ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΤΣΑΛΤΑ ΖΩΗ
Τηλέφωνο: 2103382427
Fax: 2103616464
E-mail: tsalta@acci.gr

Αθήνα, 10/01/2019
Αριθ. Πρωτ.:1489813

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στη μερίδα της Εταιρείας με την επωνυμία **«ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ»**, δ.τ. «**ΜΙΚΡΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.**», και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. **3666401000**

Ανακοινώνεται ότι την **04/01/2019** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης **1624412,** η από **18/12/2018** Έκθεση Εκτίμησης (της Επιτροπής του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/20).

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με την Οδηγία με (ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5) και αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018 της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή με θέμα: «Έλεγχος νομιμότητας πράξεων και στοιχείων των Α.Ε. κατά την μετάβαση από το Ν.2190/1920 στον Ν. 4548/2018.», ως και με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ.2, του Ν 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ : ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΙΩΑΝΝΗ

ΛΩΛΑΣ ΦΩΤΙΟΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 9 ΤΟΥ Κ.Ν 2190/1920

ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ
ΣΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
«ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ» με τον διακριτικό τίτλο
«ΜΙΚΡΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.»

Μαρούσι, Δεκέμβριος 2018

Περιεχόμενα

1. Εντολή **3**

2. Περιγραφή των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων **4**

3. Σημαντικές παρατηρήσεις **9**

4. Εκτίμηση της αξίας του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου **10**

Προς

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

«ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ»

ΟΜΟΝΟΙΑΣ 4, 10431, ΑΘΗΝΑ

1. Εντολή

Η παρούσα εργασία εκτελέστηκε κατ' εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **«ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ»**, (εφεξής η **«Εταιρεία»**) , που λήφθηκε στα πλαίσια των οριζόμενων στην παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920, ενόψει επικείμενης εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων, των μετόχων Βασιλικής Νικ. Χόντου και Γεωργίας συζ. Νικ. Χόντου που περιγράφονται κατωτέρω για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου στην Ανώνυμη Εταιρεία **«ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ»**.

Τα εισφερόμενα ακίνητα θα αποτελέσουν μέρος του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας **«ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ»** και θα δοθούν στους συμμετέχοντες για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, Βασιλικής Νικ. Χόντου και Γεωργίας συζ. Νικ. Χόντου, μετοχές που αντιστοιχούν στην αξία της εισφοράς εις είδος.

Βάσει της από 25/10/2018 εντολής της Εταιρείας, οι παρακάτω:

– Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 16541 της Ελεγκτικής Ανώνυμης Εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. και

– Λώλας Φώτιος , Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 34011 της Ελεγκτικής Ανώνυμης Εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., ορισθήκαμε ως εκτιμητές στα πλαίσια των οριζόμενων στην παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Κ.Ν 2190/20 «περί Ανωνύμων Εταιρειών», όπως ισχύει, για να αναφέρουμε τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν κατά την εκτίμηση της εισφοράς εις είδος στην εταιρεία, των περιουσιακών στοιχείων που περιγράφονται κατωτέρω με σκοπό την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

Επίσης, βεβαιώνουμε ότι : Για εμάς τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Νιφορόπουλο Κωνσταντίνο και Λώλα Φώτιο) και για την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («ΩΡΙΩΝ Α.Ε.»), της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, για την ανάληψη της εργασίας αυτής.

2. Περιγραφή των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων

Πρόκειται για δύο όμορα Οικόπεδα, επί της οδού Σπερχειάδος στην περιοχή Πανόραμα Βούλας του Δήμου Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΔΥΟ ΟΜΟΡΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΠΕΡΧΙΑΔΟΣ Ο.Τ. 30 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ			
Είδος Ιδιοκτησίας	**Διεύθυνση**	**Ιδιοκτήτης**	**Επιφάνεια Οικοπέδου (μ2)**
Οικόπεδο 711	Σπερχειάδος 11, Πανόραμα Βούλας	Βασιλική Χόντου	377,76
Οικόπεδο 710	Σπερχειάδος 13, Πανόραμα Βούλας	Βασιλική Χόντο. (75%) & Γεωργία Χόντου (25%)	378,00

Οικόπεδο 711

Το υπό εκτίμηση οικόπεδο 711, με βάση το προσκομισθέν πρόσφατο τοπογραφικό έχει επιφάνεια 374,13 μ2 και βάσει τίτλου ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν **3.114/2010** του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Βενέρη **377,76 μ2.** Σημειώνεται ότι η επιφάνεια βάσει Κτηματολογίου αναφέρεται σε 378 μ2. Το ακίνητο διαθέτει πρόσωπο νοτιοανατολικά 12,18 μ επί της οδού Σπερχειάδος.

Το οικόπεδο διαθέτει αριθμό ΚΑΕΚ 050330503018 .

Οικόπεδο 710

Το υπό εκτίμηση οικόπεδο 710, με βάση το προσκομισθέν πρόσφατο τοπογραφικό έχει επιφάνεια 383,18 μ2 και βάσει τίτλου ιδιοκτησίας υπ' αριθμόν **3.088/2010** του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεώργιου Βενέρη 378 μ2. Το ακίνητο διαθέτει πρόσωπό νοτιοανατολικά 13,96 μ επί της οδού Σπερχειάδος, και συνορεύει νοτιοδυτικά με το όμορο οικόπεδο (711).

Το οικόπεδο διαθέτει σχήμα επιμήκες ορθογώνιο, με έντονη κλίση.

Πολεοδομική Κατάσταση

Τα οικόπεδα, βάσει τοπογραφικών, εντοπίζονται εντός σχεδίου πόλεως της Δημοτικής Ενότητας Βούλας του Δήμου Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, εντός του οικοδομικού τετραγώνου 30, το οποίο περιβάλλεται από τις οδούς Σπερχειάδος, Παυσανίου, κάδρου και Δημητσάνας και είναι αμφότερα άρτια κα οικοδομήσιμα.

Όροι Δόμησης

Οι όροι δόμησης που διέπουν τα οικόπεδα καθορίζονται από το Βασιλικό Διάταγμα της 16.01.73 και την Απόφαση Νομάρχη της 23.10.1992:

Συντελεστής δόμησης: 0,60

Αρτιότητα ως διανομή από Υπουργείο Γεώργιας

κάλυψη 33%

Ύψος 9,5 μ + 1,5 με υποχρεωτική στέγη μεγίστης κλίσης 25%

Απαγορεύεται η pilotis.

Σύστημα πρώην πανταχόθεν ελεύθερο

Έγκριση γης μόνο κατοικία

Χρήσεις γης

Οι χρήσεις γης καθορίζονται από το ΦΕΚ 31Δ/1973 ως αμιγής κατοικία.

Κτηριακό σκέλος

Εντός του οικοπέδου (711) τοποθετείται διώροφη κατοικία, που βάσει τίτλου κατασκευάστηκε με την υπ' αριθμόν 12.413/1969 οικοδομική άδεια, η οποία κατόπιν αναθεωρήθηκε με αριθμό 368/1971.

Η κατοικία αποτελείται από ισόγειό διαμέρισμα επιφανείας 40,00 μ2 και διαμέρισμα α' ορόφου επιφάνειας 80,00 μ2.

Στο από Ιουνίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κλίο Αμπαστάδου με θέμα «Κατεδάφιση κτηρίου» αναφέρεται ότι η εν λόγω ιδιοκτησία έχει ενταχθεί στο Ν. 4495/2017 με αριθμό δήλωσης 10382117.

Σύμφωνα με πληροφορίες του εντολέα η οικοδομή «σχεδιάζεται να κατεδαφιστεί, και κατόπι εντολής η επιθεώρηση του ακινήτου έγινε μόνο εξωτερικά, επομένως δεν κατέστη δυνατό να διαπιστωθεί εσωτερικά βαθμός συντήρησης του.

Από την υπολογισθείσα Εύλογη Αξία του ακίνητου θα αφαιρεθεί κόστος κατεδάφισης.

Αναλυτική περιγραφή των εισφερθέντων ακινήτων

1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ 711 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΠΕΡΧΕΙΑΔΟΣ 11 Ο.Τ. 30 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

Αποτύπωση Ακινήτου στη βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης (Ε 9)

Ακίνητο:

ΑΤΑΚ	01008256689
Διεύθυνση	Σπερχειάδος 11, Παυσανίου, Κόδρου και Δημητσάνας
Είδος δικαιώματος	Πλήρη κυριότητα
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας	100%
Κατηγορία Ακινήτου	Οικόπεδο
Έτος κτήσης	2010
Επιφάνεια οικοπέδου	377,76 μ²

Περιγραφή Ακινήτου

Ακίνητο Οικόπεδο ιδιοκτησίας κατά ποσοστό 100% της Βασιλικής Χόντου, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 30 στην οδό Σπερχειάδος 11 στο Πανόραμα Βούλας στο Δήμου Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης.

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης το ακίνητο αποτελείται από ένα οικόπεδο, μετά της επ' αυτού διώροφης οικοδομής, αποτελούμενης από ισόγειο και πρώτο (Α') πάνω από το ισόγειο όροφο, κείμενο εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Βούλας Αττικής (τέως Κοινότητας), της περιφέρειας του Δήμου Βούλας Αττικής, στη θέση «ΑΝΩ ΒΟΥΛΑ ή ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΒΑΡΗΣ» και επί της οδού Σπερχειάδος αριθμός 11, στο 30 Ο.Τ., εμφαινόμενου με τον αριθμό επτακόσια έντεκα (711) του ως άνω οικοδομικού τετραγώνου και περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ- Δ-Α στο από Σεπτεμβρίου 2000, τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού του Ν. 651/77 περί του ότι το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Κατά το άνω τοπογραφικό το οικόπεδο αυτό έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια εβδομήντα επτά και εβδομήντα έξι εκατοστά **(377,76)** και συνορεύει Νοτιοανατολικά επί προσώπου Α-Β, μήκους μέτρων δώδεκα και 0,05 (12,05), με την οδό Σπερχειάδος , πλάτους μέτρων εννέα (9,00), Νοτιοδυτικά επί πλευράς Α-Δ, μήκους μέτρων τριάντα ενός και είκοσι εκατοστών (31,20), με το υπ' αρ. επτακόσια δώδεκα (712) οικόπεδο του ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος, ιδιοκτησίας αγνώστων, Βορειοανατολικά επί πλευράς Β-Γ, μήκους μέτρων τριάντα ενός και πενήντα εκατοστών (31,50), με το υπ' αρ. επτακόσια δέκα (710) οικόπεδο ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος, ιδιοκτόησίας αγνώστων και Βορειοδυτικά επί πλευράς Δ-Γ, μήκους μέτρων δώδεκα και 0,05 (12,05) με το υπ' αρ. επτακόσια είκοσι οκτώ (728) οικόπεδο του ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος, ιδιοκτησίας αγνώστων.

Η οικοδομή που υπάρχει στο ανωτέρω οικόπεδο απότελείται, όπως προαναφέρθηκε, από ισόγειο, το οποίο περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών σαράντα (40,00) και από πρώτο (Α') πάνω από το ισόγειο όροφο το οποίο περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών ογδόντα (80,00), ανεγέρθηκε δε, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στο ως άνω τοπογραφικό, με την υπ' αρ. 12.413/69 άδεια οικοδομής που αναθεωρήθηκε με αρ. 368/71.

Το εν λόγω οικόπεδο με την εντός αυτού οικοδομή εμφαίνεται σήμερα περιμετρικά οριζόμενο με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α στο, προσαρτώμενο στο παρόν συμβόλαιο, από Ιούλιο 2010, υπό κλίμακα 1:200 και αριθμό σχεδίου Α3 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Βουλγαρίδη, το οποίο φέρει την επιβαλλόμενη από το Ν. 651/77 δήλωση ότι το εν λόγω οικόπεδο είναι εντός σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει Βορειοανατολικά επί πλευράς Δ-Ε-Α

μήκους μέτρων τριάντα ενός και είκοσι επτά εκατοστών (31,27), ήτοι εν μέρει επί πλευράς Δ-Ε μέτρων τριών και εξήντα έξι (3,66) με οικόπεδο υπ' αρ. 729α ιδιοκτησίας αγνώστου και εν μέρει επί πλευράς Ε-Α μέτρων είκοσι επτά και εξήντα ενός (27,61) με οικόπεδο υπ' αρ. 710 ιδιοκτησίας αγνώστου, Νοτιοανατολικά επί πλευράς Α-Β μήκους μέτρων δώδεκα και δέκα εκατοστών (12,10) με οδό Σπερχειάδος πλάτους μέτρων εννέα (9,00), Νοτιοδυτικά επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα ενός και δέκα πέντε εκατοστών (31,15) με ιδιοκτησία αγνώστου και Βορειοδυτικά επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων δώδεκα και έξι εκατοστών (12,06) με υπ' αρ. 728 οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου.

Τίτλος Κτήσης

Το ακίνητο αυτό περιήλθε στην κατοχή της Βασιλικής Χόντου βάσει του συμβολαίου αριθμός 3.114 του συμβολαιογράφου Αθηνών ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΒΕΝΕΡΗ, το οποίο συντάχθηκε την 30η Ιουλίου 2010.

Κατά τον τίτλο κτήσης το «εν λόγω» ακίνητο φέρει Κωδικό Αριθμό (ΚΑΕΚ) 050330503018.

Σύμφωνα με το υπ αριθμ 1716 από 13/8/2010 πιστοποιητικό της υποθηκοφύλακα Βούλας – Σοφία Φιλιππακοπούλου πιστοποιείται ότι το συμβόλαιο με αριθμό 3114/2010 του συμβολαιογράφου Αθηνών ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΒΕΝΕΡΗ μεταγράφηκε στις 12 Αυγούστου 2010 στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Βούλας στον τόμο 35 και με αύξοντα αριθμό 313.

Επίσης σύμφωνα με το πιστοποιητικό του Υποθηκοφυλακείου Βούλας αρ. πρωτ. 323 πιστοποιείται ότι την 21/6/2018:

1) Ουδεμία πράξη εκποίησης φέρεται μετεγγραμμένη μέχρι την 21/6/2018 στην μερίδα της Βασιλικής Χόντου.

2) Ουδεμία έγγραφή Προσημείωσης, Κατάσχεσης ή Υποθήκης φαίνεται να υφίσταται μέχρι την 21/6/2018 κατά της παραπάνω

3) Ουδεμία Διεκδικητική ή άλλη Αγωγή φαίνεται να υφίσταται μέχρι την 21/6/2018 κατά της παραπάνω.

2) ΟΙΚΟΠΕΔΟ 710 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΠΕΡΧΕΙΑΔΟΣ 13 Ο.Τ. 30 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

Αποτύπωση Ακινήτου στη βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης (Ε 9)

α) Βασιλική Χόντου ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου

Ακίνητο:

ΑΤΑΚ	01008256700
Διεύθυνση	Σπερχειάδος 13, Παυσανίου, Κόδρου και Δημητσάνας
Είδος δικαιώματος	Πλήρη κυριότητα
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας	75%

Κατηγορία Ακινήτου	Οικόπεδο
Έτος κτήσης	2010
Επιφάνεια οικοπέδου	378,00 μ²

β) Γεωργία συζ. Νικ. Χόντου ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου

Ακίνητο:

ΑΤΑΚ	00790261300
Διεύθυνση	Σπερχειάδος 13, Παυσανίου, Κόδρου και Δημητσάνας
Είδος δικαιώματος	Πλήρη κυριότητα
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας	25%
Κατηγορία Ακινήτου	Οικόπεδο
Έτος κτήσης	1994
Επιφάνεια οικοπέδου	378,00μ²

Περιγραφή Ακινήτου

Ακίνητο Οικόπεδο ιδιοκτησίας κατά ποσοστό 75% της Βασιλικής Χόντου και κατά ποσοστό 25% της Γεωργίας συζ. Νικ. Χόντου, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 30 στην οδό Σπερχειάδος 13 στο Πανόραμα Βούλας στο Δήμου Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης.

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης πρόκειται για ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στην Βούλα Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Βούλας, της περιφέρειας του ομώνυμου Δήμου, στην θέση «Πανόραμα Βούλας» και ειδικότερα επί της οδού Σπερχειάδος αριθμός 13, εμφαινόμενο κατά τους τίτλους κτήσης στην θέση «Άνω Βούλα» ή «Άγιος Νικόλαος Βάρης Αττικής», της περιφέρειας της Κοινότητας Βούλας, τέως του Δήμου Κρωπίας, στο από 13-2- 1958 σχεδιάγραμμα της τοπογραφικής υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας, αποτελούμενο εκ τριών μεγάλων και ενός μικρού φύλλων, υπό τον αριθμό επτακόσια δέκα (710) του τριακοστού (30ου) οικοδομικού τετραγώνου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων εβδομήντα οκτώ (378,00) και συνορεύει σύμφωνα με αυτό Βορειοανατολικά και επί πλευράς μέτρων είκοσι επτά με το υπ' αρ. επτακόσια εννέα (709) οικόπεδο του άνω σχεδιαγράμματος και τετραγώνου, Νοτιοδυτικά και επί ομοίας πλευράς μέτρων είκοσι επτά (27,00) με το υπ' αρ. επτακόσια έντεκα (711) οικόπεδο του άνω σχεδιαγράμματος και τετραγώνου, Νοτιοανατολικά και επί προσώπου μέτρων δέκα τεσσάρων (14,00) με ανώνυμη εγκεκριμένη οδό, πλάτους μέτρων δέκα (10,00) και Βορειοδυτικά και επί πλευράς μέτρων δέκα τεσσάρων (14,00) με το υπ' αρ. επτακόσια είκοσι εννέα άλφα (729α) οικόπεδο του άνω σχεδιαγράμματος και τετραγώνου, κατά δε νεωτέρα και ακριβέστερη καταμέτρηση εμφαίνεται το άνω οικόπεδο με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ- Α, τον αριθμό 710 του Ο.Τ. 30 στο από 18-7-1994 τοπογραφικό διάγραμμα επί του οποίο

υφίσταται νόμιμα υπογεγραμμένη από τον μηχανικό η δήλωση του Ν. 651/77 , σύμφωνα με την οποία το παραπάνω οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια εβδομήντα οκτώ **(378,00)** και συνορεύει Βορειοανατολικά επί πλευράς Γ-Β μήκους μέτρων είκοσι επτά (27,00), με το υπ' αρ. επτακόσια εννέα (709) οικόπεδο του άνω σχεδιαγράμματος και τετραγώνου ιδιοκτησίας αγνώστων, Νοτιοδυτικά επί πλευράς Α-Δ μήκους μέτρων είκοσι επτά (27,00) με το υπ' αρ. επτακόσια έντεκα (711) οικόπεδο του άνω σχεδιαγράμματος και τετραγώνου ιδιοκτησίας αγνώστων ιδιοκτητών, Νοτιοανατολικά και επί προσώπου Α-Β μήκους μέτρων δέκα τεσσάρων (14.0) , με την οδό Σπερχειάδος, πλάτους μέτρων δέκα(10.0), εφ' ης φέρει τον αρ, 13 και Βορειοδυτικά επί πλευράς Δ-Γ μήκους μέτρων δέκα τεσσάρων (14,00) με το υπ' αρ. επτακόσια είκοσι εννέα άλφα (729α) οικόπεδο του άνω σχεδιαγράμματος και τετραγώνου ιδιοκτησίας Νικολάου και Γεωργίου Χόντου.

Τίτλος Κτήσης

α) Το ακίνητο αυτό περιήλθε στην κατοχή κατά ποσοστό 75% της Βασιλικής Χόντου με το υπ' αρ. 3.088/30-6-2010 συμβόλαιο γονικής παροχής αστικού ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα ποσοστού εβδομήντα πέντε εκατοστών (75/οο) εξ αδιαιρέτου του συμβολαιογράφου Αθηνών ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΒΕΝΕΡΗ με το οποίο ο Νικόλαος Χόντος του Σωτηρίου και της Βασιλικής, μεταβίβασε λόγω γονικής παροχής στην κόρη του Βασιλική Χόντου την πλήρη κυριότητα και σε ποσοστού εβδομήντα πέντε εκατοστών (75/οο) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου της (οικόπεδο μέτρων τετραγωνικών (378,00)).

Σύμφωνα με το υπ αριθμ 2006 από 22/10/2010 πιστοποιητικό της υποθηκοφύλακα Βούλας – Σοφία Φιλιππακοπούλου πιστοποιείται ότι το συμβόλαιο με αριθμό 3088/2010 του συμβολαιογράφου Αθηνών ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΒΕΝΕΡΗ μεταγράφηκε στις 22 Οκτωβρίου 2010 στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Βούλας στον τόμο 35 και με αύξοντα αριθμό 469.

β) Το ακίνητο αυτό περιήλθε στην κατοχή κατά ποσοστό 25% της Γεωργίας συζ. Νικ. Χόντου βάσει του συμβολαίου αγοροπωλησίας οικοπέδου αριθμός 1131 της συμβολαιογράφου Αθηνών ΕΛΕΝΗΣ ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΥ-ΑΓΡΑΦΙΩΤΗ το οποίο συντάχθηκε στις 5 Αυγούστου 1994.

3. Σημαντικές παρατηρήσεις

- Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, συντάχθηκε μόνο για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια των οριζόμενων στην παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Κ.Ν 2190/20 «περί Ανωνύμων Εταιρειών» και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλον σκοπό.

- Οι Εκτιμητές δεν αναλαμβάνουν καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που έχει δοθεί, αποδειχθεί ανακριβής, λανθασμένη ή παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον εντολέα μας.
- Δεν λήφθηκε υπόψη κατά την μελέτη μας κανένα άλλο ειδικό γεγονός, πέρα από αυτά που περιγράφονται στην Έκθεσή μας, το οποίο να ήταν σημαντικό για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που εισφέρονται.
- Στις πληροφορίες που αναφέρονται σε αυτή την Έκθεση, θίγονται και νομικής φύσης θέματα, ή θέματα που αφορούν άλλες δραστηριότητες, η μελέτη αυτή δεν υποκαθιστά την ανάγκη για τη διενέργεια κυρίως νομικού ελέγχου, από τον οποίο μπορεί να προκύψουν θέματα κίνδυνων.

4. Εκτίμηση της αξίας του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου

Για την εκτίμηση της αξίας των ανωτέρω ακινήτων λήφθηκε υπόψη: Η πραγματική κατάσταση αυτού, οι τίτλοι κτήσεως, η εμπορικότητα και οι πραγματικές τρέχουσες τιμές της περιοχής.

Χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων η εκτιμητική εταιρεία Arbitrage Real Estate (RICS), η οποία αποτελεί εταιρεία πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 30) , στην «ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της οποίας λήφθηκαν υπόψη, η κείμενη Νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία, τα οποία πιθανόν να επηρεάζουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής.

Αναλυτικά στην «ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» , η οποία προσαρτάται αυτούσια ως «Παράρτημα», στην παρούσα Έκθεση, περιγράφονται εκτός των άλλων αναλυτικά η Μεθοδολογία και οι Μέθοδοι που χρησιμοποιηθήκαν για την εκτίμηση, καθώς και ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method).

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σε πλήρη σύμπνοια με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2017 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2016 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών.

Αναλυτικά στην «ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» , η οποία προσαρτάται αυτούσια ως «Παράρτημα», στην παρούσα Έκθεση, περιγράφονται εκτός των άλλων αναλυτικά η Μεθοδολογία και οι Μέθοδοι που χρησιμοποιηθήκαν για την εκτίμηση, καθώς και ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται αναλυτικά ποιοτικά και ποσοτικά στοιχεία ανά ακίνητο, καθώς και η Εύλογη Αξία για το σύνολο των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΔΥΟ ΟΜΟΡΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ					
Είδος Ιδιοκτησίας	**Διεύθυνση**	**Ιδιοκτήτης**	**Εύλογη Αξία αφαιρουμένου του κόστους κατεδάφισης (€)**	**Αξία που αναλογεί στην Βασιλική Χόντου**	**Αξία που αναλογεί στην Γεωργία συζ. Ν. Χόντου**
Οικόπεδο 711	Σπερχειάδος 11 Πανόραμα Βούλας	Βασιλική Χόντου	395.319,10	395.319,10	0,00
Οικόπεδο 710	Σπερχειάδος 13 Πανόραμα Βούλας	Βασιλική Χόντου (75%) & Γεωργία Χόντου (25%)	410.002,60	307.501,95	102.500,65
			805.321,70	**702.821,05**	**102.500,65**

Με βάση τα ανωτέρω η εκτιμωμένη αξία των ακινήτων έχει ως εξής :

1. Η εκτιμώμενη συνολική αξία του 100%, του ακινήτου «ΟΙΚΟΠΕΔΟ 711 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΠΕΡΧΕΙΑΔΟΣ 11 Ο.Τ. 30 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» που ανήκει στην Βασιλική Χόντου και το οποίο θα εισφερθεί για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ» ανέρχεται στο ποσό των **€ 395.319,10 (Τριακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες τριακόσια δέκα εννέα Ευρώ και δέκα λεπτά).**

2. α) Η εκτιμώμενη αξία κατά ποσοστό 75%, του ακινήτου «ΟΙΚΟΠΕΔΟ 710 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΠΕΡΧΕΙΑΔΟΣ 13 Ο.Τ. 30 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» που ανήκει στην Βασιλική Χόντου και το οποίο θα εισφερθεί για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ» ανέρχεται στο ποσό των (410.002,60 * 75%) **€ 307.501,95 (Τριακόσιες επτά Χιλιάδες πεντακόσια ένα ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτά).**

β) Η εκτιμώμενη αξία κατά ποσοστό 25%, του ακινήτου «ΟΙΚΟΠΕΔΟ 710 ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΣΠΕΡΧΕΙΑΔΟΣ 13 Ο.Τ. 30 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΒΟΥΛΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» που ανήκει στην Γεωργία συζ. Νικ. Χόντου και το οποίο θα εισφερθεί για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ

ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ» ανέρχεται στο ποσό των (410.002,60 * 25%) **€ 102.500,65 (Εκατό ν δύο Χιλιάδες πεντακόσια ευρώ και εξήντα πέντε λεπτά).**

Η συνολική εκτιμώμενη αξία των δυο ακινήτων (1,2), τα οποία εισφέρονται κατά πλήρη κυριότητα, για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ» ανέρχεται στο ποσό των Οκτακοσίων πέντε χιλιάδων τριακοσίων είκοσι ένα ευρώ και εβδομήντα λεπτών (805.321,70) ευρώ.

Με βάση τα ανωτέρω οι εισφέροντες τα ακίνητα, για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΜΙΚΡΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ» δικαιούνται να λάβουν μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ως εξής:

1. Η Βασιλική Νικ. Χόντου δικαιούται να λάβει μετοχές συνολικής αξίας επτακοσίων δύο χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι ένα ευρώ και πέντε λεπτών (702.821,05) ευρώ και

2. Η Γεωργία συζ. Νικ. Χόντου, δικαιούται να λάβει μετοχές συνολικής αξίας Εκατόν δύο Χιλιάδες πεντακόσια ευρώ και εξήντα πέντε λεπτών (102.500,65) ευρώ.

Είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση είτε επεξήγηση επί των ανωτέρω θεμάτων.

Μαρούσι, 18 Δεκεμβρίου 2018

Οι εμπειρογνώμονες

Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 16541

Λώλας Φώτιος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 34011

ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Ανεξάρτητο Μέλος της AGN International
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ : 146 .
Βλαχερνών 10. Τ.Κ. : 151 24 ΜΑΡΟΥΣΙ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Έκθεση εκτίμησης ακινήτου (Arbitrage Real Estate),