Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.01.14 14:44:22 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
Τηλέφωνο: 2281082346
E-mail: info@cycladescc.gr

Ερμούπολη,14/01/2026
Αριθ. Πρωτ.:3971915

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **360HOSPITALITY A.E.**, το διακριτικό τίτλο **360HOSPITALITY A.E., Santorini Ethereal Blue Suites** και αριθμό ΓΕΜΗ **172447238000**.

Την **14/01/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5889274**, η από 22/12/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΡΟΣ

ΤΗ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ

Δ/ΝΣΗ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ

ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

Αθήνα 22 Δεκεμβρίου 2025

ΕΝΤΑΥΘΑ

ΕΚΘΕΣΗ

Εκτίμησης ακινήτου που ανήκει στο φυσικό πρόσωπο Αναστασίου Μελίνα του Χαρίση και της Σταυρούλας προκειμένου η εκτιμώμενη αξία που προκύψει από την εκτίμηση να εισφερθεί ως κεφάλαιο στην εταιρεία 360HOSPITALITY Α.Ε. με Α.Φ.Μ. 802223137 σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Σε εκτέλεση της από 10 Δεκεμβρίου 2025 επιστολής σας προς τους Ορκωτούς Ελεγκτές Γκιπάλη Γεώργιο και Ρουχά Γεωργία και βάση του άρθρου 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018, οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Γκιπάλης Γεώργιος και Ρουχά Γεωργία, οριστήκαμε για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου σας προκειμένου αυτό να εισφερθεί ως κεφάλαιο της **360HOSPITALITY A.E. με Α.Φ.Μ. 802223137 σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018.**

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιεσδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση.

Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν καθώς και κυρίως στην εξαιρετική από κάθε άποψη και ταυτόχρονα πληρέστατη επαγγελματικά Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου που συνέταξε για την εισφέρουσα το ακίνητο εταιρεία ο Πτυχιούχος Πολιτικός Μηχανικός Κ. Καρούτσος Νικόλαος.

Για την ορθότερη και αποτελεσματικότερη εκτίμηση της αξίας χρησιμοποιήθηκε βοηθητικά και η έκθεση και τα στοιχεία που περιείχε αυτή.

Α. <u>Βασικές υποθέσεις και παραδοχές</u>

1. Υποθέτουμε ότι η ιδιοκτησία που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

3. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν

συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011 & Ν. 4178/2013 και τις τροποποιήσεις αυτών.

4. Εμβαδομέτρηση της επιφάνειας του αγροτεμαχίου, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων της ιδιοκτησίας, πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από εμάς. Η επιφάνεια του ακινήτου που αναγράφεται στην παρούσα έκθεση έχει ταυτοποιηθεί από εμάς και βασίζεται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε αυτές.

5. Η εκτίμηση, βασίζεται σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τυχόν επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση/αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή/και αντιλαμβάνεται η αγορά.

6. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Καθώς έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, εμείς δεν δύναται να την εγγυηθούμε. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για

οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.

7. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση - εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη. Η βάση των αναφερόμενων αξιών της παρούσας έκθεσης είναι η Αγοραία Αξία.

Β. <u>Πρότυπα Εκτίμησης</u>

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

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS).

- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS.

- Τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the “Royal Institution of Chartered Surveyors”) Valuation - Global Standards (2017).

Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με τις σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες για το σκοπό της εκτίμησης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά.

Γ. Βάση Εκτίμησης

Η εκπόνηση της παρούσας έκθεσης βασίζεται στην Αγοραία Αξία που με βάση το RICS και τα εκτιμητικά πρότυπα ορίζεται ως:

"Το ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή υποχρέωση (asset or liability) θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό." Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η Εύλογη Αξία είναι γενικώς ταυτόσημη με την έννοια της Αγοραίας Αξίας (IVS 300, Application Guidance G2).

Οι αναλύσεις για την εύλογη αξία του ακινήτου και η σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης έγιναν με αναφορά σε τρέχουσες αγοραίες αξίες κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων οι οποίες αναλύονται και παρουσιάζονται.

Σύμφωνα με το Red Book του RICS, η αξία του χαρτοφυλακίου ως σύνολο θα μπορούσε να υπερβεί το άθροισμα της αξίας των μεμονωμένων ακινήτων και το αντίστροφο. (RICS - Valuation - Global Standards 2017, VPGA 9: 3.4 & 3.5). Αν ένα χαρτοφυλάκιο, ως σύνολο ή ένας σημαντικός αριθμός περιουσιακών στοιχείων ως υποσύνολο του χαρτοφυλακίου, θα διατίθεντο ταυτόχρονα στην αγορά, θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά (flooding the market), με αποτέλεσμα τη μείωση των αξιών. Αντιστρόφως, η δυνατότητα αγοράς μιας συγκεκριμένης υποομάδας ακινήτων θα μπορούσε να δημιουργήσει υπεραξία. Στο συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο, η εύλογη αξία αφορά στα επί μέρους στοιχεία του συνόλου των ακινήτων, εφόσον δεν συντρέχει λειτουργικός ή τεχνικός λόγος ομαδοποίησης.

Όταν η Εύλογη Αξία προσδιορίζεται για ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ΔΛΠ 16), τότε αυτά θεωρούνται ότι βρίσκονται σε Συνεχιζόμενη Χρήση - in use και ότι ο εκάστοτε ιδιοκτήτης, προτίθεται να διατηρήσει τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία για συνέχιση της τρέχουσας χρήσης τους και δε θα τα διαθέσουν στην αγορά προς πώληση για εναλλακτική χρήση ή μεμονωμένα.

Η Εύλογη Αξία, δεν περιλαμβάνει το καθ' οιονδήποτε τρόπο κόστος προετοιμασίας και προώθησης του διακεκριμένου παγίου στην ελεύθερη αγορά, ούτε τις δαπάνες μεταβίβασής του, ούτε και τους αναλογούντες στην ενδεχόμενη μεταβίβαση φόρους και τέλη.

Δ. Μεθοδολογία

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

Ακίνητα που μπορούν να αποτελέσουν επενδυτικό προϊόν και που μπορούν να αποφέρουν πρόσοδο (ενοίκιο) με αποδόσεις, δύναται να εκτιμηθούν με τη μέθοδο εισοδήματος όπως αναλύεται διεξοδικά σε παρακάτω παράγραφο. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς (αγοραία μισθώματα και συντελεστές αποδόσεων) συγκρίσιμων ακινήτων και χρήσεων.

Για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικόπεδα για τα οποία δεν

υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά (π.χ. αστικά οικόπεδα) αλλά και για διατηρητέα κτίρια.

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια της προσέγγισης της Αγοράς, του Κόστους και του Εισοδήματος και λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία, τη χρήση, τον τύπο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Capitalization Method - Income Approach)

Ε. Μέθοδος Εισοδήματος

Η μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Μέθοδος της Εισοδήματος ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα, κτίρια γραφείων κλπ.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά προ εξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές απόδοσης ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Μέθοδο της Εισοδήματος επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για την εκτίμηση της αγοραίας μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου, είναι κατ' αρχήν:

- η τοποθεσία,
- η δυνατότητα προβολής,
- η ακριβής θέση,
- οι δυνατότητες πρόσβασης.
- το μήκος πρόσοψης

Με την εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Ανάλυση προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Μέθοδος Κερδών) γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας ή και των δικαιωμάτων της. Τα ποσά αυτά προεξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές απόδοσης, που απορρέουν από την κατάσταση της αγοράς, ώστε να προσδιορίσουν την ένδειξη της αξίας.

ΣΤ. Έρευνα

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης οι εκτιμητές:

- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Πελάτη.

- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες σχετικές με ακίνητα γραφείων/καταστημάτων αλλά στην περιοχή εξέτασης και στην ευρύτερη περιοχή.

- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου.

- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες αναγωγές αξιών μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Ζ. Συνθήκες Αβεβαιότητας

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

Το τρέχον ασταθές και ευάλωτο οικονομικό πλαίσιο σε συνδυασμό με τα θεσμικά χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς (ήτοι περιορισμένη δραστηριότητα με εξαιρετικά χαμηλό αριθμό πράξεων, μειωμένη πληροφόρηση/διαφάνεια και χαμηλή ανταπόκριση) δημιουργούν συνθήκες βάσει των οποίων, υπάρχουν πιθανότητες αλλαγής των δεδομένων που δεν δύνανται να προσδιοριστούν στην Εκτίμηση. Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στις εκτιμήσεις.

Η. <u>Συλλογή Δεδομένων</u>

Οι εκτιμητές προέβησαν στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της περιοχής.

2. Αυτοψία, ανάλυση και περιγραφή του ακινήτου.

3. Συνοπτικός έλεγχος των παρεχόμενων από τον Πελάτη πληροφοριών και δεδομένων.

4. Ανάλυση της τοπικής αγοράς ακινήτων και των αλλαγών που έχουν προκόψει στις αξίες τα τελευταία χρόνια.

5. Συλλογή και ανάλυση στοιχείων με την κατάλληλη στάθμιση και προσαρμογή τους για την ορθή εφαρμογή της επιλεγμένης μεθοδολογίας

6. Συλλογή και ανάλυση συγκριτικών στοιχείων που σχετίζονται με χρήσεις και τύπους ακινήτων που συνάδουν με την ύψιστη και βέλτιστη χρήση των ακινήτων της περιοχής.

Από την αυτοψία και τον έλεγχο μας επί του ακινήτου που πρόκειται να εισφερθεί, εκτιμήσαμε τα εξής:

Θ. <u>Σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο προς εισφορά</u>

Στοιχεία Ακινήτου:

Θέση: «Κισιριές- Σφάρωμα», ΕΞΩ ΓΩΝΙΑ, Δ.Κ. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣ ΓΩΝΙΑΣ, Δήμος Θήρας, Π.Ε. Νοτίου Αιγαίου

Εμβαδόν Οικοπέδου : 1004,24 τ.μ.

Σκοπός & αντικείμενο της εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε προκειμένου ο ενδιαφερόμενος να λάβει γνώση της αγοραίας αξίας και της αντικειμενικής αξίας του εν λόγω ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Οι εκτιμητές βεβαιώνουν ότι δεν έχουν καμία σχέση με το υπό εκτίμηση ακίνητο, ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και ότι δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφερόντων για τον έλεγχο της αγοραίας αξίας του υπό μελέτη ακινήτου. Η αμοιβή των εκτιμητών δεν σχετίζεται κατά οποιοδήποτε τρόπο με τα αποτελέσματα της διαδικασίας εκτίμησης.

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία στο αγροτεμάχιο. Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται ο Δεκέμβριος 2025.

Όροι ανάθεσης & εμπιστευτικότητα

Βεβαιώνουμε ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη.

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Επισημαίνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης, ή μέρος αυτής, ή αναφορά σε αυτή απαγορεύεται να δημοσιευτεί μέσω οποιαδήποτε μέσου ή σε οποιαδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση μας.

Η συγκεκριμένη έκθεση και τα αποτελέσματα αυτής μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο στο σύνολο τους και κανένα μέρος ή συμπέρασμα αυτής δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτόνομα και ξεχωριστά από τα υπόλοιπα.

Όλα τα συμπεράσματα και οι απόψεις σχετικά με την ανάλυση που περιλαμβάνονται στην έκθεση έχουν συνταχθεί από τους εκτιμητές που συντάσσουν και υπογράφουν την παρούσα.

Καμία αλλαγή στο κείμενο δεν πρέπει και δεν επιτρέπεται να γίνει από οποιαδήποτε άλλον εκτός των συγκεκριμένων εκτιμητών. Σε αυτήν την περίπτωση οι εκτιμητές δεν φέρουν καμία ευθύνη για οποιαδήποτε αλλαγή που θα γίνει χωρίς την έγκρισή τους.

Με βάση τα ισχύοντα επαγγελματικά πρότυπα, σας δηλώνουμε ότι όλη η πληροφορία που μας παραδώσατε είναι και θα παραμείνει εμπιστευτική, όπως επίσης και οποιοδήποτε συμπέρασμα ή/και ανάλυση προκύψει από τα στοιχεία που θα μας παραδοθούν στα πλαίσια της παρούσας.

ΜΕΡΟΣ Ι: ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Γενικά

Το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή εντός οικισμού, χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού- την Έξω Γωνία. Παρουσιάζει έντονη κλίση, με πρόσωπο σε δημοτική οδό και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (σύμφωνα με τα δηλωθέντα στοιχεία). Η πρόσβαση γίνεται από την ανωφέρεια του μέσω της προαναφερθείσας οδού- ακόμη πιο ευνοϊκό είναι ότι το σχήμα του οικοπέδου «ανοίγει» προς την θέα- ανατολικά (είδε τοπογραφικό)

ΜΕΡΟΣ ΙΙ:

Περιγραφή Περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο του οικισμού «Έξω Γωνιά», σε μια περιοχή που τώρα αρχίζει να πυκνώνει η δόμηση- το μόνο χτισμένο οικόπεδο με το οποίο συνορεύει είναι το γηροκομείο-πτωχοκομείο, στην κατωφέρεια του οικοπέδου. Το χωριό απέχει περίπου 8 χιλ. από τα Φηρά, έχει έντονα παραδοσιακά στοιχεία (σοκάκια, εκκλησίες, παλιά αρχοντικά) και είναι αμφιθεατρικά χτισμένο. Δεσπόζει η εκκλησία του Αγίου Χαραλάμπους, μια από τις τρεις μεγαλύτερες του χωριού και το χωριό είναι επίσης γνωστό για την παραλία ΑΒΙΣ, η οποία πήρε το όνομά της από το εργοστάσιο ντομάτας ΑΒΙΣ που υπήρχε εκεί. Η παραλία βρίσκεται στα ανατολικά

παράλια της Σαντορίνης, σε απόσταση 2,6 χιλιομέτρων από το χωριό.

Η περιοχή που βρίσκεται το οικόπεδο φιλοξενεί καταλύματα, που συνδυάζουν την παραδοσιακή κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική με σύγχρονες ανέσεις. Επιπλέον, η περιοχή είναι γνωστή για τις ταβέρνες της, που προσφέρουν παραδοσιακή κυκλαδίτικη κουζίνα. Συνολικά θα λέγαμε ότι η Έξω Γωνιά παρουσιάζει μια ήπια τουριστική ανάπτυξη, διατηρώντας τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της και χωρίς την πολυκοσμία που χαρακτηρίζει άλλες περιοχές της Σαντορίνης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το οικόπεδο που ορίζεται από τα σημεία (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ,Η,Θ,Α) με εμβαδό 1004,24 τμ ορίζεται στην ανωφέρεια (δυτικά) από τον δημοτικό δρόμο, στην κατωφέρεια (ανατολικά) από τα κτίσματα και τις μάντρες του γηροκομείου, τα δε πλαϊνά όρια (βόρειο & νότιο) δεν είναι οριοθετημένα. Σημειώνουμε ότι το οικόπεδο έχει προέλθει από κατάτμηση παλαιότερου μεγαλύτερου οικοπέδου εμβαδού 5.464,40 τμ (σύμφωνα με την πράξη κατάτμησης του ΠΟ-ΠΕ Κυκλάδων, με αύξοντα αριθμό 1276 & Αριθμό πρωτοκόλλου 2706/31-03-2003).

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός του οικισμού της Έξω Γωνίας, όπως αυτή οροθετήθηκε από την απόφαση Νομάρχη που δημοσιεύτηκε στις 01-03-1988 στο ΦΕΚ 162Δ/ 1988.

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και την σχετική υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 14382/ 12-12- 2017 βεβαίωση των τεχνικών υπηρεσιών του Δήμου Θήρας. Εντός του οικοπέδου δεν υπάρχουν κτήρια. Τα οικόπεδα δεν υπόκειται στις περί εισφοράς σε γη & χρήμα διατάξεις του Ν. 1337/83 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Εντός του οικοπέδου και σε απόσταση μικρότερη των 20,00 μ. δεν διέρχεται ρέμα και πάνω από αυτό δεν διέρχονται γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος υψηλής τόσης. Εντός των όμορων οικοπέδων δεν υπάρχουν διατηρητέα κτήρια.

Τίτλοι ιδιοκτησίας

Πωλητήριο συμβόλαιο 96 / 16-04-2019 – Συμ/φος Παξών Ναταλία Νάντια Μουζακίτη.

Πολεοδομικά στοιχεία Όροι δόμησης

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 504Δ/ 14-07-1988 για τους παραδοσιακούς οικισμούς των Κυκλάδων.

Για οικόπεδα άνω των 400 τ.μ., Σ. Δόμησης : 0.70- Π. Κάλυψης: 40% με μέγιστη δόμηση 400 τ.μ. (800 τ.μ. για τουριστικές εγκαταστάσεις)

Ύψος 7,50 μ., κατ' εξαίρεση λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους η μια πλευρά μπορεί να έχει ύψος 8,50 μ. αριθμός ορόφων 2

Εντός Αρχαιολογικής Ζώνης : Όχι, σύμφωνα με το ΦΕΚ 108- ΑΑΠ/ 2016.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΟΤΗΤΑ

Η εμπορευσιμότητα του ακινήτου κρίνεται πολύ καλή.

Εκτίμηση Αντικειμενικής Αξίας Οικοπέδου

Η εκτίμηση βασίζεται στη συγκριτική μέθοδο, με αναφορά στην αντικειμενική αξία της περιοχής, έρευνα αγοραπωλησιών οικοπέδων πλησίον αυτών, εμπορικών βάσεων και αναγωγή στην επιτρεπόμενη δόμηση.

Η αξιοποίηση του ακινήτου μπορεί να περιλαμβάνει κατασκευή κτηρίου με χρήση κατοικιών καθώς επίσης ξενοδοχείου η ειδικού κτηρίου.

Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 1.004,24 τ.μ..

Η συνολική επιτρεπόμενη κάλυψη του είναι 401,70 τ.μ. και η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 400 τ.μ. (800 τ.μ. στην περίπτωση ξενοδοχείου).

Αντικειμενικές αξίες

246,000,00

ΜΕΡΟΣ IV: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

«Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, συναίνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις τουρισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων(ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός: Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλον, μετά από εύλογο χρόνο

προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Μέθοδοι Εκτίμησης

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου θα αρμοσθούν οι αρμόζουσες μέθοδοι και πρακτικές, όπως αυτές καθορίζονται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS2020).Σύμφωνα με αυτά η αποδεκτή μέθοδος εκτίμησης για τον τύπο των υπό μελέτη ακίνητων και η οποία δύναται να εφαρμοστεί με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία και την κρίση του εκτιμητή, είναι η ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.

Βεβαιώνουμε ότι με βάση τα στοιχεία που έχουμε στη διάθεση μας προβήκαμε σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες έτσι ώστε με βάση την εμπειρία, την τεχνογνωσία, και τις υποδομές που διαθέτουμε:

• να διερευνήσουμε τα χαρακτηριστικά της τοπικής κτηματαγοράς και να εκτιμήσουμε τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης για τα υπό μελέτη ακίνητα.

• να κινούμε όλες τις απαραίτητες παραδοχές και να χρησιμοποιήσουμε όλα τα απαραίτητα στοιχεία ώστε να εφαρμόσουμε ορθά την αρμόζουσα μεθοδολογία.

Υπολογισμός της αγοραίας αξίας με την ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές.

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση της Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κ.λπ..

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του γηπέδου λαμβάνεται (€/τ.μ.).

• Μετά από έρευνα αγοράς στην περιοχή διαπιστώσαμε ότι οι τιμές πώλησης αδόμητων γηπέδων κυμαίνονται στα 240 - 260 €/τ.μ..

Υπολογίζουμε την σημερινή αγοραία αξία της πλήρους κυριότητας του εκτιμώμενου αγροτεμαχίου:

Γήπεδο : 1.004,24 x 250,00 €/τ.μ. = 251.060,00

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΕ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ:250.000,00 €.

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ:

Εκτιμούμε λοιπόν ότι η αγοραία αξία του ανωτέρω ακινήτου σήμερα με στρογγυλοποίηση προς την πλησιέστερη χιλιάδα ανέρχεται στο ποσό των € 250.000,00.

Στο σημείο αυτό να τονίσουμε ξανά ότι αγοραία αξία είναι το τίμημα στο οποίο εκτιμάται ότι μπορεί να μεταβιβαστεί σήμερα το περιουσιακό στοιχείο, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός εξίσου πρόθυμου αγοραστή που δε συνδέονται με κάποια ειδική σχέση, και δεν έχουν κάποιο ειδικότερο ενδιαφέρον απόκτησης ή εξαναγκασμό πώλησης του εκτιμώμενου ακινήτου. Αντίθετα έχουν επαρκή χρόνο για να εκθέσουν στοιχεία κατάλληλα προς πώληση ή να διερευνήσουν την αγορά και τελικά δρουν με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση. Στα πλαίσια του παρόντος ορισμού διαπιστώνεται ότι δεν αποτελούν πληροφορίες αγοραίας αξίας τα τιμήματα αναγκαστικών πλειστηριασμών ή lease back συμβάσεων ή

συναλλαγών με ειδικούς αγοραστές (π.χ. διπλανό ακίνητο) ή συναλλαγών με πωλητές υπό πτώχευση.

΄Υστερα από τα παραπάνω γνωμοδοτούμε ότι η αγοραία αξία του ανωτέρω ακινήτου προκειμένου να εισφερθεί από το φυσικό πρόσωπο Αναστασίου Μελίνα, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018 ως εταιρικό κεφάλαιο, εκτιμάται σήμερα από εμάς, στο ποσό των € 250.000,00.

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΓΚΙΠΑΛΗΣ Ν. ΓΕΩΡΓΙΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20341

ΡΟΥΧΑ Π. ΓΕΩΡΓΙΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27471

- ΣΥΝΑΠΤΕΤΑΙ:
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ