακτοποίησης και κατά συνέπεια δεν χρήζουν περαιτέρω αναφοράς. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην έκθεση είναι μετά την τακτοποίηση των αυθαιρέτων και συνεπώς αποτυπώνουν την σημερινή πλήρως νόμιμη κατάσταση. Συνοπτικά, οι νόμιμοι κύριοι χώροι ανέρχονται σε 464τμ έναντι δομήσιμων 258τμ, δηλαδή η σημερινή νόμιμη (μετά την τακτοποίηση) δόμηση ανέρχεται στο 180% της δομήσιμης (υπέρβαση 80%).

Οι εναπομείναντες βοηθητικοί χώροι επιφάνειας 160,35 τμ χρησιμοποιούνται ως θέσεις στάθμευσης και BBQ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

5.1 ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με βάση τον σκοπό της εκτίμησης, τα διαθέσιμα συγκριτικά και άλλα στοιχεία και το είδος των ακινήτων **καταλήγουμε στην καταρχήν χρήση της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων** για τον υπολογισμό της Εύλογης Αξίας των προς εκτίμηση ακινήτων.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, που λειτουργούν στην πράξη ως ένα μεγάλο ενοποιημένο ακίνητο των περίπου 16 στρεμμάτων, είναι από τα ελάχιστα ακίνητα εξαιρετικής προβολής και ιδιωτικότητας στην ευρύτερη περιοχή όπου υπάρχουν ακίνητα υψηλής αξίας. Είναι γνωστό ότι παρόμοια ακίνητα δεν τυγχάνουν της συνήθους προβολής μέσω αγγελιών και σε κάθε περίπτωση σπάνια είναι δημόσια γνωστές οι πλήρεις τιμές πώλησης ή ακόμη και της απλής προσφοράς τους. Επιπλέον, για παρόμοια ακίνητα ενδέχεται να υπάρχουν μεγάλες διαφορές από τις τιμές/αξίες ακινήτων ακόμη και παρόμοιου μεγέθους ή πολυτέλειας στην ίδια περιοχή που όμως δεν έχουν το προνόμιο της τοποθεσίας «πάνω στην θάλασσα» όπως τα εκτιμώμενα. Κατά συνέπεια, η έρευνα αγοράς στηρίζεται περισσότερο στα στοιχεία της ιδιωτικής- εμπιστευτικής έρευνας αγοράς που πραγματοποιήσαμε.

Καθοριστικό στοιχείο για την παρούσα εκτίμηση είναι η αξία των ακινήτων που προκύπτει από την πώληση του συνόλου των μερίδων συμμετοχής της ιδιοκτήτριας εταιρείας στον Εντολέα στις 30/12/2022 σε συναλλαγή που αντιλαμβανόμαστε ότι ήταν μεταξύ μη συνδεδεμένων μερών και που εκπληροί τις προϋποθέσεις για να θεωρηθεί ως αγοραία πράξη (market transaction). Θεωρούμε ότι η συναλλαγή αποδίδει την πραγματική αξία του ακινήτου την ημέρα της πώλησης όταν ληφθούν υπόψιν τα – πολύ μικρού μεγέθους - λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού της εταιρείας η οποία δεν έχει άλλη δραστηριότητα. Επίσης, θεωρούμε ότι δεν έχουν υπάρξει ουσιώδεις τεκμηριώσιμες (βάσει δημόσια διαθέσιμων ή άλλων δεδομένων) αλλαγές στις αξίες μέχρι την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης. Η εκτίμηση του ακινήτου βάσει της εκτίμησης της αξίας της ιδιοκτήτριας εταιρείας παρατίθεται στο Κεφ. 6.5.1.

Σε κάθε περίπτωση, για την πληρότητα της έκθεσης, διερευνήσαμε τα όποια δημόσια διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία για τα ακίνητα βρέθηκαν και προβήκαμε σε ενδεικτικό υπολογισμό της αξίας των ακινήτων βάσει των συγκριτικών στοιχείων στο Κεφ. 6.5.2.

Επιπρόσθετα, για την πληρότητα της έκθεσης, παρατίθεται στο Κεφ. 6.5.3 ενδεικτική εκτίμηση του ακινήτου με την μέθοδο εισοδήματος, λαμβάνοντας συγκριτικά στοιχεία για βραχυχρόνιες μισθώσεις της γύρω περιοχής σε ακίνητα δηλούμενης ανάλογης πολυτελείας. Η ενδεικτική εκτίμηση γίνεται μόνο για λόγους πληρότητας της έκθεσης καθότι το ακίνητο δεν εκμισθώνεται (σύμφωνα με τον Εντολέα) ενώ δεν διαθέτουμε ενδείξεις ότι υπάρχουν αγοραπωλησίες ακινήτων πολυτελών μονοκατοικιών βάσει του πραγματικού ή δυνητικού μισθωτικού εισοδήματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Το παρόν κεφάλαιο περιλαμβάνει το σύνολο της έρευνας αγοράς που διενεργήσαμε.

Είναι γνωστό ότι παρόμοια ακίνητα δεν τυγχάνουν της συνήθους προβολής μέσω αγγελιών και σε κάθε περίπτωση πολύ σπάνια είναι δημόσια γνωστές οι τιμές πώλησης ή προσφοράς τους. Κατά συνέπεια, η έρευνα αγοράς στηρίζεται περισσότερο στα στοιχεία της ιδιωτικής-εμπιστευτικής έρευνας αγοράς που πραγματοποιήσαμε.

Όπως προαναφέρθηκε, το καθοριστικό στοιχείο για την παρούσα εκτίμηση είναι η πράξη της έμμεσης μεταβίβασης των ακινήτων μέσω της πώλησης των μερίδων συμμετοχής της ιδιοκτήτριας εταιρείας στις 30/12/2022. Κατά συνέπεια, η Έρευνα Αγοράς είχε την έννοια του ελέγχου της τιμής μεταβίβασης καθώς και της κάλυψης όλων των διαθέσιμων στοιχείων για τον σκοπό της πληρότητας της εκτίμησης.

Χωρίζουμε την έρευνα αγοράς σε τρία κεφάλαιο ως εξής:

1. Δημόσια Διαθέσιμες Πηγές / Βάσεις Δεδομένων: Αυτές είναι το Μητρώο Μεταβιβάσεων Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, όπου καταγράφονται όλες οι μεταβιβάσεις ακινήτων αν και εν παρουσιάζονται εκτός σχεδίου ακίνητα, ενώ οι πληροφορίες είναι ελλιπείς, καθώς και η ιστοσελίδα eauction.gr όπου φαίνονται το σύνολο των πλειστηριασμών που έχουν πραγματοποιηθεί ή είναι έτοιμοι προς διενέργεια, κάτι χρήσιμο αφού ο αριθμός των πλειστηριασμών έχει αυξηθεί κατακόρυφα στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια.
2. Επιτόπια Έρευνα: Αναζητήθηκαν διαθέσιμα ακίνητα προς πώληση ή οποιαδήποτε άλλη χρήσιμη πληροφορία κατά την αυτοψία. Ταυτόχρονα επικοινωνήσαμε, όπου χρειάστηκε, με τοπικούς παράγοντες της αγοράς ακινήτων (μεσίτες, κατασκευαστές, εργολάβοι, μηχανικοί, συμβολαιογράφοι) και τέλος ανατρέξαμε στο αρχείο της εταιρείας και σε προηγούμενες εκτιμήσεις
3. Έρευνα σε λοιπές διαθέσιμες πηγές: Αναζητήθηκαν στο διαδίκτυο αγγελιών ακινήτων, γενική αναζήτηση στο διαδίκτυο και σε δημοσιεύματα, μελέτη

επενδύσεων εταιρειών ΑΕΕΑΠ και άλλων παρεμφερών επενδυτών σε ακίνητη περιουσία, αναζήτηση σε ακίνητα εταιρειών NPCs, καθώς και όποια άλλη δυνατή πηγή που θα μπορούσε να δώσει στοιχεία. Επίσης, έγινε ιδία εμπιστευτική έρευνα αγοράς με επαφές με παράγοντες της αγοράς.

Καθοριστικό στοιχείο για την παρούσα εκτίμηση είναι η αξία των ακινήτων που προκύπτει από την πώληση της ιδιοκτήτριας εταιρείας στον Εντολέα στις 30/12/2022 και την οποία θεωρούμε ότι εκφράζει την πραγματική αξία του ακινήτου την ημέρα της πώλησης (βλ. Κεφ. 6.2.2.3).

Η Έρευνα Αγοράς χωρίζεται σε 3 υποκεφάλαια με βάση τον ανωτέρω καταμερισμό. Σε κάθε υποκεφάλαιο γίνεται και αξιολόγηση των δεδομένων, τα οποία χρησιμοποιούνται ύστερα για την προσέγγιση της Εύλογης Αξίας.

Η ΒΑΛΕΡ ΑΕ δηλώνει ότι δεν εγγυάται την πληρότητα ή ακρίβεια των δεδομένων της ιδίας εμπιστευτικής έρευνας ή που ενδεχομένως της δόθηκαν από τον Εντολέα και που τυχόν χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων, όμως θεωρεί ότι τα στοιχεία αυτά είναι επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Η Έρευνα Αγοράς αξιολογεί όλα τα δεδομένα, όμως στον Υπολογισμό της Αξίας (επόμενο κεφάλαιο) λαμβάνουμε υπόψιν μας μόνο όσα δεδομένα κρίνουμε ότι είναι σχετικά με την εκτίμηση.

6.2 ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΒΑΣΕΙΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Αναζητήσαμε στοιχεία στις διαθέσιμες βάσεις δεδομένων για πωλήσεις ακινήτων, ήτοι το Μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών και την ιστοσελίδα eauction.gr όπου αναγράφονται όλοι οι πλειστηριασμοί, οι οποίοι εδώ και ένα χρόνο διεξάγονται ηλεκτρονικά.

6.2.1 ΜΗΤΡΩΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΝ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

6.2.1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η μόνη δημόσια διαθέσιμη βάση δεδομένων για πράξεις ακινήτων στην Ελλάδα είναι το Μητρώο Μεταβίβασης Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, όπου τηρούνται στοιχεία για όλες τις μεταβιβάσεις.
Σχετικά με την λειτουργία του, επισημαίνονται τα εξής:

- Εμφανίζει μεταβιβάσεις από 01/01/2017 και ύστερα.
- Δεν εμφανίζει μεταβιβάσεις εκτός σχεδίου.
- Δεν αναγράφει λεπτομερώς στοιχεία για τον εντοπισμό του ακινήτου, παρά μόνο την Τιμή Ζώνης.

Επομένως και λόγω της μη απεικόνισης εκτός σχεδίου περιοχών, η αναζήτηση στην βάση δεδομένων αυτή δεν μπορεί να αποδώσει σε ότι αφορά την εύρεση συγκριτικών με άμεσο τρόπο.

6.2.1.2 ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ- ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ

Παρόλα αυτά αποτελεί σημείο αναφοράς και συχνά μπορεί να χρησιμεύσει για την εξαγωγή συμπερασμάτων είτε συνολικά για τις συναλλαγές στην αγορά ακινήτων είτε έμμεσα για συγκεκριμένα ακίνητα. Συχνά, προσέγγιση της συγκεκριμένης περιοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου μπορεί να επιτευχθεί μέσω της Τιμής Ζώνης. Όμως, το εκτιμώμενο είναι εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού. Παρόλα αυτά, η τιμή ζώνης των ακινήτων εντός του οικισμού του Αγίου Αιμιλιανού φαίνεται στο παρακάτω στιγμιότυπο οθόνης της ιστοσελίδας *maps.gsis.gr/valuemaps:*



Παρατηρούμε ότι το εκτιμώμενο είναι εκτός των **περιοχών – ζώνης Α με τιμή ζώνης 2.050 € και ζώνης Β με τιμή ζώνης 1.550 €.** Η ζώνη Α παρατηρείται ότι ισχύει για τις παραθαλάσσιες ιδιοκτησίες.

Επισημαίνεται ότι, συχνά έχει παρατηρηθεί ότι το Μητρώο είναι ανεπαρκώς συμπληρωμένο ή με λάθη.

6.2.1.3 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Επειδή το Μητρώο δεν εμφανίζει μεταβιβάσεις οικοπέδων/αγροτεμαχίων, αναζητήσαμε μόνο μεταβιβάσεις Μονοκατοικιών, ως συγκριτικά για το Αγροτεμάχιο 2.

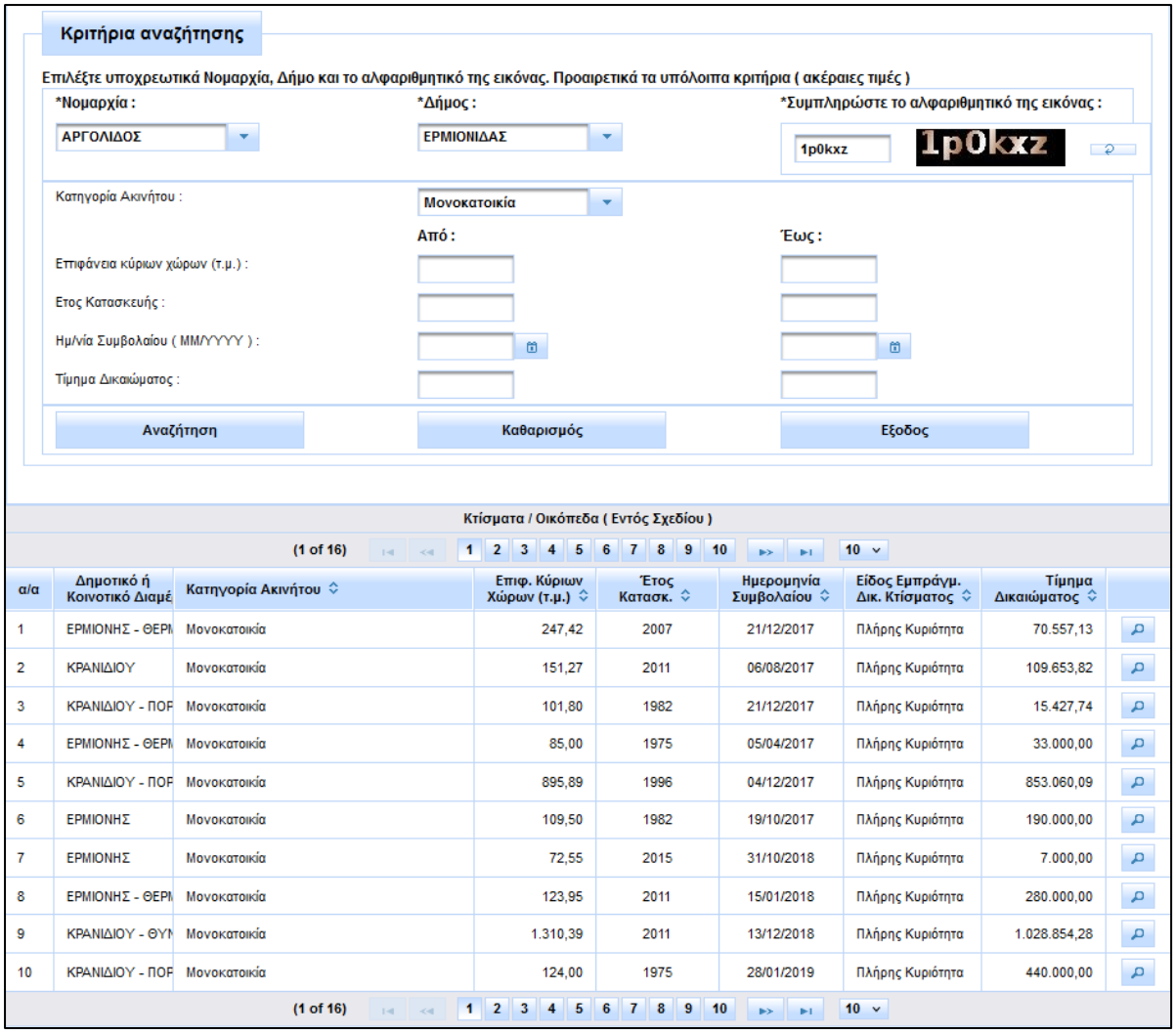
Σαν κριτήρια τέθηκαν, όπως φαίνεται τα παρακάτω:

- Εντός του Δήμου Ερμιονίδας – Δ.Ε Κρανιδίου
- Ημερομηνία συναλλαγής: από 1/1/2019 έως σήμερα
- Τιμή Ζώνης: 1.550 €/τμ ή όποια ίσχυε κατά την ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια: από 200 τμ έως 600 τμ
- Κυριότητα: πλήρης (100%)
- Είδος ακινήτου: Μονοκατοικία

6.2.1.4 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Τα αποτελέσματα της αναζήτησης στο Μητρώο παρατίθενται παρακάτω:

ΜΗΤΡΩΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	
ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	
ΗΜΝΙΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	**26/9/2024**
ΝΟΜΟΣ	**ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ**
ΔΗΜΟΣ	**ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ	**467**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	244
ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	153
ΟΙΚΟΠΕΔΑ	0
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	8
ΑΠΟΘΗΚΕΣ / ΑΓΡΟΤΙΚΑ	27
ΕΙΔΙΚΑ	0
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ/ ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΑ	0
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ / ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ	0
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ	18
ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ	0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
ΛΟΙΠΑ ΚΤΙΡΙΑ	0



Κριτήρια αναζήτησης

Επιλέξτε υποχρεωτικά Νομαρχία, Δήμο και το αλφαριθμητικό της εικόνας. Προαιρετικά τα υπόλοιπα κριτήρια (ακέραιες τιμές)

*Νομαρχία : ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ

*Δήμος : ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ

*Συμπληρώστε το αλφαριθμητικό της εικόνας : 1p0kxz

Κατηγορία Ακινήτου : Μονοκατοικία

	Από :	Έως :
Επιφάνεια κύριων χώρων (τ.μ.) :		
Ετος Κατασκευής :		
Ημ/νία Συμβολαίου (ΜΜ/ΥΥΥΥ) :		
Τίμημα Δικαιώματος :		

Αναζήτηση | Καθαρισμός | Εξοδος

Κτίσματα / Οικόπεδα (Εντός Σχεδίου)

(1 of 16) 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 10

α/α	Δημοτικό ή Κοινοτικό Διαμέ	Κατηγορία Ακινήτου	Επιφ. Κύριων Χώρων (τ.μ.)	Έτος Κατασκ.	Ημερομηνία Συμβολαίου	Είδος Εμπράγμ. Δικ. Κτίσματος	Τίμημα Δικαιώματος
1	ΕΡΜΙΟΝΗΣ - ΘΕΡΜ	Μονοκατοικία	247,42	2007	21/12/2017	Πλήρης Κυριότητα	70.557,13
2	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ	Μονοκατοικία	151,27	2011	06/08/2017	Πλήρης Κυριότητα	109.653,82
3	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ - ΠΟΡ	Μονοκατοικία	101,80	1982	21/12/2017	Πλήρης Κυριότητα	15.427,74
4	ΕΡΜΙΟΝΗΣ - ΘΕΡΜ	Μονοκατοικία	85,00	1975	05/04/2017	Πλήρης Κυριότητα	33.000,00
5	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ - ΠΟΡ	Μονοκατοικία	895,89	1996	04/12/2017	Πλήρης Κυριότητα	853.060,09
6	ΕΡΜΙΟΝΗΣ	Μονοκατοικία	109,50	1982	19/10/2017	Πλήρης Κυριότητα	190.000,00
7	ΕΡΜΙΟΝΗΣ	Μονοκατοικία	72,55	2015	31/10/2018	Πλήρης Κυριότητα	7.000,00
8	ΕΡΜΙΟΝΗΣ - ΘΕΡΜ	Μονοκατοικία	123,95	2011	15/01/2018	Πλήρης Κυριότητα	280.000,00
9	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ - ΘΥΜ	Μονοκατοικία	1.310,39	2011	13/12/2018	Πλήρης Κυριότητα	1.028.854,28
10	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ - ΠΟΡ	Μονοκατοικία	124,00	1975	28/01/2019	Πλήρης Κυριότητα	440.000,00

(1 of 16) 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 10

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ ΣΤΟ ΜΗΤΡΩΟ

Εμφανίζουμε τις κατηγορίες ως έχουν οριστεί από το σύστημα του Μητρώου. Προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Δεν υπάρχουν καταγεγραμμένες συναλλαγές κενών οικοπέδων – κάτι περίεργο αφού η περιοχή δεν είναι πλήρως δομημένη. Αυτό το αποτέλεσμα εμφανίζεται πολύ συχνά στο Μητρώο και έχει παρατηρηθεί σε άλλες περιπτώσεις έρευνάς μας ότι μπορεί να μην είναι ορθό. Ανεξαρτήτως αυτού, θεωρούμε ότι υπάρχουν περιπτώσεις πώλησης μονοκατοικιών που ισοδυναμούν με πώληση αγροτεμαχίου με παραθεριστική κατοικία.

Τα συγκριτικά που πληρούν τα παραπάνω κριτήρια εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

/α	Δημοτικό / Κοινοτικό Διαμέρισμα	Επιφ. Κύριων Χώρων (τμ)	Επιφάνεια Οικοπέδου (τμ)	Έτος Κατασκευής	Ημερομηνία Συμβολαίου	Τίμημα Δικαιώματος	ΤΙΜΗ/ΤΜ Οικοπέδου	ΤΙΜΗ /ΤΜ
1	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ - ΠΟΡΤΟΧΕΛΙΟΥ	308,73	1125,00	2001	30/7/2023	820.483 €	729 €	2.658 €
2	ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ - ΠΟΡΤΟΧΕΛΙΟΥ - ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ	205,30	1012,00	1994	20/9/2022	743.899 €	735 €	3.623 €

Α/Α	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΕΤΟΣ ΤΙΜΗΣ ΖΩΝΗΣ
1	1.550 €	2023
2	1.550 €	2022

Δεν γνωρίζουμε αρκετά για τα άνω ακίνητα, ώστε να γίνουν δεκτά ως συγκριτικά.

6.2.2 ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ e-auction.gr

6.2.2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Από το 2018, το σύνολο των πλειστηριασμών ακίνητων γίνεται ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας της ιστοσελίδας eauction.gr. Σε αυτήν αναρτώνται τα βασικά στοιχεία του κάθε πλειστηριασμού, όπως ημερομηνία, τιμή 1^{ης} προσφοράς (εκκίνησης), μοναδικός κωδικός, αρμόδιος συμβολαιογράφος, οφειλέτης, το αποτέλεσμα της διαδικασίας και άλλα, καθώς και μία περιγραφή του ακινήτου. Τα τελευταία δύο έτη, κατόπιν τροποποίησης της ιστοσελίδας, αναρτώνται επιπρόσθετα σε πολλά ακίνητα φωτογραφίες τους καθώς και, το πλέον σημαντικό, εκτίμηση της αξίας από πιστοποιημένο εκτιμητή- η οποία απαιτείται για τον καθορισμό της τιμής εκκίνησης. Κατά συνέπεια, κρίνουμε ότι το E-Auction αποτελεί μια καλή δυνητική πηγή πληροφοριών για συγκριτικά στοιχεία, ειδικά για ακίνητα που έχουν κατακυρωθεί. Ο περιορισμός που υπάρχει ως προς την αξιολόγηση των στοιχείων είναι ότι τα ακίνητα που πουλιούνται μέσω e auction δεν λαμβάνουν την δημοσιότητα που έχουν τα ακίνητα που πουλιούνται μέσω της συνήθους διαδικασίας της «αγοράς» (πχ, αγγελίες, μεσιτικά γραφεία κλπ), ενώ, και αυτό είναι κρίσιμο, σπάνια υπάρχει η δυνατότητα επίσκεψης στο ακίνητο και κατά συνέπεια δεν υπάρχει γνώση της πραγματικής κατάστασης τους είτε από τον εκτιμητή είτε από τους υποψήφιους αγοραστές. Κατά συνέπεια, οι πράξεις συναλλαγής προέρχονται από περιορισμένη έκθεση των ακινήτων στην αγορά – προϋπόθεση του ορισμού της «αγοραίας αξίας» κατά τα ΕΕΠ 2020/5.

6.2.2.2 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η αναζήτηση στο e-auction φαίνεται παρακάτω:

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ eauction.gr	
ΗΜΝΙΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	**26/9/2024**
ΔΗΜΟΣ	**ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ**
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	**1/1/2020...ΣΗΜΕΡΑ**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ	
ΣΥΝΟΛΟ	**498**
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	125
ΑΛΛΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	0
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	5
ΓΡΑΦΕΙΟ	0
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	11
ΑΠΟΘΗΚΗ	17
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	0
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	49
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ	37
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	176
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ	78
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	0

Επισημαίνεται ότι η αναζήτηση γίνεται πρακτικά ανά Δήμο και ότι παρουσιάζουμε τα αποτελέσματα με βάση τις κατηγορίες που ορίζονται από την ιστοσελίδα. Αυτές οι κατηγορίες είναι διαφορετικές σε σχέση με τις αντίστοιχες του Μητρώου. Σημειώνεται ότι σε αρκετές περιπτώσεις, το ίδιο ακίνητο έχει τεθεί σε πλειστηριασμό πάνω από μία φορά λόγω του ότι ο αμέσως προηγούμενος διαγωνισμός είτε ανεστάλη είτε κατέστη άγονος (δεν εμφανίστηκαν ενδιαφερόμενοι πλειοδότες). Οι πλειστηριασμοί που αναζητάμε είναι κυρίως οι **κατακυρωμένοι**.

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν είναι:

- Τα περισσότερα ακίνητα είναι οικιστικά και αγροτεμάχια όπως ήταν αναμενόμενο

- Τα ακίνητα που αναζητήσαμε ως δυνητικά συγκριτικά στοιχεία προέρχονται από την κατηγορία «ΟΙΚΟΠΕΔΟ» και «ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ».

Σαν κριτήρια, για την επιλογή των αποτελεσμάτων του επόμενου κεφαλαίου, τέθηκαν τα παρακάτω:

- Εντός του Δήμου Ερμιονίδας
- Ημερομηνία συναλλαγής: από 1/1/2020 έως σήμερα
- Κατάσταση Πλειστηριασμού: Ολοκληρωμένος και ιδανικά Κατακυρωμένος
- Επιφάνεια: από 4000 τμ
- Κατηγορία ακινήτου: «Αγροτεμάχιο με κτίσμα»

Από τα παρακάτω συγκριτικά, κανένα δεν βρίσκεται παραπλήσια των εκτιμώμενων για να θεωρηθούν κατάλληλα συγκριτικά.

6.2.2.3 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ									
	Περιγραφή	**Ημερομηνία Ανάρτησης**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**			**Έτος Κατασκευής**	**Τιμή Πώλησης €**	**Τιμή Πώλησης €/ τ.μ.**	**Κωδικός**
			Υπόγεια	**Ισόγειο**	**Όροφος**				
	Εκτιμώμενο			464,59		1998			
1	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 21.273 τμ με ισόγεια μονοκατοικία με υπόγειο εντός αυτού επιφάνειας 285 τμ (υπόγειο 65 τμ και ισόγειο 220 τμ), η οποία ανεγέρθη με την οικοδομική άδεια 759/1983. ΤΚ 21300, Βερβερόντα, Δ.Ε. Κρανιδίου του Δήμου Ερμιονίδας	19/12/2023	65	220		1985	1.315.858 €	1.843 €	MrtRXXwa5e-001
2	Αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο επιφάνειας 9385,82 τμ, που βρίσκεται στη θέση "Μπουζέικα" εκτός σχεδίου οικισμού και εντός ζώνης της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Πορτοχελίου, της Δημοτικής Ενότητας Κρανιδίου, του Δήμου Ερμιονίδας, της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας, μετά των εντός αυτού δυο ισόγειων κατοικιών εμβαδού 121,06 τ.μ. και 83,20 τ.μ. αντίστοιχα. Η οικοδομή εμβαδού 121,06 τ.μ. έχει δυο υπνοδωμάτια, καθιστικό, κουζίνα, λουτρό και w.c. με ντουζιέρα. Η οικοδομή εμβαδού 83,20 τ.μ. έχει δυο υπνοδωμάτια, λουτρό, w.c., κουζίνα, καθιστικό και ένα δωμάτιο ως αποθήκη στο οποίο έχουν τοποθετηθεί το πλυντήριο και για τα δυο κτίρια. Το δωμάτιο αυτό έχει πρόσβαση από τον αύλειο χώρο. Τα δάπεδα των κτηρίων είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια στα λουτρά και στους τοίχους έχουν τοποθετηθεί κεραμικά πλακίδια. Τα εσωτερικά και εξωτερικά κουφώματα και των δύο κτιρίων είναι ξύλινα. Η επικάλυψη των κτιρίων είναι με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Στο δώμα του πρώτου κτιρίου έχουν κατασκευαστεί πάγκοι κτιστοί. Από το δώμα έχει πάρα πολύ καλή θέα προς τον κόλπο του Πορτοχελίου. Ο περιβάλλον χώρος είναι φυτεμένος με διάφορα φυτά και δένδρα. Οι οικοδομές έχουν κοινή αυλή στην οποία έχουν διαμορφωθεί χώροι καθιστικού και έχουν κατασκευαστεί φούρνος και ψησταριά. Έχουν αποπερατωθεί το 1995.	11/6/2021		204,26		1995	477.001 €	2.335 €	TkRdTolX0R

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ ΚΟΥΝΟΥΠΙ ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ ΠΟΡΤΟ ΧΕΛΙ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ							
	Περιγραφή	**Ημερομηνία Ανάρτησης**	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Έτος Κατασκευής**	**Τιμή Πώλησης €**	**Τιμή Πώλησης €/ τ.μ.**	**Κωδικός**
			Ισόγειο				
	Εκτιμώμενο		464,59	1998			
3	Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στην θέση «Άγιος Νικόλαος Βερβερόντας» δυτικά του οικισμού Πόρτο Χέλι, στο 3,5 χλμ. της επαρχιακής οδού Πόρτο Χέλι – Αγίου Νικολάου και σε απόσταση περίπου 150 μ. από την παραλία. Ανήκει στην Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου, του Δήμου Ερμιονίδας, της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδος, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου. Αναλυτικά πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.080 τ.μ. εντός του οποίου έχει ανεγερθεί οικοδομικό συγκρότημα που αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες κατοικιών και η κάθε μία αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο (α) όροφο πάνω από το ισόγειο και πισίνα. Η πρώτη πτέρυγα (Α) – κατοικία Ένα (1), αναλυτικά αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο όροφο και τον πρώτο πάνω από το ισόγειο με κατάληξη σε κεραμοσκεπή. Το υπόγειο (υπό στοιχεία Α) περιλαμβάνει μία αποθήκη που αποτελείται από δύο χώρους και το μηχανοστάσιο και έχει επιφάνεια 73,14 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 178/1000. Το ισόγειο περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα και ένα χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου. Το διαμέρισμα (υπό στοιχεία Α1) αποτελείται από ένα καθιστικό, τραπεζαρία, κουζίνα, λουτρό και βεράντα και έχει επιφάνεια 40,80 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 99/1000. Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου (υπό στοιχεία Α2) αποτελείται από ένα χώρο επιφάνειας 32,34 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 79/1000. Ο πρώτος όροφος (υπό στοιχεία Α) αποτελείται από δύο κύριους χώρους, δύο λουτρά και βεράντες, έχει επιφάνεια 59,125 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 144/1000. Επί της ουσίας όλα τα παραπάνω αποτελούν μία ενιαία λειτουργικά κατοικία τύπου μεζονέτας αφού όλα τα επίπεδα επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα. Η κατοικία (Β/2) περιλαμβάνει: Το υπόγειο (υπό στοιχεία Β) περιλαμβάνει μία αποθήκη που αποτελείται από δύο χώρους και το μηχανοστάσιο και έχει επιφάνεια 73,14 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 178/1000. Το ισόγειο περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα και ένα χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου. Το διαμέρισμα (υπό στοιχεία Β1) αποτελείται από ένα καθιστικό, τραπεζαρία, κουζίνα, λουτρό και βεράντα και έχει επιφάνεια 40,80 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 99/1000. Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου (υπό στοιχεία Β2) αποτελείται από ένα χώρο επιφάνειας 32,34 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 79/1000. Ο πρώτος όροφος (υπό στοιχεία Β) αποτελείται από δύο κύριους χώρους, δύο λουτρά και βεράντες, έχει επιφάνεια 59,125 τ.μ. Τυπικά αποτελεί μια ενιαία αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 144/1000. Τα εμβαδά της κατοικίας Β/2 έχουν ως εξής: - Υπόγειο εμβαδού 89,29 τ.μ. - Ισόγειο εμβαδού 100 τ.μ. - Χώρος στάθμευσης 32,34 τ.μ. Όλα τα παραπάνω αποτελούν μία ενιαία λειτουργικά κατοικία τύπου μεζονέτας αφού τα επίπεδα επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα.	29/6/2022	205	2006	420.001 €	2.045 €	ShJ4jtI77x-002

6.3 ΕΡΕΥΝΑ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ / ΑΓΓΕΛΙΕΣ

6.3.1 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΚΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ						
Α/Α	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)**	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ**	**ΤΙΜΗ/ ΤΜ**	**ΠΗΓΗ**	**ΠΩΛΗΤΗΣ**
0	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ**	**4148,66**				
1	Αγροτεμάχιο 4.000 τ.μ., Aghios Emilianos, 450.000 €, Σχέδιο πόλης: Εκτός σχεδίου, Πρόσοψη σε μέτρα: 110, Κλίση: Αμφιθεατρικό, Θέα: Θάλασσα, Οικοδομήσιμο, Γεώτρηση, Περίφραξη, Διαστάσεις: 110x45, Οικοδομήσιμα τ.μ.: 186, Απόσταση από θάλασσα σε μέτρα: 900. Στο ακρωτήριο του Αγίου Αιμιλιανού, με υπέροχη θέα προς το νησί των Σπετσών και τη θάλασσα, διατίθεται προς πώληση περιφραγμένο αγροτεμάχιο 4.079,32τμ. Βρίσκεται σε μία υπέροχη, αραιοδομημένη περιοχή με πολυτελείς κατοικίες περιμετρικά του, προσφέροντας ησυχία και πανοραμική θέα προς τη θάλασσα. Η πρόσβαση στο αγροτεμάχιο γίνεται μέσω αγροτικής χωμάτινης οδού και έχει πρόσωπο σε αυτή 110 μέτρα. Είναι οικοδομήσιμο με μέγιστη δόμηση για κατοικία τα 186 τετραγωνικά μέτρα, είναι περιφραγμένο και εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει και γεώτρηση. Βρίσκεται σε απόσταση 900 μέτρων από μία υπέροχη παραλία που τα δέντρα φτάνουν μέχρι και τη θάλασσα. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σε απόσταση περίπου 2.000 μέτρων βρίσκεται ένα πολυτελές ξενοδοχείο, όπου μπορούμε να έχουμε πρόσβαση στις υπηρεσίες του όπως πισίνα, ξαπλώστρες, εστιατόριο και θαλάσσιο taxi. Σε απόσταση περίπου 4 χλμ βρίσκεται το λιμάνι της Κόστας από όπου υπάρχει συχνή ακτοπλοϊκή επικοινωνία με τα γραφικά νησάκια των Σπετσών και της Ύδρας. Το κοσμοπολίτικο Πόρτο Χέλι βρίσκεται σε απόσταση περίπου 5 χιλιομέτρων, σε απόσταση 10 περίπου χιλιομέτρων βρίσκεται ο οικισμός του Κρανιδίου και σε απόσταση 200 χιλιομέτρων βρίσκεται το διεθνές αεροδρόμιο της Αθήνας.	4000,00	450.000 €	112,50 €	https://shorturl.at/HX1hE	Skouras Real Estate 2752029529
2	Αγροτεμάχιο 4.040 τ.μ., Κρανίδι, 150.000 €, Σχέδιο πόλης: Εκτός σχεδίου, Συντελεστής δόμησης: 0.05, Συντελεστής κάλυψης: 0.4, Πρόσοψη σε μέτρα: 45,5, Θέα: Απεριόριστη, Οικοδομήσιμο, Άρτιο Περίφραξη, Οικοδομήσιμα τ.μ.: 186, Απόσταση από θάλασσα σε μέτρα: 2000, Κατάλληλο για επένδυση. Κρανίδι, Τζέμι, Αγροτεμάχιο Προς Πώληση, Εκτός σχεδίου, 4.040 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 45,5, Προσανατολισμός: Νοτιοδυτικός, Θέα: Καλή, Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Επενδυτικό, Γωνιακό, Για τουριστική εκμετάλλευση, Κατάλληλο για αγροτική χρήση, Αμιγής Κατοικία, Κοντά σε: Παραλία, Ξενοδοχεία, Απόσταση απο: Αεροδρόμιο(m): 185000, Θάλασσα(m): 2000, Πόλη(m): 4000, Χωριό(m): 4000. Goutos Properties, Τηλ. Επικοινωνίας: +302109715711, email: sales@goutos.gr, Στην μοναδική περιοχή του Πορτοχελίου, στη θέση Τζέμι, αγροτεμάχιο 4.040τμ διατίθεται προς πώληση. Περιφραγμένο και οικοδομήσιμο προσφέρεται για δημιουργία ακινήτου για προσωπική χρήση αλλά και για επενδυτική. Η περιοχή γενικότερα είναι δημοφιλής στον ελληνικό αλλά και ξένο τουρισμό. Λίγα λεπτά από την πόλη του Πορτοχελίου και του Κρανιδίου αλλά και μόλις 20 λεπτά με ταχύπλοο από το νησί των Σπετσών.	4040,00	150.000 €	37,13 €	https://shorturl.at/91EhR	Goutos Properties Real Estate Agency 2109715711

3	Αγροτεμάχιο, 4099τ.μ., Άγιος Αιμιλιανός, Κρανίδι (Αργολίδα), €550.000, Εξαιρετικό αγροτεμάχιο στην πασίγνωστη κοσμοπολίτικη περιοχή του Άγιου Αιμιλιανού, συνολικής επιφάνειας 4.100 τ.μ. Ένα αμφιθεατρικό, γωνιακό, ακίνητο με ανεμπόδιστη θέα στην θάλασσα και το νησί των Σπετσών. Διαθέτει Σ.Δ. 0,4 και Σ.Κ. 0,07 με πρόσοψη 79 μέτρα, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, κτίζει 372 τ.μ., με περίφραξη, και απόσταση 200 μέτρα από την θάλασσα. Βρίσκετε σε προνομιακό σημείο και σε περιοχή με αριστοκρατικές βίλες. Πώληση, Αγροτεμάχιο, Εμβαδόν: 4099 τ.μ., Θέα, Πρόσοψης, Κλίση: Επικλινές, Συντελεστής δόμησης: 0.4, Πρόσβαση από: Άσφαλτο, Ζώνη: Οικιστική ζώνη, Συντελεστής κάλυψης: 0.07, Απόσταση απο θάλασσα: 200, Μήκος Πρόσοψης: 79	4099,00	550.000 €	134,18 €	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1314552024	Golden Home Real Estate 2111041120
4	Πωλείται επικλινές αγροτεμάχιο συνολικού εμβαδού 4.000 τ.μ,. σε εκτός σχεδίου περιοχή με νεόδμητες κατοικίες, μια ανάσα από το τουριστικό Πόρτο Χέλι. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, ιδανικό για μόνιμη ή εξοχική κατοικία διακοπών με δυνατότητα δόμησης 186 τ.μ. Το μέγεθος του προσφέρει άπλετο χώρο για την ανέγερση μίας ή περισσότερων κατοικιών, με μεγάλο κήπο με δέντρα, γκαζόν, και πισίνα. Στο αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ για ΔΥΟ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ & ΠΙΣΙΝΑ με συνολική επιφάνεια κτιρίου 400τμ. Δίπλα στο νησί των Σπετσών και σε κομβικό σημείο για να μπορείς να βρίσκεσαι σε λίγα λεπτά στις παραλίες της Πετροθάλασσας, της Κόστας, της Χινίτσας, τα Λιμανάκια και σε τόσες άλλες. Απέχει 2.5 χλμ από το Πορτοχέλι, 9 χλμ από το Κρανίδι και το κέντρο υγείας, 80χλμ από τα γραφικό Ναύπλιο, 56 χλμ από το θέατρο της Επιδαύρου, 172 χλμ από την Αθήνα και 200 χλμ από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών "Ελευθέριος Βενιζέλος".	4000,00	95.000 €	23,75 €	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1315916348	Keller Williams Athens Riviera 6972551378

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΔΟΜΗΤΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	
ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΓΩΓΕΣ	
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**76,89 €**
ΔΙΑΜΕΣΟΣ	74,81 €
ΚΑΤΩΤΑΤΗ	23,75 €
ΑΝΩΤΑΤΗ	134,18 €

6.3.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ									
Α/Α	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΣ (ΤΜ)**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (ΤΜ)**	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ**	**ΤΙΜΗ/ ΤΜ ΓΗΣ**	**ΤΙΜΗ/ΤΜ ΔΟΜΗΜΕΝΑ**	**ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**	**ΠΗΓΗ**	**ΠΩΛΗΤΗΣ**
0	**ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ**	**8001,00**	**464,59**				**1998**		
1	Προς Πώληση Βίλα, Κρανίδι, Κουνούπι, 200 τ.μ., Σε οικόπεδο 2000 τ.μ., 3 Επίπεδο/α, Ισόγειο Όροφος, 5 Υ/Δ, (2 Master), 4 Μπάνιο/α, 1 WC, 1 Κουζίνα/ες, Δάπεδα: Πλακάκια, Κουφώματα: Αλουμινίου, 6 parking, Έτος κατασκευής: 2005, Κατάσταση: Καταπληκτική, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Δ, Χαρακτηριστικά: Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Αποθήκη, Τζάκι, Νυχτερινό ρεύμα, Καλωδιακή Τηλεόραση, Internet, Ηλ. Συσκευές, Εσωτερική Σκάλα, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Τέντες, Βεράντες, BBQ, Επενδυτικό, Νεοκλασικό, Πολυτελές, Αρχοντικό, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Κλιματισμός, Γκαζόν, Αυτ/το Πότισμα, Πισίνα, Κήπος, Βαμμένο, Αυτόνομη - Ρεύμα Θέρμανση, Προσανατολισμός: Βορειοανατολικός, Θέα: Θάλασσα,Κοντά σε: παραλία, Απόσταση απο: Αεροδρόμιο(m): 185000, Θάλασσα(m): 250, Πόλη(m): 5000, Χωριό(m): 7000, Τιμή: 1.500.000€.	2000,00	200,00	1.500.000 €	750 €	7.500 €	2005	https://shorturl.at/MqBNg	Goutos Properties Real Estate Agency 2109715711
2	Μονοκατοικία 445 τ.μ., Κρανίδι, 1.100.000 €, Υπνοδωμάτια: 7, Μπάνια: 5, WC: 3, Όροφος: Ισόγειο, Κατάσταση: Καλή, Έτος κατασκευής: 2010, Ενεργειακή Κλάση: Β+, Διαμπερές, Σε οικόπεδο: 1025 τ.μ., Θέα: Θάλασσα, Ηλιακός θερμοσίφωνας, Τζάκι, Κλιματισμός, Parking: Κλειστό parking, Πόρτα ασφαλείας, Κήπος, Πισίνα, Με αποθήκη: 20 τ.μ., Κουφώματα αλουμινίου, Σίτες, Επιτρέπονται κατοικίδια, Δάπεδα: Πλακάκι, Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο. Στον παραθαλάσσιο οικισμό του Αγίου Αιμιλιανού στο Πόρτο Χέλι, πωλείται πολυτελής μονοκατοικία συνολικού εμβαδού 445 τ.μ. μέσα σε οικόπεδο 1025 τ.μ. Αποτελείται από τρία (3) ανεξάρτητα επίπεδα (τα οποία μπορούν εύκολα να ενοποιηθούν), εκ των οποίων το πρώτο, ισόγειο 105 τ.μ., διαθέτει 2 μεγάλα υπνοδωμάτια, μπάνιο, W.C., σαλόνι, κουζίνα και άμεση πρόσβαση στην πισίνα και τον κήπο. Ο πρώτος όροφος 195 τ.μ. αποτελείται από 3 άνετα υπνοδωμάτια καθιστικό, μεγάλο ξεχωριστό χώρο κουζίνας, 2 μπάνια κι ένα w.c., ενώ στο τρίτο επίπεδο συναντάμε μία μεζονέτα 95 τ.μ. και την σοφίτα των 50 τ.μ. με ρόσβαση στην τεράστια βεράντα με την πανέμορφη θέα θάλασσα. Συνολικά στο ακίνητο υπάρχουν 7 υπνοδωμάτια, 6 μπάνια και 3 W.C. Ο εξωτερικός χώρος, εκτός από την πισίνα των 35 τ.μ., είναι διαμορφωμένος με δεντροφυτεύσεις, γκαζόν και ξεχωριστό επίπεδο για τον χώρο μπάρμπεκιου. Τα τέσσερα τζάκια, το κλειστό γκαράζ 60 τ.μ., η χτιστή δεξαμενή νερού και το τριφασικό ρεύμα, είναι μερικές ακόμα παροχές που διαθέτει το ακίνητο. Να σημειωθεί ότι η κατασκευή του σπιτιού ξεκίνησε το 2003 και τελείωσε το 2010.	1025,00	445,00	1.100.000 €	1.073 €	2.472 €	2010	https://shorturl.at/ivmHN	Argolida Real Estate 6945103000
3	Μονοκατοικία Προς Πώληση, όροφος: Ισόγειο, 1ος (2 Επίπεδα), στην περιοχή: Κρανίδι - Άγιος Αιμιλιανός. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 200 τ.μ. και βρίσκεται σε οικόπεδο 500 τ.μ.. Αποτελείται από: 5 Υ/Δ (4 Master), 4 μπάνιο/α, 1 wc, 1 κουζίνα/ες, 1 σαλόνι/α, ενώ διαθέτει 4 θέσεις στάθμευσης (4 Ανοιχτό). Έχει κατασκευαστεί το 2008. Η θέρμανση του ακινήτου είναι Αυτόνομη με Πετρέλαιο, ενώ επίσης διατίθεται Κλιματισμός, Ηλιακός, έχει κουφώματα Αλουμινίου με Διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Υπο έκδοση και τα δάπεδα είναι: Πλακάκια. Η κατάστασή του είναι: Ανακαινισμένο, Καταπληκτική, βρίσκεται κοντά σε Παραλία, 1800 Μέτρα από παραλία, 185000 Μέτρα από αεροδρόμιο, έχει Θέα Θάλασσα και έχει Ανατολικομεσημβρινό προσανατολισμό. Το ακίνητο είναι Βαμμένο, Προσόψεως, Φωτεινό, Διαμπερές, είναι κατάλληλο για Επένδυση και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Σίτες, Εσωτερική Σκάλα, Πισίνα, Κήπος, Πόρτα Ασφαλείας, Συναγερμός, Internet, Χωρίς Κοινόχρηστα, Δέντρα. Τιμή: €750.000.	500,00	200,00	750.000 €	1.500 €	3.750 €	2008	https://shorturl.at/DQXmp	Goutos Properties Real Estate Agency 2109715711
4	Μονοκατοικία 280 τ.μ., Κρανίδι, 1.300.000 €, Υπνοδωμάτια: 5, Μπάνια: 3, WC: 1, Όροφος: Ισόγειο, Κατάσταση: Καλή, Έτος κατασκευής: 2004, Ενεργειακή Κλάση: Β+, Διαμπερές, Σε οικόπεδο: 2000 τ.μ., Θέα: Θάλασσα, Ηλιακός θερμοσίφωνας, Τζάκι, Κλιματισμός, Επιπλωμένο, Parking: Κλειστό, Τέντες, Πόρτα ασφαλείας, Κήπος, Πισίνα, Με αποθήκη, Κουφώματα αλουμινίου, Σίτες, Αυτόνομη θέρμανση με ατομική εγκατάσταση, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο. Η βίλα είναι 3 επιπέδων με εσωτερική σκάλα. Στο 1ο επίπεδο (Ι΄σογειο) έχουμε δύο (2) master υπνοδωμάτια με δικό τους μπάνιο το καθένα, χώρο καθιστικού με μεγάλη βεράντα και άμεση πρόσβαση στην πισίνα. Το 2ο επίπεδο (1ος όροφος) την κεντρική είσοδο έχουμε πρόσβαση στο χώρο υποδοχής, άνετο σαλόνι, τραπεζαρία, κλειστή μοντέρνα κουζίνα πλήρως εξοπλισμένη, γκαρνταρόμπα, wc, όλοι οι χώροι οδηγούν σε βεράντα με χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με θέα θάλασσα), Το 3ο επίπεδο (2ος όροφος) αποτελείται από (3) υπνοδωμάτια εκ των οποίων τα δύο master καια όλα με δικά τους βεράντα με θέα θάλασσα. Η κατοικία είναι σε άριστη κατάσταση, διαθέτει θέρμασνη πετρελαίου, κλιματισμό σε όλους τους χώρους, τζάκι, εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές στην κουζίνα, Η βίλα βρίσκεται εντός διαμορφωμένου οικοπέδου 2.000 τ.μ με πισίνα 65 τ.μ. με δενδροφυτεύσεις, γκαζόν, πλακοστρώσεις, αυτόματο πότισμα, εξωτερική ντουζιέρα και WC και χώρο bbq με τραπεζαρία και χώρο καθιστικού κάτω από πέργκολα.	2000,00	280,00	1.300.000 €	650 €	4.643 €	2004	https://shorturl.at/VPHUa	Argolida Real Estate 2752029340

5	Μονοκατοικία 290 τ.μ., Aghios Emilianos, 1.650.000 €, Υπνοδωμάτια: 5, Μπάνια: 4, Όροφος: 1ος, Ισόγειο, Κατάσταση: Καλή, Έτος κατασκευής: 1998, Κατάλληλο για εξοχική κατοικία, Ενεργειακή Κλάση: Εκκρεμεί, Προσόψεως, Διαμπερές, Σε οικόπεδο: 8000 τ.μ., Θέα: Θάλασσα, Τζάκι, Parking: Ανοιχτό parking, Κήπος, Με αποθήκη, Κουφώματα αλουμινίου, Ζώνη: Οικιστική, Δάπεδα: Πλακάκι, Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση, Μέσο θέρμανσης: Πετρέλαιο. Τοποθεσία : Πελοπόννησος , Νομός Αργολίδας, περιοχή Άγιος Αιμιλιανός.Παρουσίαση ακινήτου : Διατίθεται προς πώληση, μονοκατοικία 290 τμ, δύο επίπεδων, ισογείου και 1ου ορόφου, πρόσοψης, διαμπερής, έτος κατασκευής 1998, χρίζει εξωτερικής ανακαίνισης, σε οικόπεδο 8.000 τμ, πλησίον παραλίας, κατάλληλο για εξοχική κατοικία.Εσωτερικοί χώροι : Το ακίνητο περιλαμβάνει, τρία σαλόνια, τζάκι, μεγάλες βεράντες, ανεξάρτητος χώρος κουζίνας, πέντε υπνοδωμάτια, τέσσερα μπάνια.Ανέσεις και παροχές :Αυτόνομη θέρμανση με πετρέλαιο, boiler.Μονάδες κλιματισμού.Κουφώματα αλουμινίου, διπλοί υαλοπίνακες.Δάπεδα πλακάκι.Εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές στην κουζίνα.Εμφανής ξύλινη οροφή.Τριφασικό ρεύμα.Μεγάλος κήπος.Αποθήκη.Τέσσερεις ανοικτές θέσεις στάθμευσης.	8000,00	290,00	1.650.000 €	206 €	5.690 €	1998	https://shorturl.at/AD1ry	Royal Estates 2106770491
6	Μονοκατοικία 240 τ.μ., Aghios Emilianos, 1.000.000 €, Υπνοδωμάτια: 4, Μπάνια: 2, WC: 1, Όροφος: 1ος, Ισόγειο, Κατάσταση: Καλή, Έτος κατασκευής: 2000, Κατάλληλο για εξοχική κατοικία, Ενεργειακή Κλάση: Εκκρεμεί, Στυλ: Βίλα, Προσόψεως, Σε οικόπεδο: 1022 τ.μ., Θέα: Θάλασσα, Απεριόριστη, Τζάκι, Parking, Πόρτα ασφαλείας, Κήπος, Πισίνα, Κατάλληλο για επένδυση, Ζώνη: Οικιστική, Αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση. A lovely home with a private pool and a lush garden set on lo of 1022 m2 with amazing sea views. It is located in the exclusive area of Aghios Emilianos in Porto Heli only 250 m from the sea. The home is 250 m2 and has been constructed with top of the line materials and attention to detail and consists of two levels. The upper level offers a spacious living area with a fireplace a dining area and a nice kitchen. There are 2 bedrooms and 1 bathroom. In the lower level there is a playroom area with 2 more bedrooms and 1 bathroom. There is an additional 160 m2 to be constructed as per the building coefficient.	1022,00	240,00	1.000.000 €	978 €	4.167 €	2000	https://shorturl.at/XSeRj	All About Property 6972585852

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	
ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΓΩΓΕΣ	
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**4.704 €**
ΔΙΑΜΕΣΟΣ	4.405 €
ΚΑΤΩΤΑΤΗ	2.472 €
ΑΝΩΤΑΤΗ	7.500 €

6.3.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Αναζητήσαμε συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων πολυτελών μονοκατοικιών στις πλατφόρμες. Βρέθηκαν συνολικά 5 παρόμοιες πολυτελείς βίλες με πισίνες στις περιοχή του Αγίου Αιμιλιανού και στα περίχωρά του και τα αποτελέσματα στην πλατφόρμα AirBNB φαίνονται παρακάτω:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ - AirBnB											
Α/Α	**ΟΝΟΜΑ**	**ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ**	**ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ (out of 5)**	**ΑΡΙΘ ΜΟΣ Υ/Δ**	**MAX GUESTS**	**ΜΑΙΟΣ**	**ΙΟΥΝΙΟΣ**	**ΙΟΥΛΙΟΣ**	**ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ**	**ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ**	**ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ**
						€/ΗΜΕΡΑ	**€/ΗΜΕΡΑ**	**€/ΗΜΕΡΑ**	**€/ΗΜΕΡΑ**	**€/ΗΜΕΡΑ**	**€/ΗΜΕΡΑ**
1	**Villa Althea**	*ΤΖΕΜΙ - 150 Μ ΑΠΌ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ*	***4,88*** *8 ΚΡΙΤΙΚΕΣ*	**3**	**6**	**530 €**	**530 €**	**860 €**	**970 €**	**620 €**	**530 €**
2	**Villa Kallisti**	*ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ - 500 Μ ΑΠΌ ΘΑΛΑΣΣΑ*	**5** 6 ΚΡΙΤΙΚΕΣ	4	10	**448 €**	**520 €**	**570 €**	**570 €**	**520 €**	**448 €**
3	**Villa Anna**	*ΑΓΙΟΣ ΑΙΜΙΛΙΑΝΟΣ - ΠΑΝΩ ΣΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ*	***5*** *11 ΚΡΙΤΙΚΕΣ*	4	9	**380 €**	**440 €**	**550 €**	**550 €**	**440 €**	**380 €**
4	**Villa Emmelia & Guesthouse Amazing View with Pool**	*ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΟΥΝΟΥΠΙ, 500 Μ ΑΠΌ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ*	**5** 18 ΚΡΙΤΙΚΕΣ	5	10	**430 €**	**480 €**	**612 €**	**612 €**	**480 €**	**430 €**
5	**Villa Artemis in Small Kounoupi Porto Heli**	*ΚΟΥΝΟΥΠΙ - ΠΑΝΩ ΣΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ*	**5** 17 ΚΡΙΤΙΚΕΣ	6	11	**650 €**	**800 €**	**1.300 €**	**1.400 €**	**650 €**	**500 €**

Τα παραπάνω στοιχεία συλλέχθηκαν από τις ακόλουθες πηγές:

Α/Α	ONOMA	LINKS
1	**Villa Althea**	https://www.airbnb.gr/rooms/944714880968050326?search_mode=regular_search&check_in=2025-09-16&source_impression_id=p3_1728252890_P3oxYE9D9otlQ7Ns&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=c455ac0d-8f11-4f62-b7c4-ca3047e9474e&guests=1&adults=1&check_out=2025-09-18
2	**Villa Kallisti**	https://www.airbnb.gr/rooms/16329884?search_mode=regular_search&source_impression_id=p3_1728252890_P3YGeOQZPw8SQl-I&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=c455ac0d-8f11-4f62-b7c4-ca3047e9474e&guests=1&adults=1&check_in=2025-09-09&check_out=2025-09-14
3	**Villa Anna**	https://www.airbnb.gr/rooms/15836219?search_mode=regular_search&source_impression_id=p3_1728252890_P3UGs3q_zu0IcmKy&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=c455ac0d-8f11-4f62-b7c4-ca3047e9474e&guests=1&adults=1&check_in=2025-09-10&check_out=2025-09-17
4	**Villa Emmelia & Guesthouse Amazing View with Pool**	https://www.airbnb.gr/rooms/12953422?search_mode=regular_search&source_impression_id=p3_1728252778_P3ADGhah6ztjU0WH&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=a88460e0-972f-4869-ae86-90b1e1ac4d77&guests=1&adults=1&check_in=2025-09-08&check_out=2025-09-13
5	**Villa Artemis in Small Kounoupi Porto Heli**	https://www.airbnb.gr/rooms/51914408?location=Kranidi%2C%20%CE%91%CF%81%CE%B3%CE%BF%CE%BB%CE%AF%CE%B4%CE%B1&search_mode=regular_search&check_in=2025-09-16&source_impression_id=p3_1728252677_P3YH8PHlf0pUTKoY&previous_page_section_name=1001&federated_search_id=7d90f220-47aa-46e0-9957-fb7fe161b321&guests=1&adults=1&check_out=2025-09-19

6.4 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Παρακάτω αναφέρουμε συνοπτικά και κωδικοποιημένα τα αποτελέσματα εμπιστευτικών συζητήσεων με ανθρώπους της αγοράς ακινήτων της περιοχής. Η ΒΑΛΕΡ ΑΕ δεν μπορεί να αποκαλύψει τις πηγές της ούτε να συνδέσει συγκεκριμένα σχόλια με συγκεκριμένους ανθρώπους. Κατά συνέπεια, η ΒΑΛΕΡ ΑΕ δεν εγγυάται την πληρότητα ή την ακρίβεια ή την αξιοπιστία αυτών των πληροφοριών. Όμως, η ΒΑΛΕΡ ΑΕ πιστεύει ότι οι πληροφορίες αυτές, αν και όχι δημόσια διαθέσιμες και ελέγξιμες, είναι αρκετά αξιόπιστες ώστε να χρησιμοποιηθούν στην παρούσα εκτίμηση.

6.4.1 ΑΜΕΣΕΣ ΕΠΑΦΕΣ

(Α)Σε συνομιλία μας με άνθρωπο που γνωρίζει την αγορά ακίνητων της περιοχής αναφέρθηκαν τα παρακάτω για συναλλαγές ακινήτων στην κοντινή περιοχή που αφορούσαν παρόμοιες «μοναδικές» (πάνω στην θάλασσα) τοποθεσίες (στρογγυλοποιημένα ποσά) :

α) οικόπεδο 5,5στρεμμάτα με παλιό σπίτι σε όχι καλή κατάσταση, 400τμ, 2022/23 έναντι €3εκ. Πωλητής υπό πίεση,

β) περίπου 35 στρέμματα με μεγάλο σπίτι/σπίτια, €25εκ,

γ) αδόμητο οικόπεδο πάνω στην θάλασσα (αγοραστής ο διπλανός): 7 στρέμματα, €18εκ (δεν λαμβάνεται υπόψη, ως υπερβολική τιμή)

(Β)

Ιδιοκτήτης ακινήτου προβολής, ανέφερε, από μνήμης, τα εξής σε σχέση με αγοραπωλησίες πάνω στην θάλασσα στην ευρύτερη περιοχή στο Πόρτο Χέλι τα τελευταία 2-3 χρόνια:

- «…{το υπό εκτίμηση}… πουλήθηκε €10εκ ….»
- «…κοντά στο Green Coast , μεγάλο οικόπεδο (τάξη μεγέθους 6 στρέμματα), κατοικία 600τμ, τιμή: €3,3εκ ….»
- «…4 στρέμματα και δύο σπίτια, σε κακή κατάσταση συντήρησης,…, €6,7εκ….»
- «…προς την Ερμιόνη, μια λωρίδα γηπέδου, 4 στρέμματα, πάνω στην θάλασσα, με παλιό σπίτι ‘60s, €3εκ
- «….ακίνητο του ιδιοκτήτη της ΠΙΤΣΟΣ, αγορά από Γερμανό, 18 στρέμματα, πολύ όμορφο σπίτι 600τμ , του 1990 αλλά εξαιρετικά συντηρημένο, πουλήθηκε έναντι €13εκ πριν 5-6 χρόνια…». Επίσης, «….αγορά όμορων γηπέδων 4 στρεμμάτων, **μη** οικοδομήσιμων (λόγω αρχαίων), έναντι €1εκ/στρέμμα ….».
- «….πώληση ακινήτου του πρώην βασιλέως (Γλύξμπουργκ), στον Άγιο Αιμιλιανό, 9,5 στρέμματα συν μεγάλη κατοικία ηλικίας περίπου 70 ετών, σε πολύ κακή κατάσταση με χαλασμένη αφαλάτωση, €14εκ ….»

Επαγγελματίας με γνώση αγοραπωλησιών παραθαλάσσιων ακινήτων προβολής ανέφερε τα εξής:

«…πάνω στην θάλασσα, με ειδικά χαρακτηριστικά, 20 στρέμματα, σε τρία οικόπεδα, με κτίσμα, ….πωλήθηκαν τα 2/3 εταιρείας προς €9εκ…και το 1/3 προς €3εκ ….»

6.4.2 ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΑΤΑ

Παραθέτουμε συνοπτικές πληροφορίες που ανευρέθηκαν σε δημοσιεύματα απλά και μόνο για την πληρότητα της έκθεσης

- Ξεχωριστή πώληση σύμφωνα με ποίκιλα άρθρα αποτελεί αυτή του Βασιλιά της Ολλανδίας, ο οποίος αγόρασε 20 στρέμματα γης – αδόμητης έκτασης – στο ποσό των 7 εκατομμυρίων ευρώ, αναφορικά το έτος 2017. (Πηγή: https://www.tlife.gr/eidhseis-nea/ta-top-spitia-tis-ellinikis-elit-sto-porto-xeli-pics/794360/)

- Δημοσιεύματα αναφέρονται στο ότι το έτος 2018, εκπλειστηριάστηκε η Βίλλα Ψυχάρη, επιφάνειας 600 τμ σε αγροτεμάχιο έκτασης 26 στρεμμάτων και πισίνας 100 τμ, στο ποσό των 11,75 εκατ. ευρώ, από την Alpha Bank. Τελικός πλειοδότης η offshore εταιρεία η οποία ανήκει σε Έλληνα εφοπλιστή. Οι πληροφορίες, που δεν επιβεβαιώνονται, κάνουν λόγο για το νέο ιδιοκτήτη ότι είναι μέλος της οικογένειας Μαρτίνου. (Πηγή: https://www.ered.gr/blog/%CE%BF-%CE%B5%CF%86%CE%BF%CF%80%CE%BB%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B7%CF%82-%CF%80%CE%BF%CF%85-%CE%B1%CE%B3%CE%BF%CF%81%CE%B1%CF%83%CE%B5-%CF%84%CE%B7-%CE%B2%CE%B9%CE%BB%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CF%88%CF%85%CF%87%CE%B1%CF%81%CE%B7-%CF%83%CF%84%CE%BF-%CF%80%CE%BF%CF%81%CF%84%CE%BF-%CF%87%CE%B5%CE%BB%CE%B9)

- Δημοσίευμα αναφέρει ότι στο τέλος του 2021 ο εφοπλιστής Πιστιόλης αγόρασε ακίνητο 120 στρεμμάτων έναντι €27εκ στην περιοχή της Χινίτσας. Ιδιωτικές πληροφορίες της ΒΑΛΕΡ ΑΕ προσδιορίζουν το ακίνητο ως σπάνιας ιδιωτικότητας, συνολικά 124,717τμ (από τα οποία: α) δασικές εκτάσεις: 49.532τμ, β) αγροτικές εκτάσεις: 75.185τμ) που έχει νόμιμα κατατμηθεί σε 13 άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα, με ένα εξ αυτών να είναι 12.682τμ με υπέροχη πολυτελή μονοκατοικία επιφάνειας 570τμ , πισίνα και βοηθητικές εγκαταστάσεις, «πάνω στην θάλασσα», στην μικρή παραλία στην οποία έχει αποκλειστική πρόσβαση η ενιαία έκταση. (Πηγή: https://www.protothema.gr/greece/article/1177533/o-efoplistis-pistiolis-agorase-120-str-apo-to-ktima-mauroleoda/)

Επιπροσθέτως, πραγματοποιήσαμε αναζήτηση στις περίφημες ιστοσελίδες των Christie’s, Sotheby’s (ΠΛΟΥΜΗΣ ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ) και Engel & Volkers, και βρήκαμε τα παρακάτω ακίνητα προς πώληση:

1. Alexander, ένα υπέροχα σχεδιασμένο, μεγαλοπρεπές σπίτι που προσφέρει τον τέλειο συνδυασμό πολυτελούς διαβίωσης σε μια ονειρική τοποθεσία στο νοτιοανατολικό ακρωτήριο της Πελοποννήσου. Σε μικρή απόσταση από το κοσμοπολίτικο νησί των Σπετσών και το Πόρτο Χέλι, η τοποθεσία είναι πραγματικά εξαιρετική. Το Alexander βρίσκεται μέσα σε μεγάλο κήπο που εξασφαλίζει απόλυτη ιδιωτικότητα στους ιδιοκτήτες του. Με εκπληκτική θέα στη θάλασσα, υπέροχους διαμορφωμένους κήπους και ευρύχωρους εξωτερικούς χώρους καθιστικού, η πισίνα με το αλμυρό νερό βρίσκεται στο επίκεντρο. Οι εσωτερικοί χώροι της κύριας κατοικίας είναι παρθένοι και λιτοί, δημιουργώντας μια ανέμελη και χαλαρή ατμόσφαιρα. Μέσα στα 1000 τ.μ. ζωτικού χώρου ενσωματώνονται δύο ανεξάρτητοι ξενώνες 60 τ.μ. και 120 τ.μ., οι οποίοι μοιράζονται την ίδια εκπληκτική θέα. Ένα εξαιρετικά επιθυμητό οικογενειακό σπίτι που προσφέρει πολύ χώρο για εύκολη διασκέδαση και με μια σειρά από δραστηριότητες, από κολύμπι μέχρι τένις, πολλή διασκέδαση. Μια σήραγγα οδηγεί στην παραλία και υπάρχει μια μεγάλη προβλήτα για σκάφη, πλήρως εξοπλισμένη για ελλιμενισμό με ηλεκτρικό ρεύμα και νερό. Η τέλεια βάση από την οποία μπορείτε να εξερευνήσετε τα κοντινά νησιά. Το Alexander είναι ένα σπίτι που προσφέρει κάτι για τον καθένα, από τις τοποθεσίες του μέχρι τις προσφερόμενες εγκαταστάσεις, όλοι θα βρουν κάτι να αγαπήσουν. Μέγεθος Ακινήτου: 1.000 τμ, Μέγεθος Γης: 2.504 τμ, Υπνοδωμάτια: 9, Μπάνια: 10. Τιμή Κατόπιν αιτήματος. (https://sothebysrealty.gr/el/properties/alexander/)
2. Το Peninsular Views βρίσκεται στη Ριβιέρα της Πελοποννήσου και είναι μια μοντέρνα βίλα μόλις λίγα μέτρα από την παραλία. Περιτριγυρισμένο από καταγάλανα νερά, αυτό το μεσογειακό σπίτι βρίσκεται σε ιδανική θέση για να απολαύσετε χρυσά ηλιοβασιλέματα και απεριόριστη θέα στη θάλασσα. Καθαρές γραμμές, χώρος και στυλ συνδυάζονται για να δημιουργήσουν ένα κομψό σπίτι με φιλόξενη ατμόσφαιρα. Στον πρώτο όροφο η ανοιχτή διαρρύθμιση περιλαμβάνει το καθιστικό και την τραπεζαρία, καθώς και την κουζίνα. Επιπλέον σε αυτόν τον όροφο βρίσκεται το πρώτο από τα έξι υπνοδωμάτια. Οι αρωματικοί κήποι με άφθονο πράσινο, βότανα και ζωηρά άνθη δημιουργούν ένα όμορφο σκηνικό για να κολυμπήσετε στην πισίνα 24 μέτρων. Τρία υπνοδωμάτια με ιδιωτικό μπάνιο βρίσκονται στο ισόγειο, ενώ ολόκληρος ο δεύτερος όροφος είναι αφιερωμένος στην κύρια κρεβατοκάμαρα, η

οποία διαθέτει ένα εξαιρετικό μπάνιο και μπαλκόνι που προσφέρει εκπληκτική θέα. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο ξεχωριστός πέτρινος ξενώνας που παρέχει επιπλέον χώρο διαβίωσης με ένα κύριο υπνοδωμάτιο και ιδιωτικό μπάνιο. Σε μικρή απόσταση με τα πόδια βρίσκονται παρθένες παραλίες με κρυστάλλινα νερά, καθώς και ένα πρόσφατα ανεπτυγμένο γήπεδο γκολφ στην Koilada και το φημισμένο θέρετρο Amanzoe. Ο αγοραστής αυτού του ακινήτου είναι επιλέξιμος για το ελληνικό πρόγραμμα Golden Visa. Μέγεθος Ακινήτου: 420 τμ, Μέγεθος Γης: 1.350 τμ, Υπνοδωμάτια: 6, Μπάνια: 6. Τιμή: 2.900.000 €. (https://sothebysrealty.gr/el/properties/peninsular-views/) – *Το ακίνητο δεν λαμβάνεται ως κατάλληλο συγκριτικό λόγω της τοποθεσίας, αφού το συγκεκριμένο βρίσκεται στο ύψος του θέρετρου Amanzoe, που αποτελεί διαφορετική και αισθητά μακρινή περιοχή από το εκτιμώμενο.*

3. **Παραθαλάσσιο Κτήμα στο Πόρτο Χέλι, Πελοπόννησος , 21 300 Ελλάδα:** Αυτό το σπάνιο οικόπεδο έκτασης 4.589 τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται σε ιδανική τοποθεσία πάνω στη θάλασσα, μόλις 1,5 χιλιόμετρο από το πολυσύχναστο λιμάνι του Πόρτο Χελιού. Εκδόθηκε άδεια ανέγερσης εξαιρετικής βίλας 211 τετραγωνικών μέτρων. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός είναι εντυπωσιακός και διαθέτει τρία υπνοδωμάτια με ιδιωτικά μπάνια, μεγάλους χώρους υποδοχής και ευρύχωρες βεράντες με ημικυκλική διάταξη. Το ακίνητο έχει άμεση πρόσβαση σε μια όμορφη αμμώδη παραλία με γαλαζοπράσινα νερά. Έχει επίσης πανοραμική θέα προς το νησί των Σπετσών και τη γραφική πόλη του. Είναι εύκολο να δέσετε ένα σκάφος μπροστά από το κτήμα ή να χρησιμοποιήσετε την οργανωμένη μαρίνα που βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το ακίνητο. Τιμή: 2.750.000 €. (https://www.christiesrealestate.com/sales/detail/170-l-673-2406260458528633/beachfront-estate-in-porto-heli-21-300) - *Το ακίνητο δεν λαμβάνεται ως κατάλληλο συγκριτικό λόγω της ακραία υψηλής τιμής του (2.750.000 € / 4.589 τμ = 600 €/τμ), η οποία προέρχεται από το γεγονός ότι το συγκριτικό δηλώνεται ότι έχει άμεση πρόσβαση στη θάλασσα και δυνατότητα στάθμευσης σκάφους και άμεση γειτνίαση με την οργανωμένη μαρίαν ενώ το εκτιμώμενο είναι σαφώς σε μεγαλύτερη απόσταση από το Πόρτο Χέλι.*

6.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

6.5.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΠΡΑΞΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΜΕΡΙΔΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Όπως προαναφέρθηκε, εκτιμούμε την αξία των ακινήτων βάσει του καθοριστικού στοιχείου της τιμής πώλησης της ιδιοκτήτριας εταιρείας καθότι αφορά πρόσφατη αγοραία συναλλαγή (market transaction) μεταξύ μη συνδεδεμένων μερών.

Βάσει του δοθέντος εγγράφου «Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μεταβιβάσεων Μερίδων Συμμετοχής και Τροποποίηση και Κωδικοποίηση Ομόρρυθμης Εμπορικής Εταιρείας, 30/12/2022» στις 30/12/2022 μεταβιβάστηκε το σύνολο των μερίδων συμμετοχής της ιδιοκτήτριας των ακινήτων ομόρρυθμης εμπορικής εταιρείας.

Το συμφωνητικό αναφέρει ότι πωλήθηκε το σύνολο (100%) των μερίδας συμμετοχής της ομόρρυθμης εταιρίας, που αποτελείτο από δύο μερίδες των 98% και 2%, με συνολική αξία πώλησης € 9.500.000 . Συγκεκριμένα, «…το τίμημα περιλαμβάνει άπαντα τα κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, περιλαμβανομένων των αγροτεμαχίων (α) και (β) , των συστατικών, των παραρτημάτων, και πάσης φύσεως κινητών και του εξοπλισμού τους (όπως, ενδεικτικά, του ηλεκτρομηχανολογικού) ….».

Αντιλαμβανόμαστε ότι η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα και δεν διέθετε άλλα (πλην του εκτιμώμενου ακινήτου) πάγια στοιχεία κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης των μερίδων συμμετοχής. Κατά συνέπεια, θεωρούμε ότι η καθαρά θέση της εταιρείας στις 31/12/2022 εκφράζει την **συνολική αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου** συν την αξία των κινητών μείον την αξία των υποχρεώσεων και συν/πλην την αξία οποιωνδήποτε κονδυλίων δεν έχουν λογιστικοποιηθεί (όπως, ενδεικτικά, φόροι ή πρόστιμα ή το αποτέλεσμα εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων).

Η ιδιοκτήτρια εταιρεία, ως ομόρρυθμη εταιρεία, δεν συντάσσει ισολογισμό από τον οποίον να προκύπτει άμεσα η καθαρά θέση της. Όμως, σύμφωνα με την Κατάσταση Απογραφής με ημερομηνία 31/12/2023 η εταιρεία είχε τα εξής στοιχεία:

- Τα εκτιμώμενα ακίνητα
- Λογαριασμό Όψεως στην Eurobank με υπόλοιπο €3.206

- Συνολικές Υποχρεώσεις (προμηθευτές, ασφαλιστικά ταμεία, φόροι): €4.217

Προκύπτει ότι η καθαρά θέση της εταιρείας (αν συντασσόταν ισολογισμός) θα ήταν η αξία των ακινήτων μείον €1.010 (=€3.206-4.217), ποσό ασήμαντο που θεωρείται ότι ενσωματώνεται στην στρογγυλοποίηση των υπολογισμών.

Θεωρούμε ότι η καθαρά θέση της εταιρείας στις 31/12/2023, όπως προκύπτει από την Κατάσταση Απογραφής, ταυτίζεται πρακτικά με αυτήν της 31/12/2022 και κατά συνέπεια θεωρούμε, βάσει της προηγούμενης ανάλυσης, ότι η τιμή πώλησης των μερίδων συμμετοχής ταυτίζεται πρακτικά με την αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία μεταβίβασης των μερίδων συμμετοχής της εταιρείας.

Σημειώνουμε ότι δεν μας δόθηκε βεβαίωση ότι δεν υπάρχουν δυνητικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις , όπως , πχ, πρόστιμα ή φόροι ή εκκρεμοδικίες. Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε εύλογη την παραδοχή ότι δεν υπήρχαν δυνητικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις την ημέρα αναφοράς της εκτίμησης.

Θεωρούμε αυτήν την αξία συναλλαγής καθοριστική για την παρούσα εκτίμηση καθότι:

- αποτελεί βέβαιη πράξη συναλλαγής,
- Η συναλλαγή έγινε σε πολύ πρόσφατη χρονική στιγμή
- Το ακίνητο ανήκει σε κατηγορία ακινήτων (τα πλέον προβεβλημένα, λόγω θέσης και μεγέθους και κατάστασης συντήρησης και εξοπλισμού και αισθητικής) όπου σπάνια γίνονται συναλλαγές και, επιπλέον, είναι συνήθης πρακτική τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα να αποτελούν μοναδικά περιουσιακά στοιχεία εταιρείας και η συναλλαγή μεταβίβασης να λαμβάνει τον νομικό τύπο της μεταβίβασης της ιδιοκτήτριας εταιρείας και όχι του ιδίου του ακινήτου
- Η αξία συναλλαγής συνάδει με τα αποτελέσματα της συνολικής έρευνας αγοράς και ειδικότερα με τα ευρήματα της εμπιστευτικής έρευνας αγοράς

Διερευνήσαμε το θέμα της πορείας της αγοράς ακινήτων και της αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων από την ημερομηνία μεταβίβασης των μερίδων συμμετοχής (30/12/2022) μέχρι την ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης καθώς και το θέμα των ενδεχόμενων αλλαγών στα ακίνητα σε αυτό το χρονικό διάστημα. Αντιλαμβανόμαστε ότι:

- Δεν έχουμε γνώση συναλλαγών παρόμοιων ακινήτων προβολής

- Θεωρούμε ότι η γενικότερη αγορά των ακινήτων δεν έχει κινηθεί αρνητικά-αντιθέτως υπάρχουν ενδείξεις για ενδεχόμενη θετική μεταβολή (βλ. ανακοινώσεις νέων επενδυτικών σχεδίων ξενοδοχειακών συγκροτημάτων) χωρίς όμως επαρκή δεδομένα για να είναι δυνατή η ποσοτικοποίηση της τυχόν αύξησης των τιμών
- Δεν έχουμε γνώση σημαντικών αλλαγών στο ακίνητο (πχ, ανακαίνισης, επεκτάσεων, τροποποιήσεων) ή, τουλάχιστον, τέτοιων που να αποτελούν ουσιαστικό ποσοστό της εκτιμώμενης αξίας

Με βάση τα παραπάνω θεωρούμε ότι η τιμή πώλησης των μερίδων συμμετοχής εκφράζει την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου κατά την ημερομηνία αναφοράς της παρούσας εκτίμησης.

Στην συνέχεια, προβαίνουμε σε κατανομή της ανωτέρω συνολικής αξίας σε επιμέρους αξίες για το α) Γήπεδο και, β) Κτίσμα του υπό εκτίμηση ακινήτου με τα εξής δύο βήματα:

- Υπολογίζουμε το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος και των συνοδευτικών εγκαταστάσεων στο ακίνητο
- Υπολογίζουμε την Αξία Γης (γηπέδου), μετά την αφαίρεση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την συνολική αξία του ακινήτου

ΒΗΜΑ 1

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης υπολογίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Ακίνητο 2, Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) κτίσματος & εγκαταστάσεων				
		Ετος Αποπεράτωσης	1999	
Πάγιο Στοιχείο	ΤΜ ή μονάδα μέτρησης	Τιμή Νεόδμητου ανά Μονάδα Μέτρησης	Ετήσιος Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης
Κτίσμα	464,59	2.000 €	1,50%	636.804 €
Πισίνα	283,25	1.000 €	1,00%	220.318 €
Περίφραξη	400	120 €	1,00%	37.335 €
Κήπος	8.001	80 €	1,00%	497.868 €
Λοιπές Εγκαταστάσεις	160,35	1.000 €	1,00%	124.724 €
ΣΥΝΟΛΟ				**1.517.049 €**

ΒΗΜΑ 2

Η κατανομή της συνολικής αξίας του ακινήτου σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΜΕΡΙΔΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, βάσει εκτιμώμενης καθαρής θέσης ιδιοκτήτριας εταιρείας 1/12/2022	**9.500.000 €**
ΚΑΤΑΝΟΜΗ σε : Κόστος Αντικατάστασης Κτίσματος & Εγκαταστάσεων σε Ακίνητο	1.517.049 €
ΚΑΤΑΝΟΜΗ σε : Αξία Γηπέδου	7.982.951 €

Ελέγχουμε τις δύο αξίες με τα αποτελέσματα της έρευνας αγοράς και θεωρούμε ότι ευρίσκονται μέσα στο εύρος αξιών που προκύπτουν.

Κατά συνέπεια, καταλήγουμε στην παρακάτω συνολική αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου καθώς και στην παρακάτω κατανομή του σε Αξία Γης και Αξία Κτίσματος:

6.5.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΕΘΟΔΟΥΣ

Για τον σκοπό της πληρότητας της έκθεσης, υπολογίζουμε την ενδεικτική αξία του ακινήτου με την μέθοδο DRC και με την συγκριτική μέθοδο.

6.5.2.1 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟ – ΜΕΘΟΔΟΣ DRC

6.5.2.1.1 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΚΕΝΟΥ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Το πολεοδομικό καθεστώς των συγκριτικών κενών αγροτεμαχίων είναι όμοιο σε σχέση με το εκτιμώμενο και έτσι δεν παρουσιάζονται περαιτέρω ανάλυση του αφού δεν επηρεάζει την τελική ανηγμένη τιμή.

Εφαρμόζουμε τους παρακάτω συντελεστές αναγωγής:

- Συντελεστής Ζητούμενης Τιμής: Εφαρμόζεται απομείωση 5% στις περιπτώσεις όπου πρόκειται για ζητούμενη τιμή / αγγελία ως λογικό και σύνηθες σε αυτού του είδους τα ακίνητα περιθώρια διαπραγμάτευσης. Πρόκειται για σπάνια ακίνητα εξαιρετικής προβολής και ιδιωτικότητας για αυτό και αντιλαμβανόμαστε ότι το περιθώριο διαπραγμάτευσης είναι πολύ μικρό.
- Συντελεστής Τοποθεσίας / Θέσης: Εφαρμόζεται προσαρμογή ±10% ανάλογα με την θέση του συγκριτικού στοιχεία.
- Χαρακτηριστικά / Σχήμα: Εφαρμόζεται προσαρμογή ±20% ανάλογα τα χαρακτηριστικά, το σχήμα, την πρόσοψη, την κλίση και την εν γένει μορφή του αγροτεμαχίου.

Ως κατάλληλα λαμβάνουμε όλα τα συγκριτικά των άνω αγγελιών στο κεφάλαιο 6.3.1. Συγκεκριμένα, για τα συγκριτικά 2 και 4 λαμβάνουμε συντελεστή 1,05, καθώς το εκτιμώμενο βρίσκεται σε πλεονάζουσα θέση, πολύ κοντά στη θάλασσα. Τα συγκριτικά 1 και 3 φαίνεται να βρίσκονται πιο κοντά στον οικισμό Αγίου Αιμιλιανού και παρουσιάζουν διαφορετικούς όρους δόμησης, και εκεί οφείλεται και η μεγάλη διαφορά στις τιμές (ειδικά

το συγκριτικό 3 που χτίζει περισσότερα τμ από το εκτιμώμενο λαμβάνει συντελεστή 0,80). Αντιθέτως, στο 5ο συγκριτικό (ακίνητο του Βασιλιά της Ολλανδίας) επιλέγουμε συντελεστή 0,80, λόγω του ότι βρίσκεται σε σαφώς καλύτερη τοποθεσία από το εκτιμώμενο. Στα ποιοτικά χαρακτηριστικά επιλέξαμε συντελεστή 0,80, για την τεράστια διαφορά στο μέγεθος των δύο γεωτεμαχίων. Τέλος, για την συναλλαγή του συγκριτικού 5, που πραγματοποιήθηκε το 2017, επιλέγουμε συντελεστή ζητούμενης τιμής 1,30 για να είναι συγκρίσιμο με τα σημερινά δεδομένα. Αυτός ο συντελεστής προέκυψε από τους δείκτες ακινήτων της γνωστής ιστοσελίδας «ΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ» για τις πωλήσεις ακινήτων στην περιφερειακή ενότητα Αργολίδας- ένας υπολογισμός που αποτελεί ειδική παραδοχή καθότι ο δείκτης της «ΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ» δεν μπορεί να θεωρηθεί ιδανικός αλλά κρίνεται ότι επαρκεί στο πλαίσιο του ενδεικτικού υπολογισμού αξίας.

Σημειώνεται ότι έχει ληφθεί ως παραδοχή ότι όλα τα συγκριτικά έχουν ίδιους όρους δόμησης.

Οι αναγωγές φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ							
ΔΕΔΟΜΕΝΑ				ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ			ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ / ΤΜ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ/ ΠΡΑΞΗ	ΤΟΠΟ ΘΕΣΙΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡ/ΚΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ/ΤΜ
1	4000,00	450.000 €	112,50 €	0,95	1,00	1,00	106,88 €
2	4040,00	150.000 €	37,13 €	0,95	1,05	1,00	37,04 €
3	4099,00	550.000 €	134,18 €	0,95	1,00	0,80	101,98 €
4	4000,00	95.000 €	23,75 €	0,95	1,05	1,00	23,69 €
5	20000,00	7.000.000 €	350,00 €	1,30	0,80	0,80	291,20 €

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΔΟΜΗΤΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	
ΜΕ ΑΝΑΓΩΓΕΣ	
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**112,16 €**
ΔΙΑΜΕΣΟΣ	101,98 €
ΚΑΤΩΤΑΤΗ	23,69 €
ΑΝΩΤΑΤΗ	291,20 €

Επιλέγεται η ανώτατη τιμή, κατά εξαίρεση της συνήθους πρακτικής όπου επιλέγεται είτε η μέση είτε η διάμεσος τιμή, λόγω της αξιολογούμενης ως εξαιρετικής θέσης καθώς και του μεγάλου ενιαίου μεγέθους του γηπέδου. Προκύπτει ο παρακάτω υπολογισμός για την αξία του γηπέδου ως κενού: παρακάτω:

ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΙΤΛΟ	ΕΜΒΑΔΟ (ΤΜ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	
		ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	**8001,00**	**291,20 €**	**2.329.891 €**

Και, με στρογγυλοποίηση:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΩΣ ΚΕΝΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, (στρογγυλ.):	***2.330.000 €***

6.5.2.1.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ DRC

Προσθέτοντας την αξία γης ως κενό γήπεδο (βλ. 6.5.2.1) με την αξία DRC του κτίσματος και εγκαταστάσεων (βλ. 6.5.1) προκύπτει η παρακάτω ενδεικτική αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου DRC:

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ DRC	
ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ, ως κενό	2.330.000 €
ΑΞΙΑ DRC ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ & Εγκαταστάσεων	1.517.049 €
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, DRC	3.847.049 €
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, DRC (στρογγ.)	3.850.000 €

6.5.2.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Για τα συγκριτικά μονοκατοικιών δεν εξετάστηκαν οι όροι δόμησης όσο ο τύπος του κτιρίου που περιλαμβάνεται (παραθεριστική κατοικία) και βασικά χαρακτηριστικά αυτού, όπως για παράδειγμα η ύπαρξη πισίνας.

Εφαρμόζονται οι παρακάτω συντελεστές αναγωγής:

- Συντελεστής Παλαιότητας: Εφαρμόζεται απομείωση ή προσαύξηση 1% ανά διαφορά έτος κατασκευής του συγκριτικού από το εκτιμώμενο.
- Μέγεθος: μέχρι 10% απομείωση για τα μικρότερα σε μέγεθος από το εκτιμώμενο ακίνητα.
- Συντελεστής Ζητούμενης Τιμής: Εφαρμόζεται απομείωση μόνο 5% στις περιπτώσεις όπου πρόκειται για ζητούμενη τιμή / αγγελία διότι σε αυτού του είδους τα ακίνητα, τα περιθώρια διαπραγμάτευσης είναι αρκετά περιορισμένα.
- Μέγεθος Οικοπέδου/Αγροτεμαχίου: Διαφορετικός συντελεστής από το παραπάνω μέγεθος κτίσματος. Εδώ αξιολογείται το εμβαδό του αγροτεμαχίου ή οικοπέδου που βρίσκεται το συγκριτικό, σε σχέση με το εκτιμώμενο και λαμβάνει τιμές προσαύξησης μέχρι 10%.
- Συντελεστής Τοποθεσίας / Θέσης: Εφαρμόζεται προσαρμογή ±10% ανάλογα με την θέση του συγκριτικού.
- Ποιοτικά Χαρακτηριστικά / Σχήμα: Εφαρμόζεται προσαρμογή ±20% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά, το σχήμα, την πρόσοψη, την κλίση και την εν γένει μορφή του αγροτεμαχίου.

Ως κατάλληλα συγκριτικά κρίνονται όλα τα συγκριτικά των άνω αγγελιών στο κεφάλαιο 6.3.2. Σημαντική αναγωγή (20%) υπάρχει στα ποιοτικά χαρακτηριστικά καθώς το συγκριτικό 5 δεν έχει πισίνα (παρότι είναι το μόνο συγκριτικό που δεν επιδέχεται αναγωγή στο μέγεθος αγροτεμαχίου/οικοπέδου) και το συγκριτικό 2 έχει μόνο μία θέση στάθμευσης. Επιπλέον, επιλέγουμε 5% απομείωση από το συγκριτικό 1, καθώς περιλαμβάνει 6 θέσεις στάθμευσης. Οι υπόλοιπες αναγωγές ποιοτικών χαρακτηριστικών βασίζονται στο μέγεθος πισίνας του

εκτιμώμενου, αφού πρόκειται για μία από τις μεγαλύτερες σε έκταση πισίνες της γύρω περιοχής. Τέλος, το 7ο συγκριτικό αποτελεί ο πλειστηριασμός του ακινήτου Ψυχάρη, που πρόκειται για πολύ μεγάλης έκτασης αγροτεμάχιο σε σχέση με το εκτιμώμενο, για αυτό και επιλέγουμε συντελεστή 0,85. Για την συναλλαγή του συγκριτικού 7, που πραγματοποιήθηκε το 2018, επιλέγουμε συντελεστή ζητούμενης τιμής 1,30 για να είναι συγκρίσιμο με τα σημερινά δεδομένα. Αυτός ο συντελεστής προέκυψε από τους δείκτες ακινήτων της γνωστής ιστοσελίδας «ΣΠΙΤΟΓΑΤΟΣ» για τις πωλήσεις ακινήτων στην περιφερειακή ενότητα Αργολίδας.

Οι αναγωγές φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ - ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ												
ΔΕΔΟΜΕΝΑ						ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ						ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
Α/Α	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΣ (ΤΜ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥ ΗΣ	ΤΙΜΗ / ΤΜ	ΠΑΛΑΙ ΟΤΗΤΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ/ ΠΡΑΞΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ/ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ	ΤΟΠΟ ΘΕΣΙΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡ/ΚΑ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (για τα δομημένα ΤΜ)
1	2000	200	1.500.000 €	2005	7.500 €	0,93	0,90	0,95	1,05	1,05	0,95	6.246 €
2	1025	445	1.100.000 €	2010	2.472 €	0,88	1,00	0,95	1,10	1,20	1,20	3.273 €
3	500	200	750.000 €	2008	3.750 €	0,90	0,90	0,95	1,10	1,20	1,10	4.190 €
4	2000	280	1.300.000 €	2004	4.643 €	0,94	0,95	0,95	1,05	1,15	1,10	5.232 €
5	8000	290	1.650.000 €	1998	5.690 €	1,00	0,95	0,95	1,00	1,10	1,20	6.778 €
6	1022	240	1.000.000 €	2000	4.167 €	0,98	0,90	0,95	1,10	1,10	1,10	4.647 €
7	26000	600	11.750.000 €	-	19.583 €	1,00	1,10	1,30	0,85	1,00	1,00	23.804 €

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	
ΜΕ ΑΝΑΓΩΓΕΣ	
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**7.739 €**
ΔΙΑΜΕΣΟΣ	5.232 €
ΚΑΤΩΤΑΤΗ	3.273 €
ΑΝΩΤΑΤΗ	23.804 €

Αγνοώντας την ανώτατη τιμή των 23.804 €/τμ ως ακραία (ακίνητο Ψυχάρη), επιλέγεται η αμέσως επόμενη ανώτατη τιμή των άνω στατιστικών στοιχείων (6.778€/τμ) ως τιμή υπολογισμού της αξίας γης του κτίσματος στο αγροτεμάχιο διότι μιλάμε για ένα από τα καλύτερα και ποιοτικότερα ακίνητα στην περιοχή, πολύ άνω του μέσου όρου της αγοράς.

Τα νέα στατιστικά στοιχεία, έτσι, φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ	
ΜΕ ΑΝΑΓΩΓΕΣ	
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ	**5.061 €**
ΔΙΑΜΕΣΟΣ	4.939 €
ΚΑΤΩΤΑΤΗ	3.273 €
ΑΝΩΤΑΤΗ	**6.778 €**

Συνεπώς, η αξία υπολογίζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΙΤΛΟ	ΕΠΙ ΠΕΔΟ	ΕΜΒΑΔΟ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (ΤΜ)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	
			ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ
ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	**-1,0,1**	**464,59**	**6.778 €**	**3.149.031 €**
ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	**0**	**160,35**	**2.033 €**	**326.060 €**
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ			**3.475.091 €**	
ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΗ			**3.475.000 €**	

Σημείωση: για τους βοηθητικούς χώρους λαμβάνουμε απομείωση 70% στην μέση τιμή/τμ που έχουμε υπολογίσει για τους χώρους κύριας χρήσης.

6.5.2.3 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Όπως προαναφέρθηκε, για τον σκοπό της πληρότητας της έκθεσης εκτίμησης, υπολογίζεται η Αξία του ακινήτου με βάση την Μέθοδο Εισοδήματος και συγκεκριμένα την Τεχνική Άμεσης Κεφαλαιοποίησης.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Οι τιμές των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο κεφ. 6.3.3 ανάγονται σε 7 υπνοδωμάτια, όσα αυτά που έχει το εκτιμώμενο και ύστερα υπολογίζοντας την μέση τιμή αλλά και την μέγιστη τιμή αυτών, λαμβάνουμε τη μέγιστη ως το κατάλληλο ημερήσιο μίσθωμα ανά μήνα για το εκτιμώμενο, και όχι τον μέσο όρο, αφού δεν πρόκειται για τον μέσο όρο της αγοράς, αλλά για ένα από τα καλύτερα ακίνητα.

Α/Α	ΟΝΟΜΑ	ΑΝΑΓΩΓΗ ΣΕ 7 Υ/Δ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ
1	**Villa Althea**	2,33	1.237 €	1.237 €	2.007 €	2.263 €	1.447 €	1.237 €
2	**Villa Kallisti**	1,75	784 €	910 €	998 €	998 €	910 €	784 €
3	**Villa Anna**	1,75	665 €	770 €	963 €	963 €	770 €	665 €
4	**Villa Emmelia & Guesthouse Amazing View with Pool**	1,40	602 €	672 €	857 €	857 €	672 €	602 €
5	**Villa Artemis in Small Kounoupi Porto Heli**	1,17	758 €	933 €	1.517 €	1.633 €	758 €	583 €
ΜΕΣΟΙ ΟΡΟΙ ΑΝΗΓΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ			**809 €**	**904 €**	**1.268 €**	**1.343 €**	**911 €**	**774 €**
ΜΕΓΙΣΤΕΣ ΤΙΜΕΣ			**1.237 €**	**1.237 €**	**2.007 €**	**2.263 €**	**1.447 €**	**1.237 €**

Με βάση αυτές τις τιμές θα προχωρήσουμε σε υπολογισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου με την μέθοδο Εισοδήματος και συγκεκριμένα την Τεχνική Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη και τις παρακάτω παραδοχές:

- **ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ**: Η τουριστική περίοδος στην περιοχή περιορίζεται στους μήνες από Μάιο έως Οκτώβρη, με υψηλότερες τιμές τους μήνες Ιούλιο και

Αύγουστο. Τούτο τεκμηριώνεται κατόπιν αναζητήσεων σε πολυτελή ξενοδοχεία αλλά και σε βίλες και διασταυρώνοντας της περίοδο λειτουργίας τους.

- **ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ**: Λαμβάνεται πληρότητα:
    - 15 μέρες για τον μήνα Μάιο (**πληρότητα 48%**)
    - 25 μέρες για τον μήνα Ιούνιο (**πληρότητα 83%**)
    - 29 μέρες για τον μήνα Ιούλιο (**πληρότητα 94%**)
    - 29 μέρες για τον μήνα Αύγουστο (**πληρότητα 94%**)
    - 15 μέρες για τον μήνα Σεπτέμβριο (**πληρότητα 50%**)
    - 12 μέρες για τον μήνα Οκτώβριο (**πληρότητα 39%**)

Καταλήγουμε σε αυτές τις πληρότητες με βάση την γενική εικόνα της αξιοποιήσεις παραθεριστικών κατοικιών και απόψεις παραγόντων της αγοράς.

- **ΤΙΜΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**: Ως τιμές μίσθωσης / διανυκτέρευσης λαμβάνουμε για τους μήνες τις άνω μέγιστες τιμές ανηγμένες στα 7 υπνοδωμάτια. Αποτελεί μία όχι μεγάλης ακρίβειας παραδοχή, αφού δεν γνωρίζουμε της ακριβή τοποθεσία ή τα χαρακτηριστικά των πολυτελών συγκριτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ**: Είναι κρίσιμος παράγοντας για την προσέγγιση της Εύλογης Αξίας ύστερα από τον υπολογισμό των τελικών εσόδων του ακινήτου. Το συγκεκριμένο ακίνητο έχει μοναδικά χαρακτηριστικά όπως ήδη έχει αναφερθεί και για τον λόγο αυτό, τα διαθέσιμα στοιχεία για τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι λίγα. Από την έρευνα που διενεργήσαμε, εντοπίσαμε ότι κυμαίνεται μεταξύ 4% (εγγυημένη απόδοση κατοικιών στο Costa Navarino) και 6% (αποσπασματικά στοιχεία από πωλήσεις μεγάλων κατοικιών σε τουριστικές περιοχές). Με βάση αυτά, **λαμβάνεται συντελεστής 4%**.
- **ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**: Υποθέτουμε ότι τα ετήσια έξοδα του ακινήτου (εκτός φόρων) είναι, συνολικά, 40.000 €. Χρησιμοποιούμε στους υπολογισμούς το ποσό αυτό. Υπολογίζεται και η σχέση ετήσιων εσόδων / εξόδων και είναι περίπου το 30%.

Ακόμη, θεωρούμε ότι το σύνολο του εξοπλισμού της κατοικίας είναι ενσωματωμένο στο ακίνητο. Τούτο περιλαμβάνει τόσο τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό όσο και τα έπιπλα.

Με βάση όλα τα παραπάνω, η Εύλογη Αξία με την Μέθοδο Εισοδήματος υπολογίζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΜΕΘΟΔΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ					
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ					
ΜΗΝΑΣ	**ΗΜΕΡΕΣ**	**ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (ΣΕ ΗΜΕΡΕΣ)**	**ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (%)**	**ΜΙΣΘΩΜΑ 2025 ΗΜΕΡΗΣΙΟ**	**ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΣΟΔΑ**
ΜΑΪΟΣ	31	15	48%	**1.237 €**	18.550 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	30	25	83%	**1.237 €**	30.917 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	31	29	94%	**2.007 €**	58.193 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	31	29	94%	**1.343 €**	38.938 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	30	15	50%	**1.447 €**	21.700 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	31	12	39%	**1.237 €**	14.840 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ					**183.138 €**
ΕΤΗΣΙΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					**40.000 €**
ΣΧΕΣΗ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΞΟΔΩΝ / ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					21,84%
ΤΕΛΙΚΑ ΕΤΗΣΙΑ ΚΕΡΔΗ ΧΡΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ					143.138 €
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ					**4%**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΜΕΘΟΔΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ					**3.578.450 €**

6.5.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Παρατίθεται η τελική Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου βάσει της τιμής πώλησης των μερίδων της ιδιοκτήτριας εταιρείας στην πρόσφατη συναλλαγή (όπως αναλύεται στο Κεφ. 6.5.1). ***Η Εύλογη Αξία του ακινήτου υπολογίζεται σε: 9.500.000 €.***

ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (στρογγ.), βάσει μεθόδου καθαράς θέσης ιδιοκτήτριας εταιρείας	**9.500.000 €**

Τέλος, για τον σκοπό της λογιστικής απεικόνισης, παραθέτουμε την κατανομή της Εύλογης Αξίας σε Αξία Γης και Αξία Κτισμάτων, όπως προκύπτει από την σχετική ανάλυση (Κεφ. 6.5.1):

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (για λογιστικούς σκοπούς)	
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9.500.000 €
ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	7.982.951 €
ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	1.517.049 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΣΥΝΟΨΗ

7.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πλεονεκτήματα

- Ακίνητο (με παραθαλάσσια κατοικία μεγάλου μεγέθους και υψηλότατης αισθητικής): 20 μ από την θάλασσα (πρόσβαση μέσω σκάλας) και 100 μ από παραλία
- Άρτιο και οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο
- Μεγάλο μέγεθος γηπέδου
- Νόμιμη δόμηση, που είναι σημαντικά (80%) υψηλότερη της επιτρεπόμενης σε κενό αγροτεμάχιο

Μειονεκτήματα

- Το ακίνητο εκτιμάται ως ανεξάρτητο ενώ λειτουργεί ως στην πράξη ενοποιημένο με όμορο, με περιλαμβανόμενο στην παρούσα εκτίμηση, ώστε να προκύπτει συνολικό ακίνητο 16 στρεμμάτων διαμορφώνοντας ένα σπάνιο, λόγω τοποθεσίας και μεγέθους, ακίνητο.

7.2 ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου, όταν ληφθεί υπόψιν το σύνολο των δεδομένων, γενικών και ειδικών παραδοχών και επιφυλάξεων που αναφέρονται στην έκθεση, υπολογίζεται ως εξής:

ΤΕΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (στρογγ.), βάσει μεθόδου καθαράς θέσης ιδιοκτήτριας εταιρείας	**9.500.000 €**

Η κατανομή της ανωτέρω αξίας σε αξία γηπέδου και αξία κτισμάτων για λογιστικούς σκοπούς υπολογίζεται ως εξής;

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (για λογιστικούς σκοπούς)	
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9.500.000 €
ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	7.982.951 €
ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	1.517.049 €

ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΑΛΕΡ ΑΕ



ΛΟΥΚΑΣ ΒΑΛΕΤΟΠΟΥΛΟΣ, ΠΡΟΕΔΡΟΣ

29/1/2025

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

1. Η παρούσα έκθεση της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί βάσει εγγράφων, στοιχείων και πληροφοριών που δόθηκαν από τον Εντολέα. Ο Εκτιμητής δεν έλεγξε, δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των δεδομένων αυτών, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση.
2. Ο εκτιμητής δεν έχει καμία ευθύνη για την ανεύρεση πρόσθετων εγγράφων, στοιχείων ή πληροφοριών που ενδεχομένως υπάρχουν εκτός όσων είναι γνωστά ότι είναι δημόσια, δωρεάν διαθέσιμα και εύκολα προσβάσιμα.
3. Ορισμένα στοιχεία και πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση αποτελούν προϊόν ιδίας εμπιστευτικής εργασίας του Εκτιμητή. Ο Εκτιμητής δεν εγγυάται την πληρότητα ή την ακρίβεια των πληροφοριών της ιδίας εμπιστευτικής έρευνας αν και κρίνει ότι είναι αξιόπιστες για τον σκοπό της εργασίας του όταν ληφθούν υπόψιν όλες οι σχετικές δηλώσεις και επιφυλάξεις.
4. Δεν έγινε αναλυτικός νομικός ή πολεοδομικός ή τεχνικός έλεγχος του ακινήτου από τον Εκτιμητή. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις των μεγεθών του ακινήτου. Η ταύτιση του ακινήτου βασίστηκε στα στοιχεία του Εντολέα και την αυτοψία του Εκτιμητή.
5. Δεν έγινε έλεγχος της στατικής επάρκειας ή της μόνωσης του κτιρίου.
6. Δεν έγινε έλεγχος για την τυχόν μη αρτιότητα της λειτουργίας των υποδομών του κτιρίου (ηλεκτρισμός, νερό, αποχέτευση, τηλεφωνικό δίκτυο, δίκτυο δομημένης καλωδίωσης, εξαερισμός, ψύξη θέρμανση, κλπ.).
7. Η αυτοψία του Εκτιμητή ήταν πλήρης, μακροσκοπικής φύσης και περιορίστηκε στα άμεσα ορατά τμήματα του ακινήτου- εκτός αν δηλώνεται κάτι το διαφορετικό στην εκτίμηση.
8. Η εκτίμηση έγινε με την γενική παραδοχή ότι το κτίριο είναι κατασκευασμένο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ότι οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν νομίμως και ότι δεν έχουν ανακληθεί, και ότι δεν υπάρχουν επαχθείς περιορισμοί ή δεσμεύσεις στην χρήση του ακινήτου εκτός των όσων αναφέρονται στην εκτίμηση.
9. Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος ή το κτίριο του ακινήτου δεν επηρεάζεται από περιβαλλοντικές μολύνσεις οιουδήποτε είδους και ότι δεν υπάρχει προγενέστερη ρύπανση ή μόλυνση οιουδήποτε είδους και ότι στην κατασκευή του

κτιρίου δεν χρησιμοποιήθηκαν επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδερμα, χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.).

10. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από τυχόν συναλλαγή είτε πώλησης είτε μίσθωσης του ακινήτου.
11. Η Αξία αφορά ποσοστό συνιδιοκτησίας 100% του ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή.
12. Η εκτίμηση γίνεται για χρήση μόνο του Εντολέα και για τον σκοπό που αναφέρεται στην Εκτίμηση και λαμβάνοντας υπόψιν όλες οι υποθέσεις, γενικές και ειδικές παραδοχές, δηλώσεις και επιφυλάξεις που αναφέρονται στην Εκτίμηση. Ο Εκτιμητής ευθύνεται προς τον Εντολέα μόνο όταν η εκτίμηση είναι προσηκόντως υπογεγραμμένη και έχει εξοφληθεί η σχετική αμοιβή. Ο Εκτιμητής δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε τρίτου. Απαγορεύεται η χρήση ή αναπαραγωγή τμήματος ή ολόκληρης της Εκτίμησης χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση του Εκτιμητή.
13. **Η παρούσα έκθεση δεν λαμβάνει υπόψιν της τις επιπτώσεις και πρόσθετη αβεβαιότητα που έχει προκύψει στην παγκόσμια οικονομία και την ελληνική οικονομία και αγορά ακινήτων λόγω των σε εξέλιξη γεγονότων στην Ουκρανία που έχουν προκαλέσει παγκόσμιες μακροοικονομικές αλλαγές (ενδεικτικά: αύξηση πληθωρισμού, τιμών ενέργειας, επιτοκίων κλπ) με μη προσδιορίσιμη σήμερα συνολική επίδραση στην αγορά ακινήτων ενώ, προφανώς, δεν έχει ληφθεί υπόψιν η τυχόν επίδραση στην αγορά ακινήτων των πολύ πρόσφατων γεγονότων στο Ισραήλ/Γάζα.**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β : ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Β. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Παρακάτω αναφερόμαστε σε εξαιρετικά συνοπτική μορφή στις κύριες εκτιμητικές μεθόδους και τεκμηριώνουμε την επιλογή της μεθόδου που χρησιμοποιούμε για την εκτίμηση του ακινήτου. Η περιγραφή των μεθόδων έχει την έννοια της απλουστευτικής παρουσίασης τους για την πληρότητα της κατανόησης εκ μέρους του Εντολέα, η πλήρης επιστημονική ανάλυση των μεθόδων βρίσκεται στα Εκτιμητικά Πρότυπα που αναφέρθηκαν.

Για την ευκολία της παρουσίασης η παρουσίαση των μεθόδων γίνεται με αναφορά στην Αγοραία (εμπορική) αξία και κατ' επέκταση στην Εύλογη Αξία, όμως οι μέθοδοι έχουν την ίδια εφαρμογή και στην περίπτωση του Αγοραίου Μισθώματος και κατ' επέκταση στο Εύλογο Μίσθωμα.

Β.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Συνοπτικά, η μέθοδος απαντά στο ερώτημα «...ποια είναι η αξία του ακινήτου όταν συγκριθεί με τις αξίες άλλων παρόμοιων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψιν τις διαφορές στα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους...».

Η εφαρμογή της μεθόδους συνίσταται στον εντοπισμό συναλλαγών η στοιχείων για τις αξίες (πχ αγγελίες πωλήσεων) για παρόμοια ακίνητα και στην αναπροσαρμογή των αξιών των συγκριτικών στοιχείων για τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους σε σχέση με τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Οι πλέον συνηθισμένες παράμετροι /χαρακτηριστικά που λαμβάνονται υπόψιν είναι η ειδικότερη τοποθεσία (πχ πρόσοψη, προβολή, όροφος, γωνιαίο ή μεσαία τοποθεσία κλπ.), ο χρόνος των συγκριτικών συναλλαγών, η ηλικία/κατάσταση των ακινήτων κλπ.

Η συγκριτική μέθοδος είναι η επικρατέστερη και προτιμητέα για τα περισσότερα ακίνητα, όμως βασίζεται στην ύπαρξη ικανού αριθμού αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων και στην δυνατότητα γνώσης των ειδικότερων παραμέτρων/χαρακτηριστικών των συγκριτικών ακινήτων ώστε να είναι δυνατές οι σχετικές αναπροσαρμογές από τον εκτιμητή. Η συγκριτική μέθοδος προϋποθέτει την ύπαρξη ενός ικανού αριθμού συναλλαγών

αγοραπωλησιών και την δημόσια διαθεσιμότητα για τα σχετικά στοιχεία των ακινήτων και των συναλλαγών.

Β.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ / ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος απαντά στο ερώτημα «...τι θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για να απολαμβάνει το εισόδημα που καταβάλει ο χρήστης του υπό εκτίμηση η ενός παρόμοιου ακινήτου....». Η πλέον συνηθισμένη περίπτωση εφαρμογής της μεθόδου εισοδήματος είναι σε ήδη μισθωμένο ακίνητο, όμως μπορεί να εφαρμοστεί και σε κενό ακίνητο που κρίνεται ότι είναι μισθώσιμο.

Η εφαρμογή της μεθόδου συνίσταται στην κεφαλαιοποίηση του προβλεπόμενου μελλοντικού εισοδήματος/προσόδου (συνήθως, το ενοίκιο) βάσει ενός συντελεστού κεφαλαιοποίησης που εκφράζει την επιθυμητή απόδοση που αναμένει ένας επενδυτής σε παρόμοια ακίνητα.

Η απλούστερη εφαρμογή της μεθόδου, γνωστή ως «αξία στο διηνεκές» (perpetuity value), ανάγεται στην κεφαλαιοποίηση στο διηνεκές ενός ετήσιου μισθώματος (που κρίνεται ότι θα είναι σταθερό η αντιπροσωπευτικό για το διηνεκές) με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate), όπως υπολογίζεται από τον εκτιμητή, που συνήθως αναφέρεται ως gross initial yield (όμως είναι δυνατόν να εκφράζει άλλου τύπου αποδόσεις), που εκφράζει την επιθυμητή (προ φόρων) απόδοση από επενδυτές σε αυτήν την κατηγορία ακινήτων.

Η πλέον εξελιγμένη εφαρμογή της μεθόδου, γνωστή ως η μέθοδος της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF), ανάγεται στην προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών για συγκεκριμένη χρονική περίοδο , όπως προκύπτουν είτε από συγκεκριμένο μισθωτήριο συμβόλαιο (με η χωρίς προσαρμογές, ώστε να κρίνεται ως αντιπροσωπευτικό της αγοράς για την συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων) είτε από εικαζόμενους ως αποδεκτούς μισθωτικούς όρους σε μια υποθετική συναλλαγή μίσθωσης, και προσθέτοντας την προεξοφλημένη αξία της αξίας του ακινήτου μετά το τέλος του μισθωτηρίου. Σε κάθε περίπτωση η προεξόφληση γίνεται βάσει συντελεστού

προεξόφλησης, όπως υπολογίζεται από τον εκτιμητή, που εκφράζει την επιθυμητή απόδοση από επενδυτές σε αυτήν την κατηγορία ακινήτων.

Η μέθοδος έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν (η, δεν υπάρχει ικανός αριθμός) συναλλαγές αγοραπωλησίας ακινήτων αλλά υπάρχουν συναλλαγές μισθώσεων – όπως πχ καταστήματα, εστιατόρια κλπ. ενώ η μέθοδος DCF εφαρμόζεται συχνά σε εκτιμήσεις ξενοδοχείων.

Β.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Η Μέθοδος της Αξιοποίησης (ή Υπολειμματικής Αξίας) απαντά στο ερώτημα «....ποια είναι η αξία του ακινήτου μετά από μια προγραμματιζόμενη η εικαζόμενη αξιοποίηση του...». Συνοπτικά τα βήματα για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής :

- Προσδιορισμός βέλτιστης χρήσης του ακινήτου
- Καθορισμός αξίας ανάπτυξης (η αξία του ακινήτου όταν έχει πλήρως αναπτυχθεί)
- Καθορισμός συνολικού κόστους ανάπτυξης (συμπεριλαμβάνεται κόστος κατασκευής, εργολαβικό κέρδος, χρηματοοικονομικό κόστος, κέρδος αξιοποίησης developer's profit) και τυχόν άλλοι παράγοντες κόστους)
- Υπολογισμός της υπολειπόμενης ("residual") ή εναπομένουσας αξίας του ακινήτου ως υπολειπόμενη αξία (διαφορά αξίας ανάπτυξης και συνολικού κόστους ανάπτυξης)
- Υπολογισμός της παρούσας αξίας της υπολειπόμενης αξίας ως η αξία του ακινήτου

Ως βέλτιστη χρήση του ακινήτου κρίνεται η οικονομικά συμφερότερη χρήση που είναι νομικά επιτρεπτή, τεχνικά δυνατή και οικονομικά χρηματοδοτίσημη ("legally permissible, technically possible, financially bankable"). Συνήθως, η χρήση αυτή είναι η «κυρίαρχη» χρήση της περιοχής του ακινήτου.

Η μέθοδος εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που δεν είναι δυνατόν να εφαρμοστεί η Συγκριτική Μέθοδος ή η Μέθοδος Εισοδήματος (ή συνδυαστικά με αυτές) ή για τον προσδιορισμό της

αξίας κενών οικοπέδων βάσει σχεδίου αξιοποίησης ή κτιρίων βάσει σχεδίου ανακαίνισης/ανακατασκευής/επαναχρησιμοποίησης τους υπό την προϋπόθεση ότι μπορεί να προσδιορισθεί η μέγιστη και βέλτιστη χρήση (“highest and best use”) του ακινήτου.

Η προσέγγιση αυτή αποτελεί την πλέον ενδεδειγμένη μέθοδο για την αποτίμηση μιας κενής γηπεδικής έκτασης, όταν παρατηρείται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ιδιοκτησιών ή στην περίπτωση κατά την οποία τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό αξιολόγηση – εκτίμηση ιδιοκτησίας, την θέτουν εκτός πεδίου άμεσης σύγκρισης με άλλες ιδιοκτησίες της περιοχής.

Β.4 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η μέθοδος απαντά στο ερώτημα «....πόσο θα κόστιζε σε χρήστη του ακινήτου να κατασκευάσει ένα νεόδμητο ακίνητο με τον ίδιο λειτουργικό σκοπό με το υπό εκτίμηση ακίνητο και μετά από προσαρμογές για τις λειτουργικές και χρονικές φθορές του σε σύγκριση με το υπό εκτίμηση....», απεικονίζει δηλαδή, σύμφωνα με τον ορισμό των ΕΕΠ του RICS, Μάρτιος 2012, ‘’Το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου με το σύγχρονο ισοδύναμό του, απομειούμενο για τη φυσική φθορά και όλες τις σχετικές μορφές απαξίωσης και βελτιστοποίησης’’.

Συνοπτικά, η μέθοδος αυτή υπολογίζει την αξία του ακινήτου ως το άθροισμα της αξίας της γης ως κενού οικοπέδου και της απομειωμένης αξίας κατασκευής του κτίσματος, δηλαδή της αξίας κατασκευής του κτίσματος ως νεόδμητου απομειωμένου για την φυσική, λειτουργική και χρονική φθορά του.

Η αξία της γης ως κενού οικοπέδου υπολογίζεται είτε από συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια αγροτεμάχια είτε βάσει της μεθόδου αξιοποίησης (βάσει της οποίας προσδιορίζεται η βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου και υπολογίζεται η αξία του ως ή σε όρους παρούσας αξίας διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αξίας του αξιοποιημένου ακινήτου και των συνολικών εξόδων αξιοποίησης).

Το κόστος αντικατάστασης αντιπροσωπεύει τα εκτιμώμενα κόστη για την κατασκευή, σε τρέχουσες τιμές, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενός κτηρίου με υποδομές αντίστοιχες με

το εκτιμώμενο κτήριο, χρησιμοποιώντας σύγχρονα υλικά και σύγχρονες μεθόδους, σχεδιασμό και διαρρύθμιση. Τα κόστη αντικατάστασης πρέπει να είναι απομειωμένα λόγω παλαιότητας, κατάστασης συντήρησης και λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης του κτηρίου (EVS 2016). Τελικά, η απομειωμένη αξία κατασκευής υπολογίζεται βάσει της εμπειρίας του εκτιμητή για τις λειτουργικές και χρονικές φθορές του υπό εκτίμηση κτίσματος έναντι ενός σύγχρονου ανάλογου νεόδμητου.

Η μέθοδος DRC δεν θεωρείται βάση υπολογισμού της αγοραίας αξίας (market value method of valuation) βάσει των εκτιμητικών προτύπων καθότι δεν λαμβάνει υπόψιν της στοιχεία της κτηματαγοράς και κατά συνέπεια δεν συνιστάται η χρήση της. Όμως γίνεται αποδεκτή σε περιπτώσεις όπου δεν γίνονται οιουδήποτε είδους συναλλαγές , είτε αγοραπωλησίες είτε μισθώσεις, σε παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο (ή γίνονται εξαιρετικά σπάνια) ή για ειδικά κτίρια (όπως, μεγάλα σύνθετα βιομηχανικά συγκροτήματα, μνημεία, μουσεία, κτίρια ειδικών χρήσεων κλπ.), δηλαδή ακίνητα με μοναδική χρήση η/και που δεν αποτελούν αντικείμενο πώλησης η μίσθωσης παρά εξαιρετικά σπάνια.

Η μέθοδος DRC προϋποθέτει την βιώσιμη οικονομική λειτουργία της οποιασδήποτε οικονομικής δραστηριότητας ασκείται στο ειδικό ακίνητου που εκτιμάται. Η πιστοποίηση της βιώσιμης οικονομικής λειτουργίας δίδεται είτε από τον εκτιμητή (αν είναι δυνατόν) είτε από τρίτο πρόσωπο είτε θεωρείται δεδομένη αν δεν υπάρχει ειδικότερη αναφορά.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ (ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ)

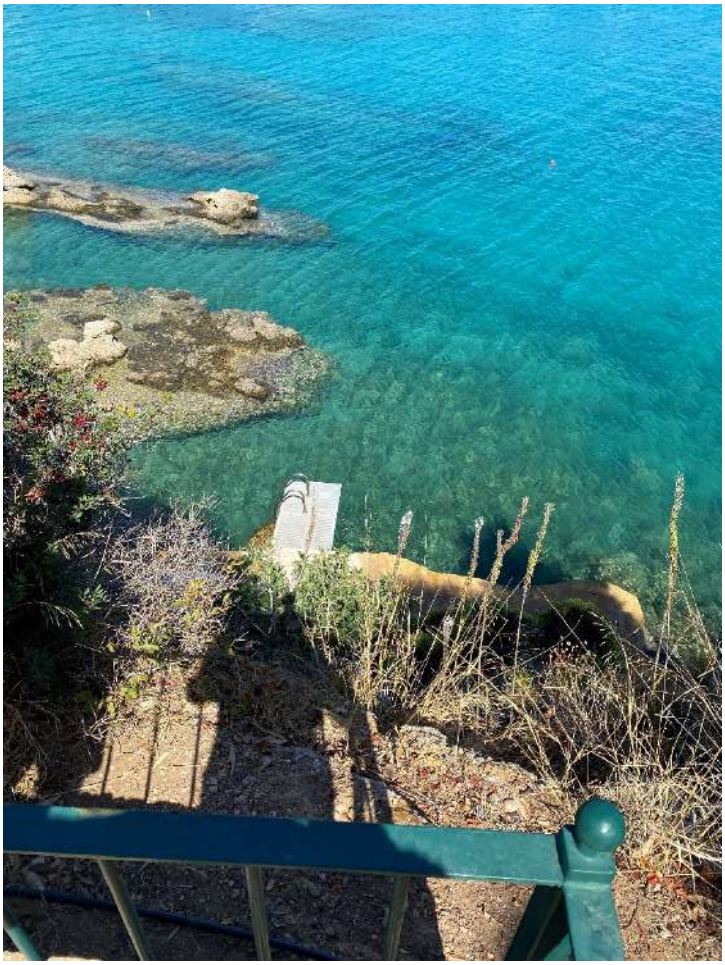



























NOVA



