Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.07.30 14:37:45 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ: 2103382302-244 / ΕΠΕ:2103382137 / Λοιπές: 2103382104 / Πιστοποιητικά: 2103382115-6
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/07/2020
Αριθ. Πρωτ.:2021834

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης 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 **30/07/2020** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2185833**, η από 04/06/2020 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

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 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

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, Ιούνιος 2020

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

GLP/VSECTOR/AA-2020/8298

Προς:

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ

Λ. Κηφισίας 124. Τ.Κ. 11526, Αθήνα

04 Ιουνίου 2020

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 19/05/2020 εντολής σας και αφορά στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται στην πιο πάνω θέση, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις **04/06/2020.**

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 12			
12 Α	143,05	1.030,00	147.341,50
12 Β	130,87	1.000,00	130.870,00
Συγκρότημα 17			
17 Α	126,65	1.010,00	127.916,50
17 Β	122,79	1.010,00	124.017,90
ΣΥΝΟΛΟ			**530.145,90**

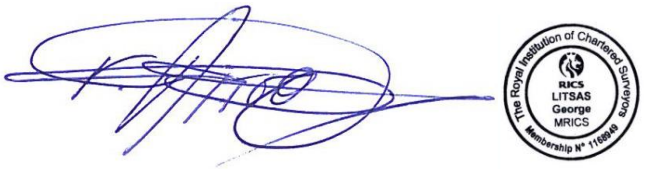
Η αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων σύμφωνα με την προκείμενη μέθοδο, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις **04/06/2020,** ανέρχεται στρογγυλοποιημένη στα εξής ποσά:

- Μεζονέτα 12Α, συνολικής επιφάνειας 143,05 τ.μ.: **147.000,00 € (Εκατόν σαράντα επτά χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 12Β, συνολικής επιφάνειας 130,87 τ.μ.: **131.000,00 € (Εκατόν τριάντα μία χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 17Α, συνολικής επιφάνειας 126,65 τ.μ.: **128.000,00 € (Εκατόν είκοσι οκτώ χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 17Β, συνολικής επιφάνειας 122,79 τ.μ.: **124.000,00 € (Εκατόν είκοσι τέσσερις χιλιάδες ευρώ)**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: **530.000,00 €**
(Πεντακόσιες τριάντα χιλιάδες ευρώ)

Με εκτίμηση,
Για λογαριασμό της GLP Values Α.Ε., μέλος του ομίλου GVA Worldwide





Γεώργιος Λίτσας MRICS, VRS
ICIOB, 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 5
1.1 Στοιχεία Εντολής 5
1.2 Γενικοί Όροι – Παραδοχές 6
2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 8
2.1 Πηγή Άντλησης Δεδομένων 8
2.2 Αυτοψία 9
2.3 Στοιχεία Περιοχής 9
2.4 Περιγραφή Ακινήτων 9
2.5 Δίκτυα και Παροχές 13
2.6 Περιβαλλοντικά Θέματα 13
2.7 Πολεοδομικό Καθεστώς 13
2.8 Ταύτιση Ακινήτων 13
3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 14
3.1 Γενικά 14
3.2 Στοιχεία Τοπικής κτηματαγοράς 15
4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 20
5. Παράρτημα 22
5.1 Χάρτης 22
5.2 Φωτογραφίες * 23

1. ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

1.1 Στοιχεία Εντολής

Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας βάσει της από 19/05/2020 εντολής σας
Εντολέας	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ
Οδηγίες / Αντικείμενο	Εύρεση της αγοραίας αξίας των υπό μελέτη ακινήτων, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις 04/06/2020
Ημερομηνία Αυτοψίας	Άνευ αυτοψίας (Desktop έκθεση εκτίμησης)
Τύπος Ακινήτων	Μονοκατοικίες/ μεζονέτες
Ιδιοκτησία Ακινήτων	ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Δ.Φ. ΑΕΒΤΕ
Διεύθυνση Ακινήτων	Θέση «ΦΥΤΣΙΚΟ», Ανώνυμη Οδός, Δ.Δ. Δολών Δήμου Δυτικής Μάνης, Π.Ε. Μεσσηνίας, Πελλοπόννησος
Σύντομη Περιγραφή Ακινήτων	Τέσσερα (4) κτήρια κατοικίας/ μεζονετών, 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/ και 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. 2326869 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 12 Α με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Β. Υπ' αριθμ. 2326887 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 12 Β με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Γ. Υπ' αριθμ. 2326920 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 17 Α με ημ/νια υπαγωγής 28/01/2014
  Δ. Υπ' αριθμ. 2326896 Δήλωση ένταξης της κατοικίας 17 Β 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
- Πίνακας τελικών επιφανειών και χρήσεων των ακινήτων σύμφωνα με τις σχετικές δηλώσεις ένταξης στις διατάξεις του Ν.4495/17, όπως μας παραδόθηκε από τον εντολέα

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. 12 και 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 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 έχουν τακτοποιηθεί πολεοδομικές παραβάσεις αυτών, οι οποίες αφορούν σε υπέρβαση δόμησης, αλλαγή χρήσης κλπ. **Σύμφωνα με τη σχετική Σ.Ο.Ι.** (υπ' αριθμ. 3.606, 29/09/2005) και με στοιχεία σχετικά με τις τελικές επιφάνειες των ακινήτων κατόπιν ένταξής τους στις διατάξεις του Ν.4495/17, όπως μας παραδόθηκαν από τον εντολέα στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, οι υπό εκτίμηση 12Α και 12Β οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν ως εξής:

Α. Υπό στοιχεία **12 Α** οριζόντια ιδιοκτησία**,** κατοικία/ μεζονέτα, υπογείου - ισογείου και α' πάνω από το ισόγειο ορόφων (ΚΑΤΟΙΚΙΑ 1), συνολικής επιφάνειας κύριας χρήσης 143,05 τ.μ., με βοηθητικούς χώρους (πισίνα) επιφάνειας 33,70τ.μ. και 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 κύριας χρήσης 130,87 τ.μ., με βοηθητικούς χώρους (πισίνα) επιφάνειας 33,70τ.μ. και 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.

2. «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 έχουν τακτοποιηθεί πολεοδομικές παραβάσεις οι οποίες αφορούν σε υπέρβαση δόμησης, αλλαγή χρήσης κλπ. **Σύμφωνα με τη σχετική Σ.Ο.Ι.** (υπ' αριθμ. 3.606, 29/09/2005) και με στοιχεία σχετικά με

τις τελικές επιφάνειες των ακινήτων κατόπιν ένταξής τους στις διατάξεις του Ν.4495/17, όπως μας παραδόθηκαν από τον εντολές στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, οι υπό εκτίμηση 17Α και 17Β οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν 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 κύριας χρήσης 126,65 τ.μ. με βοηθητικούς χώρους (πισίνα) επιφάνειας 33,60τ.μ. και 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 κύριας χρήσης 122,79 τ.μ. με βοηθητικούς χώρους (πισίνα) επιφάνειας 33,60τ.μ. και 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.

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. στην υπ' αριθμ. 12Α), 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, 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 συγκροτημάτων, οι οποίοι σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές προσκομισθείσες Σ.Ο.Ι.

είναι κοινόχρηστοι και εξυπηρετούν και τις τρεις κατοικίες κάθε συγκροτήματος.

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

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ							
Ιδιοκτησία	**Έτος** κατασκευής**	***Συνολική Επιφάνεια Κ.Χ. (τ.μ.)**	**Υ/Δ**	**Λουτρά/ W.C.**	**Αποθήκη**	**Τζάκι**	**Πισίνα**
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 12, επιφάνειας 4.003,55 τ.μ.							
12 Α	2004	**143,05**	2	2	Ναι	Ναι	Ατομική (33,70τ.μ.)
12 Β	2004	**130,87**	3	2	-	Ναι	Ατομική (33,70τ.μ.)
Συγκρότημα μεζονετών επί ελαιοπερίβολου Ε 17, επιφάνειας 4.003,70 τ.μ.							
17 Α	2003	**126,65**	3	2	Ναι	Ναι	Ατομική (33,60τ.μ.)
17 Β	2003	**122,79**	3	2	Ναι	Ναι	Ατομική (33,60τ.μ.)

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 του ελαιοπερίβολου 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).***

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. Επιπλέον, οι μεζονέτες των συγκροτημάτων επί των «ελαιοπερίβολων» Ε12 και Ε17 διαθέτουν ατομική πισίνα έκαστη.

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 2020 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 17)

**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

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, Αρχοντικό Αβίας Καλαμάτας, Βίλα 375 τ.μ., 3 επίπεδα, κατασκευή 2005, κουφώματα αλουμινίου, ηλιακός, τζάκι, playroom, δορυφορική, θέα θάλασσα, πέτρινος μαντρότοιχος και πλακόστρωση ακαλύπτου, Επιφάνεια οικοπέδου: 2.021 τ.μ., κήπος, ελαιόδενδρα, οπωροφόρα, καλλωπιστικά φυτά, αποθήκη, στεγασμένο γκαράζ 2 θέσεων, στεγασμένη δεξαμενή νερού, βεράντες, επένδυση πέτρας τμηματικά, αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, Τιμή: € 620.000	375,00	620.000,00	1.653,33	ASTY Μεσιτικό Γραφείο 2721128035
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	6945051223
3	Βίλα προς πώληση, 150,00 τ.μ., **Κάτω Δολοί (Αβία),** 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 2721305320
4	Πώληση, **Μεγάλη Μαντίνεια**, 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 6982000010
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ				**1.735,61**	

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 (συνολική επιφάνεια 130,87 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 ±15%, 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		130,87		**Απεριόριστη/ παραλία σε 10''**		**Πισίνα (±6%), τζάκι, επένδυση πέτρας, βεράντες, 3 επίπεδα**		**620,00 τ.μ. / επένδυση πέτρας**			
1	1.653,33	2005	0,98	375,00	1,15	Παρόμοια	1,00	Πισίνα, τζακούζι, ηλιακός, τζάκι, αποθήκη, βεράντες, επένδυση πέτρας, δεξαμενή νερού, Playroom, πάρκινγκ 2 θέσεων	0,85	~1.900,00τ.μ. / πέτρινη περίφραξη, πλκοστρωμένη αυλή, ελαιόδενδρα, οπωροφόρα, καλλωπιστικά	0,85	0,80	1.075,99
2	1.470,59	2010	0,89	340,00	1,15	Καλύτερη	0,95	Πισίνα, αποθήκη, τζάκι, ηλιακός, 2 επίπεδα	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, 2 επίπεδα	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.)													**1.004,30**

**** 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 1.735,61 €/ τ.μ.
- Οι τιμές πώλησης μετά τις αναγωγές κυμαίνονται από 919,39 €/ τ.μ. έως 1.075,99 €/ τ.μ. με το μέσο όρο στα 1.004,30 €/ τ.μ.

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

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 12Β, συνολικής επιφάνειας 130,87 τ.μ. (έτος κατασκ. 2004)
  1.000,00 € / 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 12Α, συνολικής επιφάνειας 143,05 τ.μ. (έτος κατασκ. 2004, αποθήκη):
  1.030,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 17Α, συνολικής επιφάνειας 126,65 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.010,00 € / τ.μ.

- Τιμή πώλησης μεζονέτας 17Β, συνολικής επιφάνειας 122,79 τ.μ. (έτος κατασκ. 2003, αποθήκη):
  1.010,00 € / τ.μ.

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ – ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ			
Ακίνητο	**Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Τιμή μονάδας (€ / τ.μ.)**	**Αγοραία αξία (€)**
Συγκρότημα 12			
12 Α	143,05	1.030,00	147.341,50
12 Β	130,87	1.000,00	130.870,00
Συγκρότημα 17			
17 Α	126,65	1.010,00	127.916,50
17 Β	122,79	1.010,00	124.017,90
ΣΥΝΟΛΟ			**530.145,90**

Η αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων σύμφωνα με την προκείμενη μέθοδο, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις **04/06/2020,** ανέρχεται στρογγυλοποιημένη στα εξής ποσά:

- Μεζονέτα 12Α, συνολικής επιφάνειας 143,05 τ.μ.: **147.000,00 € (Εκατόν σαράντα επτά χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 12Β, συνολικής επιφάνειας 130,87 τ.μ.: **131.000,00 € (Εκατόν τριάντα μία χιλιάδες ευρώ)**

- Μεζονέτα 17Α, συνολικής επιφάνειας 126,65 τ.μ.: **128.000,00 € (Εκατόν είκοσι οκτώ χιλιάδες ευρώ)**
- Μεζονέτα 17Β, συνολικής επιφάνειας 122,79 τ.μ.: **124.000,00 € (Εκατόν είκοσι τέσσερις χιλιάδες ευρώ)**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: **530.000,00 €**
(Πεντακόσιες τριάντα χιλιάδες ευρώ)

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

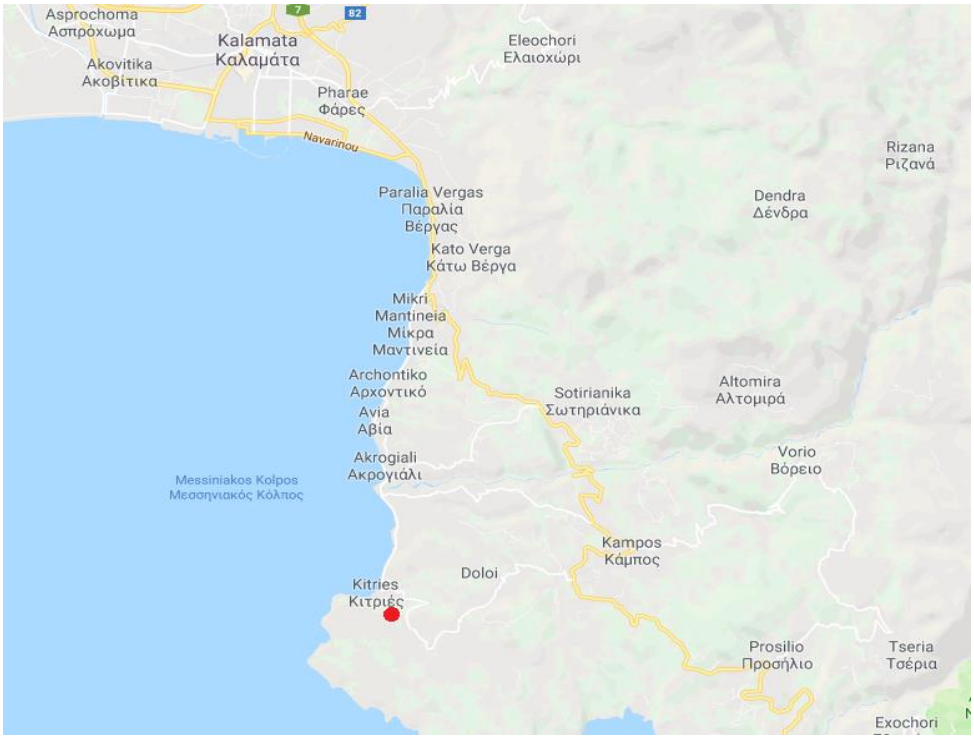
					ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		
Ακίνητο	Αγοραία αξία (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ
12 A	147.341,50	95%	5%	100%			147.341,50
12 B	130.870,00	95%	5%	100%			130.870,00
17 A	127.916,50	90%	10%	100%			127.916,50
17 B	124.017,90	90%	10%	100%			124.017,90
	530.145,90						530.145,90

Παρατήρηση

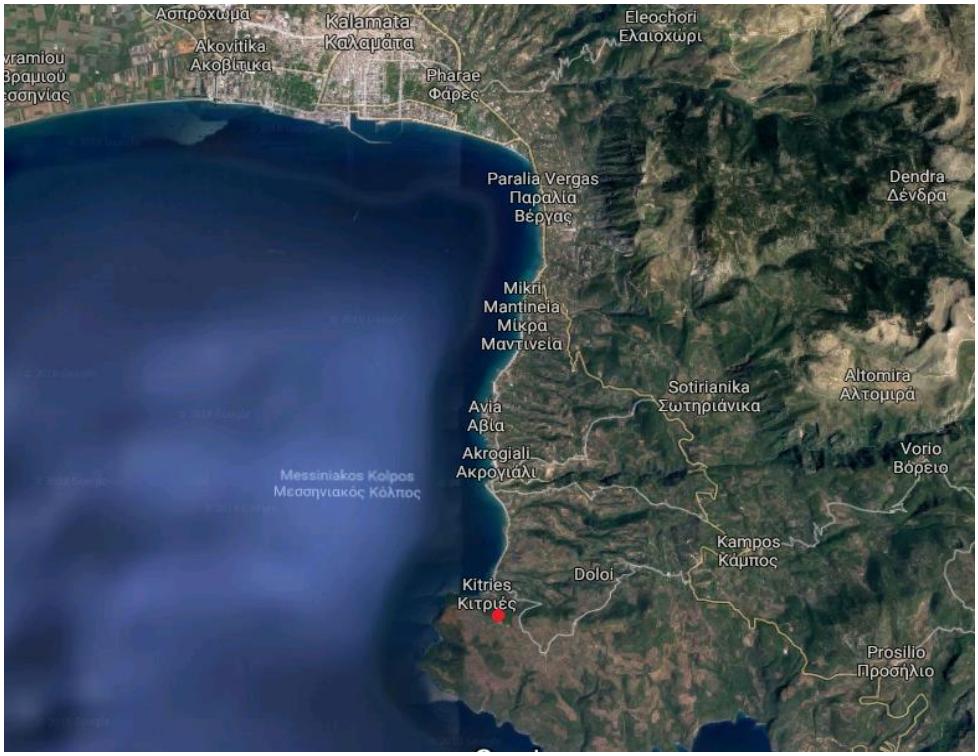
Η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον "Εκτιμητικής Αβεβαιότητας' όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020) λόγω του ιού COVID-19 και φέρει υψηλό κίνδυνο αβεβαιότητας. Οι έρευνες και τα συγκριτικά στοιχεία στα οποία αυτές έχουν βασιστεί, αναφέρονται στην περίοδο πριν από την εξάπλωση του ιού. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

5. Παράρτημα

5.1 Χάρτης



Εικόνα 1: Στίγμα θέσης ακινήτων



Εικόνα 2: Στίγμα θέσης ακινήτων

5.2 Φωτογραφίες *



Εικόνα 3: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε17



Εικόνα 4: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε12



Εικόνα 8: Άποψη θέας προς τη θάλασσα



Εικόνα 12: Άποψη ελεύθερου χώρου περιμετρικά της μεζονέτας 12Α

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