Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Ε. ΑΛΕΞΑΝΔΡΗ
Τηλέφωνο: 2103382136
E-mail: ealexandri@acci.gr

Αθήνα, 18/05/2020
Αριθ. Πρωτ.: 1974804

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο **(Γ.Ε.ΜΗ.)** στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΣΗΡΟΚΣ ΑΕ»**, το διακριτικό τίτλο **«SEAROCKS SA»** και αριθμό **ΓΕΜΗ 148570901000**.

Την **11/05/2020** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2133923,** η από **16/12/2019 Έκθεση Επανεκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτων (μονοκατοικιών/μεζονετών), που βρίσκονται στη θέση «ΦΥΤΣΙΚΟ» του Δ. Δ. ΔΟΛΩΝ, Δ. ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ, της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «GLP Values A.E.»** η οποία υποβλήθηκε σε ορθή επανάληψη των ήδη καταχωρηθέντων στις μερίδες των Ανώνυμων Εταιρειών με τις επωνυμίες Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με αριθμό ΓΕΜΗ 325601000, με ΚΑΚ 1977174 – 07/11/2019 και ΑΠ ανακοίνωσης 1845616 – 18/11/2019 και ΣΗΡΟΚΣ ΑΕ με αριθμό ΓΕΜΗ 148570901000, με ΚΑΚ 2123209 – 05/03/2020 και ΑΠ ανακοίνωσης 1955272 – 24/04/2020.

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από «έλεγχο πληρότητας», όπως ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 85, παράγρ. 2ε, του Ν. 4635/2019 (ΦΕΚ 167/Α)»

Η Προϊσταμένη
α/α
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

GLPVALUES
CHARTERED SURVEYORS

DESKTOP

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

αγοραίας αξίας ακινήτων
(μονοκατοικίες/ μεζονέτες)
που βρίσκονται στη θέση
«Φυτσικά» του Δ.Δ. Δολών, Δ. Δυτικής Μάνης

ΚΑΤ' ΕΝΤΟΛΗ: ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ Δ.Φ. ΑΕΒΤΕ

RICS
the mark of property professionalism worldwide

Αθήνα, Δεκέμβριος 2019

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

GLP/VSECTOR/AA-2019/7453

Προς:
ΣΗΡΟΚΣ ΑΕ

16 Δεκεμβρίου 2019

ΘΕΜΑ: DESKTOP ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΩΝ/ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ), ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΦΥΤΣΙΚΟ» ΤΟΥ Δ.Δ. ΔΟΛΩΝ, Δ. ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ.

Αξιότιμοι κύριοι,

Η μελέτη εκτίμησης που ακολουθεί έχει συνταχθεί σε συνέχεια της από 01/10/2019 εντολής σας και αφορά στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, που βρίσκονται στην πιο πάνω θέση, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις **16/12/2019.**

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων σύμφωνα με τα πρότυπα που ορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών της Μεγάλης Βρετανίας (RICS).

Ο τρόπος υπολογισμού της αγοραίας αξίας εμφανίζεται αναλυτικά στο κεφάλαιο 4 «Αποτελέσματα». Η επιφάνεια των υπό εκτίμηση ακινήτων και η αγοραία αξία αυτών περιγράφονται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			
Ακίνητο	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Τιμή μονάδας (€ / τ.μ.)**	**Αγοραία αξία (€)**
Συγκρότημα 11			
11 Α	114,63	1.050,00	120.361,50
11 Β	104,09	1.060,00	110.335,40
11 Γ	137,10	1.030,00	141.213,00
Συγκρότημα 12			
12 Α	137,10	1.070,00	146.697,00
12 Β	124,39	1.030,00	128.121,70
12 Γ	137,34	1.040,00	142.833,60
Συγκρότημα 13			
13 Α	66,80	1.320,00	88.176,00
13 Β	137,94	1.260,00	173.804,40
13 Γ	89,95	1.270,00	114.236,50

Συγκρότημα 14			
14 Α	83,25	1.230,00	102.397,50
14 Β	84,44	1.230,00	103.861,20
14 Γ	95,13	1.280,00	121.766,40
Συγκρότημα 17			
17 Α	106,46	1.060,00	112.847,60
17 Β	110,51	1.050,00	116.035,50
17 Γ	117,74	1.040,00	122.449,60
ΣΥΝΟΛΟ			**1.845.136,90**

Η αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων σύμφωνα με την προκείμενη μέθοδο, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις **16/12/2019,** ανέρχεται στρογγυλοποιημένη στα εξής ποσά:

- Μεζονέτα 11Α, ανηγμένης επιφάνειας 114,63 τ.μ.: **120.000,00 € (Εκατόν είκοσι χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 11Β, ανηγμένης επιφάνειας 104,09 τ.μ.: **110.000,00 € (Εκατόν δέκα χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 11Γ, ανηγμένης επιφάνειας 137,10 τ.μ.: **141.000,00 € (Εκατόν σαράντα μία χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 12Α, ανηγμένης επιφάνειας 137,10 τ.μ.: **147.000,00 € (Εκατόν σαράντα επτά χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 12Β, ανηγμένης επιφάνειας 124,39 τ.μ.: **128.000,00 € (Εκατόν είκοσι οκτώ χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 12Γ, ανηγμένης επιφάνειας 137,34 τ.μ.: **143.000,00 € (Εκατόν σαράντα τρεις χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 13Α, ανηγμένης επιφάνειας 66,80 τ.μ.: **88.000,00 € (Ογδόντα οκτώ χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 13Β, ανηγμένης επιφάνειας 137,94 τ.μ.: **174.000,00 € (Εκατόν εβδομήντα τέσσερις χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 13Γ, ανηγμένης επιφάνειας 89,95 τ.μ.: **114.000,00 € (Εκατόν δέκα τέσσερις χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 14Α, ανηγμένης επιφάνειας 83,25 τ.μ.: **102.000,00 € (Εκατόν δύο χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 14Β, ανηγμένης επιφάνειας 84,44 τ.μ.: **104.000,00 € (Εκατόν τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ)**
- Μεζονέτα 14Γ, ανηγμένης επιφάνειας 95,13 τ.μ.: **122.000,00 € (Εκατόν είκοσι δύο χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 17Α, ανηγμένης επιφάνειας 106,46 τ.μ.: **113.000,00 € (Εκατόν δέκα τρεις χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 17Β, ανηγμένης επιφάνειας 110,51 τ.μ.: **116.000,00 € (Εκατόν δέκα έξι χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 17Γ, ανηγμένης επιφάνειας 117,74 τ.μ.: **123.000,00 € (Εκατόν είκοσι τρεις χιλιάδες ευρώ)**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: **1.845.000,00 €**

(Ένα εκατομμύριο οκτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες ευρώ)

Η αντικειμενική αξία των ακινήτων παρατίθεται μόνο ενδεικτικά, καθώς ο ακριβής υπολογισμός της πραγματοποιείται μόνο μέσω της αρμόδιας ΔΟΥ ή συμβολαιογράφου. Η ενδεικτική αντικειμενική αξία των ακινήτων ανέρχεται στο συνολικό ποσό των **703.333,77 ευρώ.**

Με εκτίμηση,
Για λογαριασμό της GLP Values A.E., μέλος του ομίλου GVA Worldwide







Γεώργιος Λίτσας MRICS, VRS
M.Sc, CREA, M.A, B.A (Hons)
Διευθύνων Σύμβουλος

Ιωάννης Γερεουδάκης REV
Πολιτικός Μηχανικός, BSc, MSc
Αναπλ. Διευθυντής Τομέα Εκτιμήσεων

Ομάδα έργου: Δ. Λίτσας, Γ. Καβούρης, Ε. Στράτη, Α. Ντίτορα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ 6
1.1 Στοιχεία Εντολής 6
1.2 Γενικοί Όροι – Παραδοχές 7
2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 9
2.1 Πηγή Άντλησης Δεδομένων 9
2.2 Αυτοψία 10
2.3 Στοιχεία Περιοχής 10
2.4 Περιγραφή Ακινήτων 10
2.5 Δίκτυα και Παροχές 19
2.6 Περιβαλλοντικά Θέματα 20
2.7 Πολεοδομικό Καθεστώς 20
2.8 Ταύτιση Ακινήτων 20
3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
3.1 Γενικά 21
3.2 Στοιχεία Τοπικής κτηματαγοράς 22
4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 28
5. Παράρτημα 31
5.1 Χάρτης 31
5.2 Φωτογραφίες * 32

1. ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

1.1 Στοιχεία Εντολής

Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας βάσει της από 01/10/2019 εντολής σας
Εντολέας	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ
Οδηγίες / Αντικείμενο	Εύρεση της αγοραίας αξίας των υπό μελέτη ακινήτων, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις 16/12/2019
Ημερομηνία Αυτοψίας	Άνευ αυτοψίας (Desktop έκθεση εκτίμησης)
Τύπος Ακινήτων	Μονοκατοικίες/ μεζονέτες
Ιδιοκτησία Ακινήτων	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Κ' ΣΙΑ ΕΕ
Διεύθυνση Ακινήτων	Θέση «ΦΥΤΣΙΚΟ», Ανώνυμη Οδός, Δ.Δ. Δολών Δήμου Δυτικής Μάνης, Π.Ε. Μεσσηνίας, Πελλοπόννησος
Σύντομη Περιγραφή Ακινήτων	5 συγκροτήματα των τριών (3) κτηρίων κατοικίας/ μεζονετών έκαστο, επί ισάριθμων άρτιων και οικοδομήσιμων «ελαιοπερίβολων»
Καθεστώς Ιδιοκτησίας	Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα είναι ιδιόκτητα σε ποσοστό 100% και ελεύθερα από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτών.

1.2 Γενικοί Όροι – Παραδοχές

Εκτιμητικά Πρότυπα

Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (valuation standards and UK, Red Book January 2017 Edition).

Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest):

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.

Επιβεβαίωση στοιχείων

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα εκτίμηση.

Επισημαίνεται παράλληλα ότι, αν και τα υπό μελέτη ακίνητα έχουν εκτιμηθεί με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς, ενδέχεται να υπάρχουν κίνδυνοι οι οποίοι δεν μπορούν να προβλεφθούν.

Δημοσίευση

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να δημοσιευτεί ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων της παραπάνω μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο δημοσίευσης (εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κτλ) χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας.

Κανόνες Εχεμύθειας - Εμπιστευτικότητας

Η εταιρεία GLP Values, μέλος του ομίλου GVA Worldwide, προστατεύει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που της διαβιβάζονται με εχεμύθεια. Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτο πρόσωπο χωρίς τη συγκατάθεση της GLP Values S.A.

Παραδοχές

Για την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων έχουν γίνει οι παρακάτω παραδοχές:

- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι, εκτός και αν αυτό αναφέρεται

διαφορετικά.

- Στα ακίνητα δεν υφίστανται περιορισμοί από την Υπηρεσία Δόμησης ή την Αρχαιολογία και αυτά δεν επηρεάζονται από ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
- Θεωρούμε ότι δεν υπάρχουν στα ακίνητα ή στο υπέδαφος αυτών προβλήματα χημικής μόλυνσης που να επηρεάζουν την αξία τους.
- Η αντικειμενική αξία παρατίθεται ενδεικτικά. Ο ορθός υπολογισμός της είναι εργασία ΔΟΥ ή συμβολαιογράφου.
- Δεν υπάρχουν επιπλέον πολεοδομικές παραβάσεις στα ακίνητα, πέραν αυτών που αναφέρονται στην παρούσα μελέτη.

Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

Η εταιρεία μας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με τα υπό διερεύνηση πάγια, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη να επικαιροποιήσουμε την παρούσα έκθεση για οποιεσδήποτε αλλαγές που ενδέχεται να παρουσιασθούν μετά την εκπόνησή της.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και ότι τα πορίσματα εκπονήθηκαν από εξειδικευμένο προσωπικό. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υπόκειται στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων που είμαστε μέλη. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση που αποτελούν κατά αποκλειστικότητα μέλημα και ευθύνη των εντολέων. Ενεργήσαμε ως ανεξάρτητος σύμβουλος. Η αμοιβή μας δεν σχετίζεται με κανένα τρόπο και δεν συνδέεται με τα πορίσματα μας επί της αξίας. Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρούμε ως αληθή, ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Πηγή Άντλησης Δεδομένων

Η παρούσα επανεκτίμηση πραγματοποιήθηκε άνευ αυτοψίας κατόπιν εντολής και έχει βασιστεί εξ' ολοκλήρου στην έκθεση εκτίμησης με α/α 6433 της εταιρείας μας, με ημερομηνία 08/10/2018 και ημ/νια αυτοψίας 04/10/2018, η οποία βασίστηκε στα παρακάτω έγγραφα που ετέθησαν στη διάθεσή μας:

- Φωτοαντίγραφο του από 28/09/2017 Τοπογραφικού Διαγράμματος
- Φωτοαντίγραφα των σχεδίων κατόψεων:
  Α. Κοιτώνων & καθιστικών των κατοικιών 12 Α, Β και Γ
  Β. Ορόφου των κατοικιών 13 Α, Β και Γ
  Γ. Κοιτώνων & καθιστικών των κατοικιών 13 Α, Β και Γ
  Δ. Κοιτώνων & καθιστικών των κατοικιών 14 Α, Β και Γ
  Ε. Κοιτώνων & καθιστικών των κατοικιών 17 Α, Β και Γ
  Στ. Ισογείου και ορόφου του κτηρίου 11 Α
  Ζ. Ισογείου και ορόφου του κτηρίου 11 Β
  Η. Ισογείου και ορόφου του κτηρίου 11 Γ
- Φωτοαντίγραφα των Δηλώσεων ένταξης ακινήτων στις διατάξεις του Ν.4178/13 του Αρχ/νος Μηχανικού Καιμάρα Δημήτριου, με τα εξής στοιχεία:
  Α. Υπ' αριθμ. 2326796 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 11 Α με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Β. Υπ' αριθμ. 2326833 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 11 Β με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Γ. Υπ' αριθμ. 2326854 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 11 Γ με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Δ. Υπ' αριθμ. 2326869 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 12 Α με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Ε. Υπ' αριθμ. 2326887 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 12 Β με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  ΣΤ. Υπ' αριθμ. 2326915 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 12 Γ με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Ζ. Υπ' αριθμ. 2326920 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 17 Α με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Η. Υπ' αριθμ. 2326896 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 17 Β με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Θ. Υπ' αριθμ. 2326929 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 17 Γ με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
- Φωτοαντίγραφα των υπ' αριθμ. 2.257, 2.258, 2.259, 2.260, 2.261, 2.262 και 2.263 πράξεων αγοραπωλησίας αγροτικών ακινήτων της συμβ/φου Καλαμάτας Παναγούλας Δημητρίου Μαυροειδή Ριζά, με ημερομηνία 25/01/2002
- Φωτοαντίγραφα των υπ' αριθμ. 3.605, 3.606 και 3.607 πράξεων Σύστασης Οριζόντιων ιδιοκτησιών και Κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών και Σύστασης πραγματικών δουλειών, της συμβ/φου Καλαμάτας Ελένης Αγγέλου Πετρουλέα, με ημερομηνία 29/09/2005

- Φωτοαντίγραφο πίνακα όπου αναγράφονται οι τελικές επιφάνειες και η χρήση των ακινήτων σύμφωνα με τις σχετικές δηλώσεις ένταξης στις διατάξεις του Ν.4495/17, το οποίο μας παραδόθηκε στις 14/08/2018

2.2 Αυτοψία

Η παρούσα έκθεση αφορά σε desktop επανεκτίμηση άνευ διενέργειας αυτοψίας και έχει βασιστεί στα συμπεράσματα που εξήχθησαν από την προηγούμενη αυτοψία που είχε πραγματοποιήσει η εταιρεία μας στα ακίνητα (04/07/2018). Ολοκληρώθηκε με την παραδοχή ότι δεν υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στα φυσικά χαρακτηριστικά των ακινήτων ή στη φύση της τοποθεσίας από την τελευταία αυτοψία.

2.3 Στοιχεία Περιοχής

Οι Δολοί (Τοπική Κοινότητα Δολών - Δημοτική Ενότητα ΑΒΙΑΣ), ανήκουν στο δήμο Δυτικής Μάνης της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, σύμφωνα με τη διοικητική διαίρεση της Ελλάδας όπως διαμορφώθηκε με το πρόγραμμα "Καλλικράτης". Ανήκουν στο γεωγραφικό διαμέρισμα της Πελοποννήσου, ενώ έδρα του Δήμου είναι η Καρδαμύλη.

Κατά τη διοικητική διαίρεση της Ελλάδας με το σχέδιο "Καποδίστριας", μέχρι το 2010, οι Άνω Δολοί ανήκαν στο Τοπικό Διαμέρισμα Δολών, του πρώην Δήμου ΑΒΙΑΣ του Νομού ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ. Η Κοινότητα αναπτύσσεται σε υψόμετρο 341 μέτρων από την επιφάνεια της θάλασσας, σε γεωγραφικό πλάτος 36,9354687361 και γεωγραφικό μήκος 22,1746860638.

Κατά το Μεσαίωνα, η περιοχή των Δολών συγκέντρωνε μεγάλο πληθυσμό με απλωμένα τα χωριά σε οχυρούς λόφους και σημαντική καλλιεργήσιμη έκταση. Πλεονέκτημα της περιοχής ήταν η δυνατότητα εποπτείας της θάλασσας χωρίς κάποιος να είναι ορατός από αυτή. Σήμερα αποτελεί πόλο έλξης τουριστών χάρη στην εξαίρετη θέα προς τη θάλασσα που εξασφαλίζει, αλλά και χάρη στην ύπαρξη αξιόλογων αρχιτεκτονικά εκκλησιών του 17ου και 18ου αιώνα, αλλά και του διασωθέντος «πύργου του Σαράβα» που συνιστά κλασσικό δείγμα μανιάτικης αρχιτεκτονικής.

2.4 Περιγραφή Ακινήτων

Τα υπό μελέτη ακίνητα αφορούν σε μονοκατοικίες/ μεζονέτες, επί συγκροτήματος κατοικιών (υπ' αριθμ. 11, 12, 13, 14, 17), που εντοπίζεται επί Ανώνυμης οδού στην ευρύτερη περιοχή των Δολών Δυτικής Μάνης και συγκεκριμένα στη θέση με το τοπωνύμιο «Φύτσικο». Το συγκρότημα έχει ανεγερθεί σταδιακά, εντός οικοπέδων συνιδιοκτησίας του Δημήτριου Σαραντόπουλου και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία

«Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Ανώνυμος Εμπορική Βιομηχανική Οικοδομική και Τεχνική Εταιρεία».

Σύμφωνα με τις Σ.Ο.Ι. οι οποίες μας προσκομίστηκαν για την εκπόνηση της προηγούμενης έκθεσης από την εταιρεία μας, με ημ/νια 08/10/2018, τα υπό εκτίμηση ακίνητα έχουν ως εξής :

1. «Ελαιοπερίβολο» Ε 11 άρτιο και οικοδομήσιμο, σε αγροτική περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού, επιφάνειας 4.002,64 τ.μ., με συγκρότημα τριών διώροφων οικοδομών με υπόγεια τμήματα, ήτοι οικοδομή ανεπτυγμένη σε τρεις πτέρυγες, καθεμία από τις οποίες αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη, διαιρεμένη και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία – μεζονέτα. Το ελαιοπερίβολο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, συνολικής επιφάνειας 40.000,00 τ.μ., η οποία έχει κατατμηθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα. Οι περιγραφόμενες οικοδομές έχουν ανεγερθεί και αποπερατωθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 717/09-08-2002 Οικοδομικής Άδειας της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.ΠΟ Καλαμάτας της Νομαρχίας Μεσσηνίας, ενώ έχει πραγματοποιηθεί ένταξή τους στις διατάξεις του Ν.4178/13 για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων κατά την κατασκευή τους, οι οποίες αφορούν σε υπέρβαση δόμησης, αλλαγή χρήσης κλπ. **Σύμφωνα με τη σχετική Σ.Ο.Ι.** (υπ' αριθμ. 3.605, 29/09/2005), οι υπό στοιχεία 11Α, 11Β & 11Γ οριζόντιες ιδιοκτησίες καθορίζονται ως εξής:

Α. Υπό στοιχεία **11 Α** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 105,34 τ.μ. (34,86τ.μ. υπογείου + 25,16τ.μ. ισογείου + 45,32τ.μ. α΄ ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 337/1000. Στην 11 Α ορ. Ιδιοκτησία ανήκει ως συστατικό στοιχείο και παρακολούθημα τμήμα του ακαλύπτου του οικοπέδου, επιφάνειας 1.116,50 τ.μ.

Β. Υπό στοιχεία **11 Β** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 92,91 τ.μ. (29,70τ.μ. υπογείου + 26,25τ.μ. ισογείου + 36,96τ.μ. α΄ ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 305/1000. Στην 11 Β ορ. Ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά στοιχεία και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας 1.106,00 τ.μ. Σημειώνεται πως στον υπόγειο όροφο της ιδιοκτησίας 11 Β υπάρχει ο χώρος του λεβητοστασίου, ο οποίος είναι κοινόχρηστος για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες (11 Α, 11Β, 11 Γ), έχει επιφάνεια σύμφωνα με τη Σ.Ο.Ι. 12,29 τ.μ. και δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία.

Γ. Υπό στοιχεία **11 Γ** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 110,88 τ.μ. (44,66τ.μ. υπογείου + 26,72τ.μ. ισογείου + 39,50τ.μ. α' ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 358/1000. Στην 11 Γ ορ. Ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά στοιχεία και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας

1.190,00 τ.μ. Επιπλέον, στις παραπάνω 11 Β και 11 Γ οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκει ως συστατικό και παρακολούθημα τμήμα του ακαλύπτου του οικοπέδου επιφάνειας 110,50 τ.μ.

2. «Ελαιοπερίβολο» Ε 12 άρτιο και οικοδομήσιμο, σε αγροτική περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού, επιφάνειας 4.003,55 τ.μ., με συγκρότημα τριών διώροφων οικοδομών με υπόγεια τμήματα, ήτοι οικοδομή ανεπτυγμένη σε τρεις πτέρυγες, καθεμία από τις οποίες αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη, διαιρεμένη και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία – μεζονέτα. Το ελαιοπερίβολο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, συνολικής επιφάνειας 40.000,00 τ.μ., η οποία έχει κατατμηθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα. Οι περιγραφόμενες οικοδομές έχουν ανεγερθεί και αποπερατωθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 411/05-05-2003 Οικοδομικής Άδειας της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.ΠΟ Καλαμάτας της Νομαρχίας Μεσσηνίας, ενώ έχει πραγματοποιηθεί ένταξή τους στις διατάξεις του Ν.4178/13 για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων κατά την κατασκευή τους, οι οποίες αφορούν σε υπέρβαση δόμησης, αλλαγή χρήσης κλπ. **Σύμφωνα με τη σχετική Σ.Ο.Ι.** (υπ' αριθμ. 3.606, 29/09/2005), οι υπό στοιχεία 12Α, 12Β & 12Γ οριζόντιες ιδιοκτησίες καθορίζονται ως εξής:

Α. Υπό στοιχεία **12 Α** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 1), συνολικής επιφάνειας 108,68 τ.μ. (26,09τ.μ. υπογείου + 36,05τ.μ. ισογείου + 46,54τ.μ. α' ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 338/1000. Στη 12 Α ορ. Ιδιοκτησία ανήκει ως συστατικό στοιχείο και παρακολούθημα τμήμα του ακαλύπτου του οικοπέδου, επιφάνειας 735,00 τ.μ.

Β. Υπό στοιχεία **12 Β** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 2), συνολικής επιφάνειας 104,69 τ.μ. (4,35τ.μ. υπογείου + 55,59τ.μ. ισογείου + 44,75τ.μ. α' ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 324/1000. Στην 11 Β ορ. Ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά στοιχεία και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας 620,00 τ.μ. Σημειώνεται πως στον υπόγειο όροφο της ιδιοκτησίας 11 Β υπάρχει ο χώρος του λεβητοστασίου, ο οποίος είναι κοινόχρηστος για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες (12 Α, 12 Β, 12 Γ), έχει επιφάνεια 15,61 τ.μ. και δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία.

Γ. Υπό στοιχεία **12 Γ** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 3), συνολικής επιφάνειας 108,68 τ.μ. (26,09τ.μ. υπογείου + 36,05τ.μ. ισογείου + 46,54τ.μ. α' ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 338/1000. Στην 12 Γ ορ. Ιδιοκτησία ανήκει ως συστατικό στοιχείο και παρακολούθημα τμήμα του ακαλύπτου του οικοπέδου, επιφάνειας 889,80 τ.μ.

3. «Ελαιοπερίβολο» Ε 13 άρτιο και οικοδομήσιμο, σε αγροτική περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού, επιφάνειας 4.005,26 τ.μ. με συγκρότημα τριών οικοδομών με υπόγεια τμήματα, ήτοι οικοδομή ανεπτυγμένη σε τρεις πτέρυγες. Το ελαιοπερίβολο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, συνολικής επιφάνειας 40.000,00 τ.μ., η οποία έχει κατατμηθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα. Οι περιγραφόμενες οικοδομές έχουν ανεγερθεί και αποπερατωθεί δυνάμει Οικοδομικής Άδειας, η οποία, σύμφωνα με προφορική πληροφόρηση από τον εντολέα, εκδόθηκε εν έτη 2014. Για τις μεζονέτες εντός του Ε 13 ελαιοπερίβολου **δεν έχει συνταχθεί πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών**, συνεπώς τα κτήρια των κατοικιών/ μεζονετών δεν αποτελούν επί του παρόντος αυτοτελείς ανεξάρτητες, διαιρεμένες και διακεκριμένες ιδιοκτησίες και δεν έχουν καθοριστεί ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου για καθεμία εξ᾽ αυτών. Ακολουθούν οι περιγραφές των ιδιοκτησιών σύμφωνα με τα προσκομισθέντα*:

Α. Υπό στοιχεία **13 Α** κατοικία/ μεζονέτα η οποία αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, υπογείου και ισογείου, με επιφάνειες 47,20 τ.μ. (υπόγειο, Β.Χ.) και 43,20 τ.μ. (ισόγειο Κ.Χ.), τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες και χρήσεις είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα, οι προβλεπόμενες κατά την οικοδομική Άδεια ανέγερσης του κτηρίου, ενώ επιβεβαιώθηκε από τον εντολέα πως δεν έχει πραγματοποιηθεί ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13. Συνολική επιφάνεια μεζονέτας κατά την Ο.Α. και τους τίτλους: 90,40 τ.μ.

Β. Υπό στοιχεία **13 Β** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α’ πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 175,58 τ.μ., εκ των οποίων 75,28 τ.μ. αφορούν σε χώρο υπογείου Β.Χ., 69,90 τ.μ. σε χώρο ισογείου Κ.Χ. και 30,40 τ.μ. σε χώρο α᾽ ορόφου κύριας χρήσης. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες και χρήσεις είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα, οι προβλεπόμενες κατά την οικοδομική Άδεια ανέγερσης του κτηρίου, ενώ επιβεβαιώθηκε από τον εντολέα πως δεν έχει πραγματοποιηθεί ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13.

Γ. Υπό στοιχεία **13 Γ** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α’ πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 115,88 τ.μ., εκ των οποίων 51,86 τ.μ. αφορούν σε χώρο υπογείου Β.Χ., 32,01 τ.μ. σε χώρο ισογείου Κ.Χ. και 32,01 τ.μ. σε χώρο α᾽ ορόφου κύριας χρήσης. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες και χρήσεις είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα, οι προβλεπόμενες κατά την οικοδομική Άδεια ανέγερσης του κτηρίου, ενώ επιβεβαιώθηκε από τον εντολέα πως δεν έχει πραγματοποιηθεί ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13.

**Όλες οι αναγραφόμενες επιφάνειες έχουν προκύψει από τον Πίνακα Επιφανειών κατοικιών Συγκροτήματος Mani Villas, ο οποίος μας παραδόθηκε από τον Εντολέα στις 14/08/2018*

4. «Ελαιοπερίβολο» Ε 14 άρτιο και οικοδομήσιμο, σε αγροτική περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού, επιφάνειας 4.007,33 τ.μ. με συγκρότημα τριών οικοδομών με υπόγεια τμήματα, ήτοι οικοδομή ανεπτυγμένη σε τρεις πτέρυγες. Το ελαιοπερίβολο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, συνολικής επιφάνειας 40.000,00 τ.μ., η οποία έχει κατατμηθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα. Οι περιγραφόμενες οικοδομές έχουν, σύμφωνα με προφορική πληροφόρηση από τον εντολέα, ανεγερθεί και αποπερατωθεί δυνάμει Οικοδομικής Άδειας του έτους 2004 και αναθεώρησης αυτής που εκδόθηκε κατά το έτος 2012. Για τις μεζονέτες εντός του Ε 14 ελαιοπερίβολου **δεν έχει συνταχθεί πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών**, συνεπώς τα κτήρια των κατοικιών/ μεζονετών δεν αποτελούν επί του παρόντος αυτοτελείς ανεξάρτητες, διαιρεμένες και διακεκριμένες ιδιοκτησίες και δεν έχουν καθοριστεί ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου για καθεμία εξ΄ αυτών. Ακολουθούν οι περιγραφές των ιδιοκτησιών σύμφωνα με τα προσκομισθέντα*:

Α. Υπό στοιχεία **14 Α** οριζόντια κατοικία/ μεζονέτα, μεζονέτα η οποία αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, υπογείου και ισογείου, με επιφάνειες 61,05 τ.μ. (υπόγειο, Β.Χ.) και 57,72 τ.μ. (ισόγειο Κ.Χ.), τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες και χρήσεις είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα, οι προβλεπόμενες κατά την οικοδομική Άδεια ανέγερσης του κτηρίου, ενώ επιβεβαιώθηκε από τον εντολέα πως δεν έχει πραγματοποιηθεί ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13. Συνολική επιφάνεια μεζονέτας κατά την Ο.Α. και τους τίτλους: 118,77 τ.μ.

Β. Υπό στοιχεία **14 Β** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 106,72 τ.μ., εκ των οποίων 44,56 τ.μ. αφορούν σε χώρους υπογείου Β.Χ., 24,43 τ.μ. σε χώρο ισογείου Κ.Χ. και 37,73 τ.μ. σε χώρο α΄ ορόφου κύριας χρήσης. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες και χρήσεις είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα, οι προβλεπόμενες κατά την οικοδομική Άδεια ανέγερσης του κτηρίου, ενώ επιβεβαιώθηκε από τον εντολέα πως δεν έχει πραγματοποιηθεί ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13.

Γ. Υπό στοιχεία **14 Γ** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων, συνολικής επιφάνειας 108,48 τ.μ., εκ των οποίων 26,71 τ.μ. αφορούν σε χώρους υπογείου Β.Χ., 43,06 τ.μ. σε χώρο ισογείου Κ.Χ. και 38,71 τ.μ. σε χώρο α΄ ορόφου κύριας χρήσης. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες και χρήσεις είναι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα, οι προβλεπόμενες κατά την οικοδομική Άδεια ανέγερσης του κτηρίου, ενώ επιβεβαιώθηκε από τον εντολέα πως δεν έχει πραγματοποιηθεί ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13.

**Όλες οι αναγραφόμενες επιφάνειες έχουν προκύψει από τον Πίνακα Επιφανειών κατοικιών Συγκροτήματος Mani Villas, ο οποίος μας παραδόθηκε από τον Εντολέα στις 14/08/2018*

5. «Ελαιοπερίβολο» Ε 17 άρτιο και οικοδομήσιμο, σε αγροτική περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμού, επιφάνειας 4.003,70 τ.μ., με συγκρότημα τριών διώροφων οικοδομών με υπόγεια τμήματα, ήτοι οικοδομή ανεπτυγμένη σε τρεις πτέρυγες, καθεμία από τις οποίες αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη, διαιρεμένη και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία – μεζονέτα. Το ελαιοπερίβολο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, συνολικής επιφάνειας 40.000,00 τ.μ., η οποία έχει κατατμηθεί σε άρτια και οικοδομήσιμα ακίνητα. Οι περιγραφόμενες οικοδομές έχουν ανεγερθεί και αποπερατωθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 1105/2002 Οικοδομικής Άδειας της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.ΠΟ Καλαμάτας της Νομαρχίας Μεσσηνίας, ενώ έχει πραγματοποιηθεί ένταξή τους στις διατάξεις του Ν.417/13 για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων κατά την κατασκευή τους, οι οποίες αφορούν σε υπέρβαση δόμησης, αλλαγή χρήσης κλπ. **Σύμφωνα με τη σχετική Σ.Ο.Ι.** (υπ' αριθμ. 3.606, 29/09/2005), οι υπό στοιχεία 17Α, 17Β & 17Γ οριζόντιες ιδιοκτησίες καθορίζονται ως εξής:

Α. Υπό στοιχεία **17 Α** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, ενιαίου υπογείου - ισογείου ορόφου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφου (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 17Α), συνολικής επιφάνειας 113,79 τ.μ. (61,06τ.μ. ενιαίου υπογείου – ισογείου + 52,73τ.μ. ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 369/1000. Στη 17 Α ορ. Ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά στοιχεία και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας 1.188,50 τ.μ.

Β. Υπό στοιχεία **17 Β** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου, ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 17Β), συνολικής επιφάνειας 91,68 τ.μ. (15,06τ.μ. υπογείου + 38,89τ.μ. ισογείου + 37,73τ.μ. α' ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 293/1000. Στην 11 Β ορ. Ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά στοιχεία και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας 1.054,00 τ.μ. Σημειώνεται πως στον υπόγειο όροφο της ιδιοκτησίας 11 Β υπάρχει ο χώρος του λεβητοστασίου, ο οποίος είναι κοινόχρηστος για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες (12 Α, 12 Β, 12 Γ), έχει επιφάνεια 15,04 τ.μ. και δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία.

Γ. Υπό στοιχεία **17 Γ** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου, ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 17Γ), συνολικής επιφάνειας 108,48 τ.μ. (26,71τ.μ. υπογείου + 43,06τ.μ. ισογείου + 38,71τ.μ. α' ορόφου), με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 338/1000. Στην 12 Γ ορ. Ιδιοκτησία ανήκει ως συστατικό στοιχείο και παρακολούθημα τμήμα του ακαλύπτου του οικοπέδου, επιφάνειας 1.363,40 τ.μ.

Σημειώνεται, πως **τα ακίνητα των συγκροτημάτων 11, 12 και 17 έχουν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/13 περί τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων. Συνεπώς, οι άνωθεν αναγραφόμενες επιφάνειες των ακινήτων,** με βάση τις οποίες έχουν συνταχθεί οι σχετικές Συστάσεις οριζόντιων ιδιοκτησιών, **έχουν τροποποιηθεί.**

Οι τελικές συνολικές επιφάνειες και οι επιφάνειες ανά χρήση (Κ.Χ./ Β.Χ.) απεικονίζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και είναι σύμφωνες με τα στοιχεία του Πίνακα που παραδόθηκε από τον Εντολέα στις 14/08/18. Κατά συνέπεια, στον κάτωθι πίνακα αναγράφονται οι τελικές επιφάνειες και χρήσεις των κατοικιών όπως προκύπτουν από τις σχετικές δηλώσεις ένταξής τους στις διατάξεις του Ν.4178/17 (υπ' αριθμ. 11, 12 και 17 συγκροτήματα κατοικιών) και από τους τίτλους και τις Ο.Α. αντίστοιχα (υπ' αριθμ. 13 και 14 συγκροτήματα κατοικιών) και πρόκειται για τις επιφάνειες με βάση τις οποίες πραγματοποιήθηκε ο υπολογισμός της αξίας των ακινήτων κατά την εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ							
Ιδιοκτησία	**Επιφάνεια (τ.μ.)**						
	Επιφάνεια* Κ.Χ. κατά τους τίτλους **(1)**	Επιφάνεια υπογείου Κ.Χ. (τακτοποιημένη - Ν.4178/13) **(2)**	Ανηγμένη** Επιφάνεια υπογείου Κ.Χ. (τακτ/μένη - Ν.4178/13) **(3)**	Επιμερισμός*** κοινόχρηστης ανηγμένης επιφάνειας Β.Χ. **(4)**	Επιφάνεια Β.Χ. υπογείου μη τακτοπ/νοι **(5)**	Ανηγμένη** Επιφάνεια Β.Χ. υπογείου μη τακτ/νων **(6)**	**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ** **(1)+(3)+(4)+(6)**
Συγκρότημα τριών μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 11							
11 Α	91,55	32,26	22,58	0,50	-	**-**	**114,63**
11 Β	86,01	25,11	17,58	0,50	-	**-**	**104,09**
11 Γ	117,15	27,78	19,45	0,50	-	**-**	**137,10**
Κοινόχρη στοι Β.Χ.	-	7,56	1,51	-	-	**-**	**-**
Συγκρότημα τριών μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 12							
12 Α	119,34	23,71	16,60	1,16	-	**-**	**137,10**
12 Β	108,83	20,57	14,40	1,16	-	**-**	**124,39**
12 Γ	119,58	23,71	16,60	1,16	-	**-**	**137,34**
Κοινόχρη στοι Β.Χ.	-	17,35	3,47	-	-	**-**	**-**
Συγκρότημα τριών μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 13							
13 Α	43,20	-	-	-	47,20	23,60	**66,80**
13 Β	100,30	-	-	-	75,28	37,64	**137,94**
13 Γ	64,02	-	-	-	51,86	25,93	**89,95**
Συγκρότημα τριών μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 14							
14 Α	52,72	-	-	-	61,05	30,53	**83,25**
14 Β	62,16	-	-	-	44,56	22,28	**84,44**
14 Γ	81,77	-	-	-	26,71	13,36	**95,13**
Συγκρότημα τριών μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 17							
17 Α	54,97	71,68	50,18	1,306	-	**-**	**106,46**
17 Β	77,48	45,31	31,72	1,306	-	**-**	**110,51**
17 Γ	97,73	26,71	18,70	1,306	-	**-**	**117,74**
Κοινόχρη στοι Β.Χ.	-	19,58	3,92	-	-	**-**	**-**
ΣΥΝΟΛΟ							**1.727,11**

Η «επιφάνεια Κ.Χ. κατά τους τίτλους» πρόκειται για επιφάνεια Κ.Χ. ισογείου και α' ορόφου, σύμφωνα με την Ο.Α. ανέγερσης των κτηρίων και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας.

Η αναγωγή των τακτοποιημένων επιφανειών υπογείου οι οποίες χρησιμοποιούνται ως χώροι Κ.Χ., πραγματοποιήθηκε με εφαρμογή συντελεστή 0,70 δεδομένου ότι ουσιαστικά αφορούν σε χώρους εν μέρει ξεμπαζωμένους, οι οποίοι είναι τακτοποιημένοι ως χώροι κύριας χρήσης.

Για τους αντίστοιχους χώρους υπογείου των μεζονετών των συγκροτημάτων 13 & 14, πραγματοποιήθηκαν αναγωγές με συντελεστή 0,50, εφόσον οι συγκεκριμένοι υπόγειοι χώροι διατηρούν τη χρήση κατά την Οικ. Άδεια, ήτοι τυπικά συνιστούν χώρους βοηθητικής χρήσης.

Για τη δε αναγωγή των κοινόχρηστων χώρων Β.Χ. υπογείου σε χώρους ισογείου Κ.Χ., εφαρμόστηκε συντελεστής 0,20.

****Εφόσον οι κοινόχρηστοι χώροι Β.Χ. εξυπηρετούν και τις τρεις ιδιοκτησίες, η ανηγμένη επιφάνειά τους επιμερίστηκε στα τρία ακίνητα.***

Σε ό,τι αφορά στην κατασκευή των υπό εκτίμηση, όπως διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε από την εταιρεία μας για την εκπόνηση της προηγούμενης έκθεσης εκτίμησης, οι μεζονέτες που απαρτίζουν τα συγκροτήματα των κατοικιών είναι κατασκευές με φέροντα οργανισμό σκυροδέματος ή/ και φέρουσας τοιχοποιίας πάχους 50 εκ., ενώ ορισμένα εκ των κτισμάτων φέρουν επένδυση πέτρας επί των όψεων και κεραμοσκεπή. Ο ξύλινος σκελετός της κεραμοσκεπής είναι εμφανής στη θέση της κουζίνας ή του καθιστικού σε ορισμένες εκ των μεζονετών (π.χ. στις υπ' αριθμ. 11Α, 11Β, 12Α κ.α.), ενώ σε άλλες η οροφή έχει την όψη της πλάκας σκυροδέματος. Επίσης, οι κατοικίες διαθέτουν στο σύνολό τους βεράντες, στέγαστρα και απεριόριστη θέα προς τη θάλασσα.

Εσωτερικά, διαπιστώθηκε πως το σύνολο των κατοικιών διαθέτουν τζάκι (εκτός των κατοικιών 14Α, 14Β, 14Γ), επίστρωση κεραμικών πλακιδίων συνήθους μεγέθους στα δάπεδα και επί των τοιχοποιιών στους χώρους των κουζινών, των λουτρών και των W.C., επένδυση μαρμάρου επί των πατημάτων των εσωτερικών κλιμάκων που συνδέουν τα διαφορετικά επίπεδα αυτών, πόρτες αλουμινίου ασφαλείας και ανοιγόμενα κουφώματα αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες. Τέλος, τα κιγκλιδώματα των εσωτερικών κλιμάκων είναι ανά περίπτωση ξύλινα ή INOX.

Σημειώνεται επίσης, πως εντοπίστηκαν διαμορφωμένοι χώροι λεβητοστασίων πετρελαίου στο επίπεδο του υπογείου των υπ' αριθμ. 11, 12 και 17 συγκροτημάτων, οι οποίοι σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές προσκομισθείσες Σ.Ο.Ι. είναι κοινόχρηστοι και εξυπηρετούν και τις τρεις κατοικίες κάθε συγκροτήματος. Κατά την αυτοψία, εντός των κτηρίων των υπ' αριθμ. 13 και 14 συγκροτημάτων κατοικιών δεν εντοπίστηκαν λεβητοστάσια, ούτε εγκατεστημένα θερμαντικά σώματα στους χώρους των ακινήτων, αλλά διαπιστώθηκε η εγκατάσταση τοπικών κλιματιστικών μονάδων, ενώ είναι εμφανές πως τα συγκεκριμένα συγκροτήματα δεν έχουν ποτέ κατοικηθεί. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από την έλλειψη στοιχείων του βασικού ηλεκτρ/κου εξοπλισμού (π.χ. διακόπτες), μπαταριών κλπ., και συμφωνεί με τον πλέον πρόσφατο χρόνο κατασκευής τους σε σχέση με των υπόλοιπων κτηρίων.

Η επιφάνεια κάθε κατοικίας, καθώς και οι χώρο και τα ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά τους, παρουσιάζονται αναλυτικά στον κάτωθι πίνακα:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ							
Ιδιοκτη-σία	**Έτος** κατασκευής**	**Συνολική* Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Υ/Δ**	**Λουτρά/ W.C.**	**Αποθήκη**	**Τζάκι**	**Πισίνα**
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 11, επιφάνειας 4.002,64 τ.μ.							
11 Α	2003	**114,63**	2	2	Ναι	Ναι	Ατομική
11 Β	2003	**104,09**	2	2	Ναι	Ναι	Ατομική
11 Γ	2003	**137,10**	2	2	Ναι	Ναι	Ατομική
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 12, επιφάνειας 4.003,55 τ.μ.							
12 Α	2004	**137,10**	2	2	Ναι	Ναι	Ατομική
12 Β	2004	**124,39**	3	2	-	Ναι	Ατομική
12 Γ	2004	**137,34**	2	2	-	Ναι	Ατομική
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 13, επιφάνειας 4.005,26 τ.μ.							
13 Α	2014	**66,80**	2	1	Ναι	Ναι	Κοινόχρηστη
13 Β	2014	**137,94**	4	4	Ναι	Ναι	Κοινόχρηστη
13 Γ	2014	**89,95**	3	2	-	Ναι	Κοινόχρηστη
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 14, επιφάνειας 4.007,32 τ.μ.							
14 Α	2012	**83,25**	2	3	Ναι	Όχι	Ατομική
14 Β	2012	**84,44**	2	1	Ναι	Όχι	Ατομική
14 Γ	2012	**95,13**	3	2	Ναι	Όχι	Ατομική
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 17, επιφάνειας 4.003,70 τ.μ.							
17 Α	2003	**106,46**	3	2	Ναι	Ναι	Ατομική
17 Β	2003	**110,51**	3	2	Ναι	Ναι	Ατομική
17 Γ	2003	**117,74**	3	3	Ναι	Ναι	Ατομική

Οι αναγραφόμενες τιμές αφορούν σε μικτές επιφάνειες των κτηρίων, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικές τοιχοποιίες (οπτοπλινθοδομής και λιθόσκτιστες ανά περίπτωση)

***** Το έτος κατασκευής έχει θεωρηθεί βάσει του έτους έκδοσης της Ο.Α. σύμφωνα με την οποία ανεγέρθηκε έκαστη εκ των μεζονετών. Συγκεκριμένα ελήφθη ως έτος κατασκευής των μεζονετών επί των ελαιοπερίβολων Ε11 και Ε17 το 2003 (έτος έκδοσης οικοδομικής Άδειας: 2002) και ως έτος κατασκευής των μεζονετών επί του ελαιοπερίβολου Ε12 το 2004 (έτος έκδοσης οικοδομικής Άδειας: 2003). Ως έτη κατασκευής των μεζονετών επί των ελαιοπερίβολων Ε13 και Ε14 ελήφθησαν το 2014 & 2012 αντίστοιχα, σε συνέχεια πληροφόρησης από τον εντολέα σχετικά με τις Ο.Α. ανέγερσής τους***

Περιβάλλων χώρος

Ο περιβάλλων χώρος των ακινήτων διαπιστώθηκε πως είναι πλήρως διαμορφωμένος, συνιστώντας ένα τοπίο με αισθητική που βρίσκεται σε συνέχεια με αυτή των εκτιμώμενων κτισμάτων.

Μεταξύ των συγκροτημάτων των κατοικιών διαπιστώθηκε η ύπαρξη τμημάτων ανάπτυξης πρασίνου, όπου εντοπίζεται χαμηλή βλάστηση, μικρά καλλωπιστικά φυτά, αλλά και δένδρα όπως ελιές κλπ, τα οποία οριοθετούνται από χαμηλά λιθόκτιστα τοιχία που αποτελούν και τις οριογραμμές των διαφορετικών οικοπέδων. Η πρόσβαση στις κατοικίες πραγματοποιείται μέσω δρόμων με ελαφρά επίστρωση.

Σημειώνεται πως καθένα από τα συγκροτήματα κατοικιών διαθέτει κολυμβητική δεξαμενή συνήθων διαστάσεων και συγκεκριμένα οι μεζονέτες των συγκροτημάτων επί των «ελαιοπερίβολων» Ε 11, Ε12, Ε 14 και Ε 17 διαθέτουν ατομική πισίνα έκαστη, οι δε μεζονέτες που έχουν ανεγερθεί επί του «ελαιοπερίβολου» Ε 13 διαθέτουν μία κοινόχρηστη πισίνα. Συνοψίζοντας, επί του περιβάλλοντος χώρου των εκτιμώμενων ακινήτων, διαπιστώθηκε η ύπαρξη 13 πισινών, οι οποίες έχουν στο σύνολό τους τακτοποιηθεί βάσει των διατάξεων του Ν.4178/13, καθώς δεν προβλέπονταν στις σχετικές Οικοδομικές Άδειες ανέγερσης των κτισμάτων.

Γενικά, κατά τη διενέργεια της αυτοψίας στα υπό εκτίμηση ακίνητα διαπιστώθηκε πως κύριο χαρακτηριστικό τον περιβάλλοντα χώρο έκαστης εκ των ιδιοκτησιών, αλλά και του συγκροτήματος συνολικά, είναι η υψηλού επιπέδου αισθητική που επιτυγχάνεται χάρη στη χρήση της πέτρας στα τοιχία, η διατήρηση της συνέχειας της γενικής εικόνας και αρχιτεκτονικής των κτισμάτων και η σημαντικής έκτασης διαμόρφωση, καθώς διαπιστώθηκε πως ο περιβάλλων ακάλυπτος χώρος έχει διαμορφωθεί σχεδόν στο σύνολό του.

Τέλος, κατά τη διενέργεια της αυτοψίας διαπιστώθηκαν επίσης κατασκευές που ορίζουν θέσεις στάθμευσης επί του περιβάλλοντος χώρου, με λιθόκτιστα πεζούλια και στέγαστρα με μεταλλικό σκελετό και ελαφριά ή καθόλου επικάλυψη.

Η κατάσταση συντήρησης των ακινήτων τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά, κατά την τελευταία αυτοψία της εταιρείας μας σε αυτά, ήταν άριστη. Η παρούσα desktop έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε με την παραδοχή πως τα ακίνητα παραμένουν στην ίδια κατάσταση συντήρησης.

2.5 Δίκτυα και Παροχές

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα εξυπηρετούνται από τις βασικές παροχές κοινής ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, τηλεφωνική σύνδεση κλπ.).

2.6 Περιβαλλοντικά Θέματα

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα επί των ακινήτων ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα ρύπανσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και ως εκ τούτου υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

2.7 Πολεοδομικό Καθεστώς

Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων, τα εξεταζόμενα ακίνητα έχουν ανεγερθεί επί άρτιων και οικοδομήσιμων εκτός σχεδίου «ελαιοπερίβολων», τα οποία ουσιαστικά αποτελούν άρτια και οικοδομήσιμα εκτός σχεδίου οικόπεδα που έχουν προκύψει από την κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης. Τα επί των ελαιοπερίβολων ακίνητα έχουν υπολογιστεί και ανεγερθεί σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης, ήτοι:

Αρτιότητα: 4.000 τ.μ. κατά κανόνα

Ελάχιστο πρόσωπο: 45 μ. / Ελάχιστο βάθος: 50μ.

Πλάγιες αποστάσεις Δ = 15,00 μ.

2.8 Ταύτιση Ακινήτων

Επιβεβαιώνεται η τεχνική και νομική ταύτιση των ακινήτων βάσει των προσκομισθέντων εγγράφων και στοιχείων και με την παραδοχή πως δεν έχουν συντελεστεί επί αυτών αλλαγές που να αφορούν στη δόμηση, την κάλυψη, το ύψος και τη χρήση, σε σχέση με αυτά που διαπιστώθηκαν κατά την τελευταία αυτοψία της εταιρείας μας (ημ/νια τελευταίας αυτοψίας: 04/07/2018).

3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Γενικά

Σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK January 2017 edition), η Αγοραία/Εμπορική Αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως:

"*Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μία συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό*"

Η επιλογή της μεθόδου για την εκτίμηση της Εμπορικής Αξίας των ακινήτων γίνεται με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, όπως για παράδειγμα την παρούσα χρήση τους, τις κατασκευαστικές τους ιδιαιτερότητες, το περιβάλλον αγοράς κλπ. Οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων είναι αυτές των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative), της Εισοδηματικής Κεφαλαιοποίησης (Income Capitalization) ή Επενδυτικής μεθόδου, της Υπολειμματικής Αξίας (Residual) και του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost).

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων σύμφωνα με τα πρότυπα που ορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών της Μεγάλης Βρετανίας (RICS).

Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method)
Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της εμπορικής αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο.

Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη

προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της εμπορικής αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ακινήτων με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά του υπό εκτίμηση ακινήτου
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Η εγκυρότητα της μεθόδου στηρίζεται στην υπόθεση ότι υπάρχει σχέση μεταξύ αντίστοιχων εγκαταστάσεων με συγκρίσιμα χαρακτηριστικά και των αγοραίων αξιών τους. Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται αφενός από τη διαθεσιμότητα δεδομένων για πωλήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί και αφετέρου από τον αριθμό και το είδος των προσαρμογών που πρέπει να γίνουν έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες οι εγκαταστάσεις.

3.2 Στοιχεία Τοπικής κτηματαγοράς

<u>Χαρακτηριστικά ακινήτων</u>

Γη: «Ελαιοπερίβολα»/ Οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, εκτός σχεδίου, τα οποία έχουν δημιουργηθεί από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης

Παλαιότητα*: έτος 2004 (συγκρότημα 12), έτος 2003 (συγκροτήματα 11, 17), έτος 2014 (συγκρότημα 13), έτος 2012 (συγκρότημα 14)

**σύμφωνα με τα έτη έκδοσης των σχετικών Οικοδομικών αδειών*

Περιοχή/ Θέση: Οικισμός Δολών, εκτός σχεδίου αγροτική περιοχή, απόσταση 20 χλμ. περίπου από την πόλη της Καλαμάτας

Απόσταση από τη θάλασσα/ θέα: Απόσταση 4 χλμ. περίπου (10 λεπτά) από την πλησιέστερη παραλία (Κιτριές), απεριόριστη θέα θάλασσα

Τύπος/ χαρακτηριστικά/ ποιότητα κατασκευής: Λιθόκτιστα/ επένδυση πέτρας, κεραμοσκεπή, πολύ καλή ποιότητα κατασκευής, κουφώματα αλουμινίου, κεραμικά πλακίδια, μαρμάρινες επενδύσεις, τζάκι, βεράντες

Πρόσθετες παροχές: Αποθήκη/ ανοιχτή θέση στάθμευσης (κατά περίπτωση όπως φαίνεται στον άνωθεν παρατιθέμενο πίνακα χαρακτηριστικών των ακινήτων)

Θέρμανση/ Ψύξη: Κεντρική θέρμανση από λέβητα πετρελαίου/ τοπικές κλιματιστικές μονάδες (συγκροτήματα 11, 12 και 17), τοπικές κλιματιστικές μονάδες (συγκροτήματα 13 και 14)

Συγκριτικά Στοιχεία

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων και κατόπιν συλλογής πληροφοριών από το διαδίκτυο, συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, καθώς και ιδιώτες και επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, παρατίθενται τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ					
α / α	**Τοποθεσία-Περιγραφή**	**Ανηγμένη Επιφάνεια**	**Ζητούμενη τιμή**	**Τιμή**	**Πηγή**
		τ.μ.	**€**	**€ / τ.μ.**	
1	Πώληση, **Κιτριές**, Αβία, Πωλείται μονοκατοικία 174τ.μ. Αποτελείται από 3 επίπεδα, υπόγειο 73τ.μ., ισόγειο 56.89τ.μ. όροφο 44τ.μ. Σε ελαιώνα 2.000τ.μ. στις Κιτριές, Καλαμάτας, Μεσσηνίας. Μοναδική θέα. Διαμορφωμένοι εξωτερικοί χώροι με πλακόστρωτα, πέτρινες μάντρες, φυτά και δέντρα στο ύφος της περιοχής, BBQ, parking, περίφραξη με συρμάτινα πλέγματα και μαντρότοιχους, αυτόματη πόρτα εισόδου. Το εσωτερικό διακοσμημένο με γούστο και υλικά α' ποιότητας. Κατασκευή 2007. Αυτόνομη θέρμανση (Πετρέλαιο), Θέση στάθμευσης, Τζάκι, Κουφώματα Αλουμινίου, Διπλά τζάμια, Αποθήκη, Ηλιακός θερμοσίφωνας, € 225.000 [Τέθηκε ανηγμένη επιφάνεια ακινήτου 130,09 τ.μ., εφαρμόζοντας συντελεστή 0,4 για την αναγωγή της εποφάνειας του υπογείου σε επιφάνεια κύριου χώρου οικίας]	130,09	225.000,00	1.729,57	Μεσιτικό γραφείο Σταθάς Θεόδωρος τηλ:2721095064
2	Προς Πώληση Μεζονέτα, Αβία, Χωριό **Δολιοί,** 340 τ.μ., 2 επίπεδα, 3 Υ/Δ, 3 μπάνια, κατασκευή 2010, Αποθήκη, Τζάκι, Δορυφορική, κουφώματα αλουμινίου, Διπλά Τζάμια, Σίτες, Ηλιακός, Δέντρα, Πισίνα, Κήπος, Αυτόνομη θέρμανση Πετρέλαιο, τζάκι, θέα Βουνό και Θάλασσα, ΠΑΡΑΛΙΑ σε 5', απόσταση από Θάλασσα(m): 700, Εμβαδόν Οικοπέδου: 3.400 τ.μ., τιμή: 500.000€	340,00	500.000,00	1.470,59	τηλ.6945051223

3	Βίλα προς πώληση, 150,00 τ.μ., **Κάτω Δολοί (Αβια),** 3 ΥΔ , 3 λουτρά, γκαρνταρόμπα, κουζίνα, καθιστικό, τραπεζαρία, τζάκι, Αυτόνομη θέρμανση (Πετρέλαιο) - Ενδοδαπέδια θέρμανση, πισίνα 30τ.μ., Επιπλωμένη και εξοπλισμένη, πολυτελής, ανοιχτός χώρος στάθμευσης 5τ.μ. με σκίαστρο, κλειστό γκαράζ 36τ.μ., πέτρινος φράχτης που εξασφαλίζει ασφάλεια και ιδιωτικότητα, σε οικόπεδο επιφάνειας 1.507 τ.μ. με 28 ελαιόδενδρα που παράγουν περί τα 100λιτρ. λάδι ετησίως, BBQ, απίθανη θέα στην πισίνα και στη θάλασσα από όλους τους χώρους της οικίας, τιμή € 300.000 [αφαιρούνται 5.000 ευρώ για την υπάρχουσα επίπλωση και τον εξοπλισμό / λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά και την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου τέθηκε κατά παραδοχή ως έτος κατασκευής του ακινήτου το 2010]	150,00	295.000,00	1.966,67	Greece-Homes.gr Denise Demopoulos τηλ.2721305320
4	Πώληση, **Μεγάλη Μαντινεια**, Αβία, 270m² Πετρόχτιστη Βίλα, με ανεμπόδιστη θέα στο Μεσσηνιακό Κόλπο. Αποτελείται από: 2ο όροφο (49m²) με 2 δωμάτια με μπάνιο και Jacuzzi & μπαλκόνι 65m², 1ο όροφο (100m²) με Σαλόνι, Τραπεζαρία, piano, ξεχωριστό χώρο κουζίνας, λουτρό και ΥΔ, Ισόγειο (120m²) ημιεπιπλωμένο (50m²) μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ξενώνας, Κατασκευή 2010, Έτος ανακαίνισης: 2017 (τέθηκε προσαρμοσμένο έτος κατασκευής λόγω ανακαίνισης το 2013), Περιβάλλων χώρος 2.500 τ.μ. με 32 ρίζες ελιές, 60 αμπέλια και 25 οπωροφόρα δένδρα (πορτοκαλιές, λεμονιές, grapefruit, αχλαδιές, βερικοκιές, δαμασκηνιές, μπανανιές και αμυγδαλιά). Διαμόρφωσεις με πέτρα τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό, Συναγερμός, θερμοδυναμικό Τζάκι, Ηλιακός 200lt, Ανελκυστήρας, 3 λεπτά από την παραλία, 10 λεπτά από την Καλαμάτα, Τιμή: 500.000 ευρώ.	270,00	500.000,00	1.851,85	nestor homes τηλ:6982000010
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				**1.754,67**	

Τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία αφορούν σε ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών/ μεζονετών στην ευρύτερη περιοχή των ακινήτων, με χαρακτηριστικά παρόμοια με των εκτιμώμενων.

Για την προσαρμογή των συγκριτικών στοιχείων σε σχέση με τα εκτιμώμενα, έγιναν αναγωγές ως προς την παλαιότητα, το μέγεθος, τη θέα & την απόσταση από τη θάλασσα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά & τις πρόσθετες παροχές, τον διαθέσιμο ακάλυπτο & τις διαμορφώσεις επί αυτού και τη ζητούμενη τιμή. Δεν πραγματοποιήθηκαν αναγωγές ως προς την τοποθεσία, εφόσον οι οικισμοί όπου βρίσκονται τα συγκριτικά που χρησιμοποιήθηκαν, βρίσκονται πλησίον της θέσης του εκτιμώμενου.

Επιλέχθηκε να πραγματοποιηθεί αναγωγή των ζητούμενων τιμών, ως προς τα χαρακτηριστικά της υπό στοιχεία 12Β μεζονέτας (ανηγμένη επιφάνεια 124,39 τ.μ., κατασκευή 2004, κεντρική θέρμανση πετρελαίου, πισίνα, τζάκι, επένδυση πέτρας) και στη συνέχεια, αναγωγή της τιμής πώλησης που θα προκύψει, για τις υπόλοιπες εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες με βάση τα ιδιαίτερα μεταξύ αυτών χαρακτηριστικά. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό στοιχεία 12Β μεζονέτας, περιγράφονται αναλυτικά στον πίνακα που έχει παρατεθεί στο κεφάλαιο 2.4 «Περιγραφή Ακινήτων».

Κατά την πραγματοποίηση των αναγωγών, θεωρήθηκε πως όλες η μεζονέτα ως προς την οποία γίνονται οι αναγωγές διαθέτει ανοιχτή θέση στάθμευσης επί του ακαλύπτου.

Συντελεστές αναγωγής:

Λόγω παλαιότητας: 2% ανά έτος

Λόγω μεγέθους: από 0,00 έως ±20,00% (θεωρώντας εμπορικότερα στην κατηγορία του εκτιμώμενου, τα μικρότερου μεγέθους ακίνητα)

Λόγω θέας/ απόστασης από τη θάλασσα: από 0 έως ±5,00%

Λόγω ποιοτικών χαρακτηριστικών/ πρόσθετων παροχών: από 0,00 έως ±10%, λαμβάνοντας υπόψη χαρακτηριστικά όπως η ύπαρξη πισίνας, αποθήκης, κλειστών θέσεων στάθμευσης, ηλιακού θερμοσίφωνα, ανελκυστήρα κλπ.

Λόγω ακάλυπτου οικοπέδου & διαμορφώσεων επί αυτού: από 0 έως ±20,00%

Λόγω ζητούμενης τιμής: -20,00%

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ													
α/α	**Τιμή Μονάδος (€/ τ.μ.)**	**Προσ/σμένο έτος κατασκευής**		**Επιφάνεια (τ.μ.)**		**Θέα/ Απόσταση από τη θάλασσα**		**Ποιοτικά Χαρ/κα / Πρόσθετες παροχές**		**Ακάλυπτος (μέγεθος/ διαμόρφωση)**		**Ζητούμενη τιμή**	**Ανηγμένη τιμή (€/ τ.μ.)**
	Υπό εκτίμηση	2004		124,39		**Απεριόριστη/ παραλία σε 10''**		**Πισίνα (±6%), τζάκι, επένδυση πέτρας, βεράντες**		**620,00 τ.μ. / επένδυση πέτρας**			
1	1.729,57	2007	0,94	130,09	1,00	Παρόμοια	1,00	τζάκι, αποθήκη, ηλιακός, επένδυση πέτρας	1,02	~1.940τ.μ. / πλακόστρωτα, φύτευση, πέτρινη μάντρα, BBQ	0,90	0,80	1.195,50
2	1.470,59	2010	0,89	340,00	1,15	Καλύτερη	0,95	Πισίνα, αποθήκη, τζάκι, ηλιακός	0,95	~3.200,00τ.μ. / κήπος, δέντρα	0,85	0,80	919,39
3	1.966,67	2010	0,89	150,00	1,00	Παρόμοια	1,00	Πισίνα 30τ.μ., πάρκινγκ 36τ.μ. & ανοιχτές Θ.Σ., αποθήκη, τζάκι, ενδ/πέδια θέρμανση	0,85	~1.357,00τ.μ. / BBQ, διαμόρφωση με πέτρα, 28 ελαιόδενδρα	0,85	0,80	1.006,97
4	1.851,85	2013	0,83	270,00	1,08	Καλύτερη	0,95	θερμ/κο τζάκι, ηλιακός, ανελκ/ρας, διαμορφώσεις με πέτρα	1,00	2.500,00τ.μ. / 32 ελαιόδενδρα, 25 οπωροφόρα, διαμορφώσεις με πέτρα	0,80	0,80	1.013,84
Μέσος όρος ανηγμένων τιμών (€/τ.μ.)													**1.033,92**

**** Η επιφάνεια του ακαλύπτου έχει υπολογιστεί αφαιρώντας την κάλυψη από το μέγεθος του οικοπέδου για το εκάστοτε συγκριτικό***

*****Επιφάνεια ακαλύπτου σύμφωνα με τη σχετική Σ.Ο.Ι.***

Από την ανάλυση των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων, προκύπτουν τα εξής:

- Οι ζητούμενες τιμές πώλησης μεζονετών κυμαίνονται από 1.470,59 € / τ.μ. έως 1.966,67 € / τ.μ. με το μέσο όρο στα 1.754,67 € / τ.μ.

- Οι τιμές πώλησης μετά τις αναγωγές κυμαίνονται από 919,39 € / τ.μ. έως 1.195,50 € / τ.μ. με το μέσο όρο στα 1.033,92 € / τ.μ.

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της μεζονέτας (12Β), λάβαμε:

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 12Β, ανηγμένης επιφάνειας 124,39 τ.μ. (έτος κατασκ. 2004)
  1.030,00 € / τ.μ.

Για τον υπολογισμό της αξίας των έτερων μεζονετών, πραγματοποιήθηκαν αναγωγές της υπολογισθείσας τιμής πώλησης της μεζονέτας 12Β, ως προς το μέγεθος, την ύπαρξη ή όχι αποθήκης/ ατομικής πισίνας και το έτος κατασκευής και λάβαμε:

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 11Α, ανηγμένης επιφάνειας 114,63 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.050,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 11Β, ανηγμένης επιφάνειας 104,09 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.060,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 11Γ, ανηγμένης επιφάνειας 137,10 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.030,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 12Α, ανηγμένης επιφάνειας 137,10 τ.μ. (έτος κατασκ. 2004, αποθήκη):
  1.070,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 12Γ, ανηγμένης επιφάνειας 137,34 τ.μ. (έτος κατασκ. 2004):
  1.040,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 13Α, ανηγμένης επιφάνειας 66,80 τ.μ. (έτος κατασκ. 2014, αποθήκη, κοινόχρηστη πισίνα):
  1.320,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 13Β, ανηγμένης επιφάνειας 137,94 τ.μ. (έτος κατασκ. 2014, αποθήκη, κοινόχρηστη πισίνα):
  1.260,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 13Γ, ανηγμένης επιφάνειας 89,95τ.μ. (έτος κατασκ. 2014, κοινόχρ. πισίνα):
  1.270,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 14Α, ανηγμένης επιφάνειας 83,25 τ.μ. (έτος κατασκ. 2012, αποθήκη):
  1.230,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 14Β, ανηγμένης επιφάνειας 84,44 τ.μ. (έτος κατασκ. 2012, αποθήκη):
  1.230,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 14Γ, ανηγμένης επιφάνειας 95,13 τ.μ. (έτος κατασκ. 2012, αποθήκη):
  1.280,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 17Α, ανηγμένης επιφάνειας 106,46 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.060,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 17Β, ανηγμένης επιφάνειας 110,51 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.050,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 17Γ, ανηγμένης επιφάνειας 117,74 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.040,00 € / τ.μ.

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			
Ακίνητο	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Τιμή μονάδας (€ / τ.μ.)**	**Αγοραία αξία (€)**
Συγκρότημα 11			
11 Α	114,63	1.050,00	120.361,50
11 Β	104,09	1.060,00	110.335,40
11 Γ	137,10	1.030,00	141.213,00
Συγκρότημα 12			
12 Α	137,10	1.070,00	146.697,00
12 Β	124,39	1.030,00	128.121,70
12 Γ	137,34	1.040,00	142.833,60
Συγκρότημα 13			
13 Α	66,80	1.320,00	88.176,00
13 Β	137,94	1.260,00	173.804,40
13 Γ	89,95	1.270,00	114.236,50
Συγκρότημα 14			
14 Α	83,25	1.230,00	102.397,50
14 Β	84,44	1.230,00	103.861,20
14 Γ	95,13	1.280,00	121.766,40
Συγκρότημα 17			
17 Α	106,46	1.060,00	112.847,60
17 Β	110,51	1.050,00	116.035,50
17 Γ	117,74	1.040,00	122.449,60
ΣΥΝΟΛΟ			**1.845.136,90**

Η αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων σύμφωνα με την προκείμενη μέθοδο, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις **16/12/2019,** ανέρχεται στρογγυλοποιημένη στα εξής ποσά:

- Μεζονέτα 11Α, ανηγμένης επιφάνειας 114,63 τ.μ.: **120.000,00 € (Εκατόν είκοσι χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 11Β, ανηγμένης επιφάνειας 104,09 τ.μ.: **110.000,00 € (Εκατόν δέκα χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 11Γ, ανηγμένης επιφάνειας 137,10 τ.μ.: **141.000,00 € (Εκατόν σαράντα μία χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 12Α, ανηγμένης επιφάνειας 137,10 τ.μ.: **147.000,00 € (Εκατόν σαράντα επτά χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 12Β, ανηγμένης επιφάνειας 124,39 τ.μ.: **128.000,00 € (Εκατόν είκοσι οκτώ χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 12Γ, ανηγμένης επιφάνειας 137,34 τ.μ.: **143.000,00 € (Εκατόν σαράντα τρεις χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 13Α, ανηγμένης επιφάνειας 66,80 τ.μ.: **88.000,00 € (Ογδόντα οκτώ χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 13Β, ανηγμένης επιφάνειας 137,94 τ.μ.: **174.000,00 € (Εκατόν εβδομήντα τέσσερις χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 13Γ, ανηγμένης επιφάνειας 89,95 τ.μ.: **114.000,00 € (Εκατόν δέκα τέσσερις χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 14Α, ανηγμένης επιφάνειας 83,25 τ.μ.: **102.000,00 € (Εκατόν δύο χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 14Β, ανηγμένης επιφάνειας 84,44 τ.μ.: **104.000,00 € (Εκατόν τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ)**
- Μεζονέτα 14Γ, ανηγμένης επιφάνειας 95,13 τ.μ.: **122.000,00 € (Εκατόν είκοσι δύο χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 17Α, ανηγμένης επιφάνειας 106,46 τ.μ.: **113.000,00 € (Εκατόν δέκα τρεις χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 17Β, ανηγμένης επιφάνειας 110,51 τ.μ.: **116.000,00 € (Εκατόν δέκα έξι χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 17Γ, ανηγμένης επιφάνειας 117,74 τ.μ.: **123.000,00 € (Εκατόν είκοσι τρεις χιλιάδες ευρώ)**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: **1.845.000,00 €**

(Ένα εκατομμύριο οκτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες ευρώ)

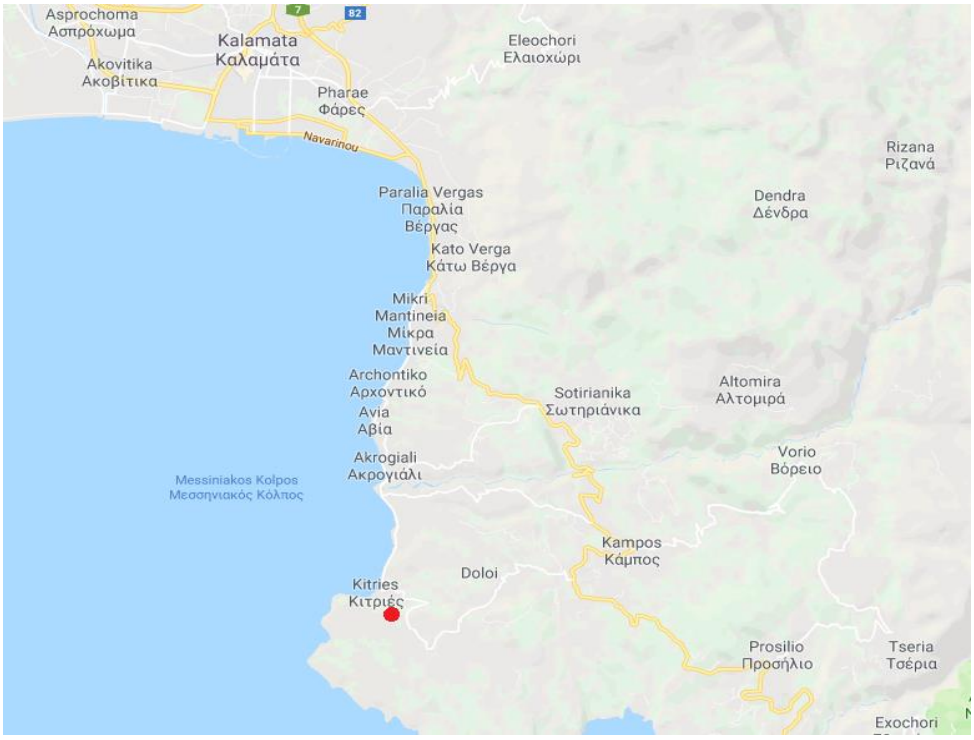
Οι άνωθι αξίες επιμερίζονται βάσει ποσοστών συμμετοχής των κυρίων, όπως αναλυτικά απεικονίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ακίνητο	Αγοραία αξία (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		
				ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ	Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ
11 Α	120.361,50	99%	1%	118.800,00	1.200,00	

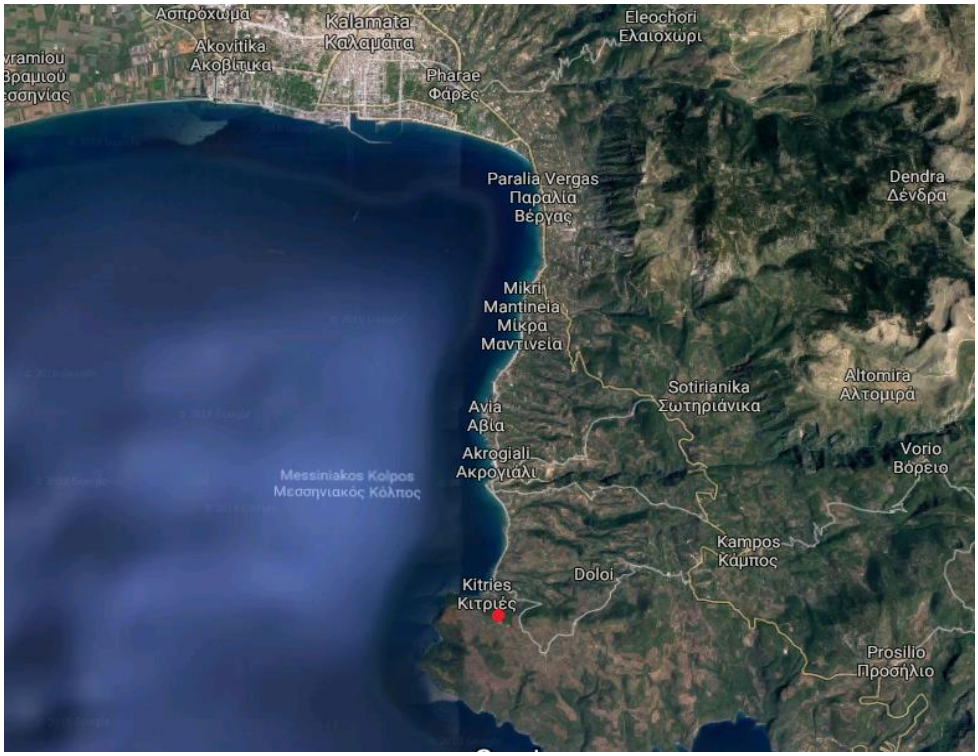
11 Β	110.335,40	99%	1%	108.900,00	1.100,00	
11 Γ	141.213,00	99%	1%	139.590,00	1.410,00	
12 Α	146.697,00	95%	5%			146.697,00
12 Β	128.121,70	95%	5%			128.121,70
12 Γ	142.833,60	95%	5%	135.850,00	7.150,00	
13 Α	88.176,00	98%	2%	86.362,66		
13 Β	173.804,40	98%	2%	170.230,11		
13 Γ	114.236,50	98%	2%	111.887,23	7.520,00	
14 Α	102.397,50	94%	6%	96.246,28		
14 Β	103.861,20	94%	6%	97.622,06		
14 Γ	121.766,40	94%	6%	114.451,66	19.680,00	
17 Α	112.847,60	90%	10%			112.847,60
17 Β	116.035,50	90%	10%			116.035,50
17 Γ	122.449,60	90%	10%	110.700,00	12.300,00	
	1.845.136,90			1.290.640,00	50.360,00	503.701,80

5. Παράρτημα

5.1 Χάρτης



Εικόνα 1: Στίγμα θέσης ακινήτων



Εικόνα 2: Στίγμα θέσης ακινήτων

5.2 Φωτογραφίες *



Εικόνα 3: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε11



Εικόνα 4: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε12



Εικόνα 5: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε13



Εικόνα 6: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε15



Εικόνα 7: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε17



Εικόνα 8: Άποψη θέας προς τη θάλασσα



Εικόνα 9: Άποψη κουζίνας μεζονέτας 11Α



Εικόνα 10: Άποψη καθιστικού μεζονέτας 11Β



Εικόνα 11: Άποψη βεράντας μεζονέτας 11Β



Εικόνα 12: Άποψη ελεύθερου χώρου περιμετρικά της μεζονέτας 12Α



Εικόνα 13: Άποψη κουζίνας μεζονέτας 13Α



Εικόνα 14: Όψη και περιβάλλων χώρος μεζονέτας 13Α



Εικόνα 15: Κεντρική είσοδος μεζονέτας 13Β



Εικόνα 16: Άποψη καθιστικού μεζονέτας 13Β



Εικόνα 17: Λουτρό μεζονέτας 13Γ



Εικόνα 18: Χώρος υπνοδωματίου μεζονέτας 14Β



Εικόνα 19: Λουτρό μεζονέτας 14Γ



Εικόνα 20: Άποψη χώρου κουζίνας μεζονέτας 17Γ

**** Το σύνολο των φωτογραφιών έχουν ληφθεί κατά την τελευταία αυτοψία που διενεργήθηκε στα ακίνητα από την εταιρεία μας, στις 04/07/2018***