Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.08.12 14:30:57 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:2103382140 /ΟΕ-ΕΕ:2103382122-441 /ΙΚΕ:2103382413-475 /ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443 /ΛΟΙΠΕΣ:2103382241
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,12/08/2020
Αριθ. Πρωτ.:2035162

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 **12/08/2020** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2195259**, η από 08/06/2020 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.

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PKF

Audit Tax &
Business advisory

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Θ. ΠΑΠΑΘΩΜΑΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την διαπίστωση της πραγματικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων κατά την 30η Απριλίου 2020 της απορροφώμενης ετερόρρυθμης εταιρείας

"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."

από την υφιστάμενη απορροφώσα εταιρεία με την επωνυμία

"ΣΗΡΟΚΣ Α.Ε."

σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1297/1972 & του άρθρου 17 του Ν.4548/2018

Αθήνα, Ιούνιος 2020

Αθήνα | Λ. Κηφισίας 124 | 115 26 | Τηλ 210 7480600 | Fax 210 7483600 | Email pkfathen@otenet.gr | www.pkf.gr
Θεσσαλονίκη | Βούλγαρη 20 & Καθ. Παπαδάκη | 542 48 | Τηλ 2310 334600 - 944991 | Fax 2310 334601
Ιωάννινα | Δαγκλή 1 | 454 44 | Τηλ 26510 21899 | Fax 26510 21813
Ηράκλειο Κρήτης | Δ. Μποφώρ 7 | 712 02 | Τηλ/Fax 2810 229383
Τρίκαλα | Ιακωβάκη 15 | 421 00 | Τηλ/Fax 24310 30073

PKF EUROAUDITING S.A. is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms
and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms

PKF

Audit Tax &
Business advisory

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ Θ. ΠΑΠΑΘΩΜΑΣ

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2020

Προς
α) Τον Διαχειριστή της
"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ"
Λένορμαν 210,
104 43 ΑΘΗΝΑ

β) Το Διοικητικό Συμβούλιο της
"ΣΗΡΟΚΣ Α.Ε."
Λένορμαν 210,
104 43 ΑΘΗΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την Διαπίστωση της Πραγματικής Αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων κατά την 30η Απριλίου 2020 της απορροφώμενης Ετερόρρυθμης Εταιρείας

"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."

από την υφιστάμενη απορροφώσα εταιρεία με την επωνυμία
"ΣΗΡΟΚΣ Α.Ε."
σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1297/1972 & του άρθρου 17 του Ν.4548/2018

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης ανατέθηκε σε εκτέλεση της από 06 Μαρτίου 2020 σχετικής απόφασης και εντολής προς εμάς, του διαχειριστή της **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."**, με σκοπό την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της **"Δ. Φ.Σ ΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** κατά την 30η ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2020 προκειμένου η Ετερόρρυθμη Εταιρεία να απορροφηθεί από την ανώνυμη εταιρεία **"ΣΗΡΟΚΣ Α.Ε."**. Η εν λόγω απορρόφηση θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1297/1972 & του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Σε συνέχεια των ανωτέρω οι εντεταλμένοι:

α) **Προκοπίδης Αντώνιος**, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 14511 και

β) **Παπαθωμάς Γεώργιος**, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 29811 της εταιρείας **PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε**. με ΑΜ ΣΟΕΛ 132, οι οποίοι διορίστηκαν για να προβούν στην σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 "Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών", πραγματοποιήσαμε προσδιορισμό της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."**, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) της 30.04.2020.

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

2. Ίδρυση, Επωνυμία, Έδρα, Διάρκεια

Σύμφωνα με το υπ' αρ. 6897/06-11-2018 Πιστοποιητικό περί κατάθεσης εταιρείας προκύπτει ότι:
Η εταιρεία με την επωνυμία **"Δ. Φ.Σ ΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** έχει καταχωρηθεί στο βιβλίο εταιρειών με Αριθμό Μητρώου Α.Μ. 421418 και έγιναν οι κατωτέρω μεταβολές:

1. **Α.Μ.** 421418 **Α.Κ.** 9888 **Κατατέθηκε** 2002 **Εταιρικό** ΣΥΣΤΑΣΗ **Επωνυμία** Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.
2. **Α.Μ.** 421418 **Α.Κ.** 6224 **Κατατέθηκε** 2004 **Εταιρικό** ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ **Επωνυμία** Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.

Η εταιρεία **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** εγγράφηκε στις 06.11.2012 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.). Ιδρύθηκε με το από 30 Αυγούστου 2002 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο αρχικά καταρτίσθηκε μεταξύ των: α) Δημητρίου Σαραντόπουλου του Φωτίου, μηχανολόγου - ηλεκτρολόγου, κατοίκου Αθηνών και β) Γαλάτειας, συζύγου Δημητρίου Σαραντοπούλου θυγ. Ιωάννη Δραζινάκη, κατοίκου Αθηνών με ομόρρυθμο μέλος τον Δημήτριο Σαραντόπουλο και ετερόρρυθμο μέλος την Γαλάτεια συζ. Δημ. Σαραντόπουλου, με έδρα το δήμο Αθηναίων.

Την 20.04.2004 το ετερόρρυθμο μέλος Γαλάτεια συζ. Δημητρίου Σαραντόπουλου θυγ. Ιωάννη Δραζινάκη με τη συναίνεση και του άλλου εταίρου Δημητρίου Σαραντόπουλου, με σκοπό την αποχώρησή της από την ετερόρρυθμη εταιρία, πούλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε την εταιρική της μερίδα προς την εταιρεία με την επωνυμία «ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» αντί του συνολικού τιμήματος των ευρώ 300,00, το οποίο η τελευταία κατέβαλε ολόκληρο σε μετρητά. Η νέα εταίρος, υπεισήλθε κατ' αυτόν τον τρόπο στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της μεταβιβάζουσας την εταιρική της μερίδα και αποχωρούσας εταίρου Γαλάτειας συζ. Δημητρίου Σαραντόπουλου θυγ. Ιωάννη Δραζινάκη.
Μετά την άνω μεταβίβαση κατά τροποποίηση του καταστατικού της εταιρίας, τροποποιήθηκε η παράγραφος 1 του καταστατικού της εταιρίας που όριζε ως ετερόρρυθμο μέλος τη Γαλάτεια Δραζινάκη, εφεξής ορίσθηκε ως ετερόρρυθμο μέλος η εταιρία με την επωνυμία «ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ».

Η επωνυμία της ετερόρρυθμης εταιρείας ορίσθηκε σε **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."**

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων και συγκεκριμένα το μισθωμένο γραφείο του πέμπτου ορόφου επί της οδού Λένορμαν 210, Τ.Κ. 104 43, ιδιοκτησίας Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Η διάρκεια της **"Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** ορίσθηκε για χρονική περίοδο 50 ετών αρχομένη από 30-8-2002 και λήγουσα την 29-8-2052.

3. Μορφή – Σκοπός Πραγματική δραστηριότητα της εταιρείας

Πρόκειται για Ετερόρρυθμη Εταιρεία υπό την επωνυμία **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."**.

Σκοπός της εταιρείας είναι:
1) Η στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ανέγερση πολυορόφων οικοδομών σε ιδιόκτητα ακίνητα ή ακίνητα τρίτων με αντιπαροχή στους ιδιοκτήτες τους ή με κάθε άλλο πρόσφορο τρόπο και γενικά η αγορά, πώληση και εκμετάλλευση ακινήτων με ή χωρίς ανέγερση κτισμάτων και κάθε συναφής δραστηριότητα.
2) Η εισαγωγή, εμπορία και εκμετάλλευση πάσης φύσεως οχημάτων, ανταλλακτικών, στερεοφωνικών μηχανημάτων, ηλεκτρονικών υπολογιστών, ηλεκτρικών συσκευών κ.λ.π.
3) Η συμμετοχή σε εταιρίες ή επιχειρήσεις που επιδιώκουν οποιοδήποτε σκοπό από τους παραπάνω ή παρεμφερή.
4) Η αντιπροσώπευση ελληνικών και αλλοδαπών επιχειρήσεων και
5) Κάθε άλλη συναφής με τα παραπάνω δραστηριότητα

5. Κεφάλαιο - Εταίροι – Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με το από 20.04.2004 τροποποιημένο καταστατικό της εταιρίας το Κεφάλαιο της Εταιρίας ορίζεται στο ποσό των 6.000 (έξι χιλιάδων) ευρώ, εισφερόμενα παρά των εταίρων ως εξής:

Ο Δημήτριος Σαραντόπουλος κατέβαλε ποσό 5.700 (πέντε χιλιάδων επτακοσίων) ευρώ, με ποσοστό συμμετοχής στην εταιρία 95%, και η εταιρία «ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» κατέβαλε ποσό 300 (τριακοσίων) ευρώ με ποσοστό συμμετοχής στην εταιρία 5% .

Οι εταίροι της Εταιρείας κατά την σύνταξη της παρούσας είναι:

1. Δημήτριος Σαραντόπουλος του Φωτίου — ποσοστό συμμετοχής 95,00%
2. ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ — ποσοστό συμμετοχής 5,00%

Διαχειριστής και εκπρόσωπος της εταιρείας **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** κατά την έννοια του Εμπορικού Νόμου, έχει ορισθεί ο εκ των εταίρων Δημήτριος Σαραντόπουλος του Φωτίου, δυνάμενος να ενεργεί εν ονόματι και για λογαριασμό της Εταιρείας όλες εν γένει τις αναγόμενες στην διεύθυνση και διαχείριση των εταιρικών εργασιών και υποθέσεων πράξεις. Ήτοι άλως ενδεικτικώς, εκπροσωπεί την εταιρία σε όλες τις σχέσεις αυτής έναντι τρίτων, φυσικών ή νομικών προσώπων, ως και ενώπιον πάσης Διοικητικής ή Αγορανομικής ή Αστυνομικής ή Δικαστικής ή άλλης Αρχής ημεδαπής ή αλλοδαπής, και διά της υπογραφής του, τιθεμένης υπό την εταιρική επωνυμία, υποχρεώνει την Εταιρία. Διεξάγει δίκες επ' ονόματι της Εταιρίας, ενώπιον παντός Δικαστηρίου, ανεξαρτήτως βαθμού και δικαιοδοσίας. Δέχεται, επάγει, αντεπάγει και δίδει τους επιβαλλόμενους στην εταιρία όρκους. Αποφασίζει περί της προσλήψεως, της μισθοδοσίας και της απολύσεως του προσωπικού της Εταιρίας, ενεργεί εισπράξεις και πληρωμές της εταιρίας, προβαίνει στις επιβαλλόμενες εκ της λειτουργίας του Καταστήματος μετά τρίτων συναλλαγές (αγορές και πωλήσεις εμπορευμάτων κ.λ.π.). Ενεργεί αναλήψεις χρημάτων κατατιθεμένων για λογαριασμό της εταιρίας σε οποιαδήποτε Τράπεζα ή πιστωτικό ίδρυμα ή το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, την Εργατική Εστία και κάθε άλλο γενικώς οργανισμό. Εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί, εξοφλεί και προεξοφλεί συναλλαγματικές, επιταγές, γραμμάτια και παντός είδους αξιόγραφα υπογράφων κάτω από την εταιρική επωνυμία, δανείζεται από οποιαδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και ιδία από Τράπεζες και λοιπά πιστωτικά ιδρύματα υπογράφων κάθε δανειστικό υπό την εταιρική επωνυμία. Καταβάλλει και εξοφλεί πάντα τα κατά την λειτουργία του Καταστήματος συνδεόμενα μηνιαία έξοδα (τιμολόγια, ενοίκια καταστήματος, μισθούς προσωπικού μαζί με τις αναλογούσες σε αυτούς ασφαλιστικές εισφορές, βεβαιουμένους φόρους, κ.λ.π.). Συναινεί σε εγγραφές και διαγραφές υποθηκών, προσημειώσεων ή κατασχέσεων και αίρει αυτές, συνάπτει τις μετά τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και του δημοσίου παντός είδους και φύσεως συμβάσεις, αποκτά δικαιώματα και αναλαμβάνει υποχρεώσεις για την εταιρία, υπογράφει εργολαβικές συμβάσεις, προσύμφωνα, συμβολαιογραφικά έγγραφα, πράξεις συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμούς πολυκατοικιών, πωλητήρια συμβόλαια με οιουσδήποτε όρους και τίμημα, συμφωνίες να αγοράζει με οιουσδήποτε όρους και τίμημα ακίνητα, να ανταλλάσσει ακίνητα, υποθηκεύει αυτά, να υπόσχεται ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα παντός βάρους, χρέους και νομικού ελαττώματος, διορίζει πληρεξουσίους δικηγόρους και γενικώς δύναται να προβαίνει σε κάθε πράξη διαχειρίσεως των εταιρικών εργασιών και υποθέσεων, έστω και εάν δεν αναφέρεται ρητώς στο παρόν και προβαίνει σε κάθε πρόσφορη ενέργεια τείνουσα στην ευόδωση του σκοπού της Εταιρίας. Για την άσκηση μέρους ή και όλων των εξουσιών ο άνω διαχειριστής μπορεί να εξουσιοδοτεί και άλλους, εταίρο ή και τρίτο να εκπροσωπεί την εταιρία.

Ο διαχειριστής της Εταιρίας υπέχει μόνος πάσα ευθύνη, αναγομένη στην εταιρική δραστηριότητα και δη τόσο έναντι των Αγορανομικών, Αστυνομικών και λοιπών διοικητικών αρχών, όσο και έναντι οιονδήποτε τρίτων. Κάθε χρηματικό ποσό εισπραττόμενο για λογαριασμό της Εταιρίας, ή ανήκον σε αυτή, δέον άμα τη εισπράξει του να κατατίθεται στο ταμείο της Εταιρίας. Εξ άλλου όλες οι πράξεις της Εταιρίας, ως και τα δικαιολογητικά εισπράξεων, πληρωμών, δανεισμών κ.λ.π. πρέπει να καταχωρούνται στα υπό του Εμπορικού Νόμου οριζόμενα βιβλία. Άπαντα τα εν λόγω βιβλία και τα εν γένει λογιστικά στοιχεία της Εταιρίας θα υπόκεινται στον έλεγχο αμφοτέρων των εταίρων.

Την οικονομική και διοικητική διεύθυνση των εταιρικών εργασιών θα έχει ο πρώτος των συμβαλλομένων Δημήτριος Φωτίου Σαραντόπουλος.

6. Λογιστική Οργάνωση της εταιρείας

Η εταιρεία **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** τηρεί βιβλία β' κατηγορίας του πρώην Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Π.Δ. 186/1992), δηλαδή κατά το απλογραφικό σύστημα σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. (Ν. 4308/2014).

7. Ελεγχθέντα στοιχεία – εφαρμοσθείσες αρχές

Βάση της εργασίας μας, για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αποτέλεσαν:

1. Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) της 31.12.2019 ο οποίος συντάχθηκε από την Εταιρεία **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."** και απεικονίζει την εν γένει περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας.
2. Η έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας τεσσάρων (4) κτηρίων κατοικιών/ μεζονετών, επί ισάριθμων άρτιων και οικοδομήσιμων «ελαιοπεριβόλων». Τα εν λόγω ακίνητα αφορούν σε μονοκατοικίες/ μεζονέτες, επί συγκροτήματος κατοικιών (υπ' αριθμ. 12 και 17), που εντοπίζονται 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» και απεικονίζονται στο κονδύλι **«Αποθέματα»**.

Ο έλεγχος που διενεργήσαμε και του οποίου τα αποτελέσματα διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση, προσδιορίσθηκε – σύμφωνα με τις απαιτήσεις τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, για να διαπιστώσουμε την Καθαρή Θέση της εταιρείας την 30η Απριλίου 2020 προκειμένου να απορροφηθεί από την ανώνυμη εταιρεία **"ΣΗΡΟΚΣ Α.Ε." με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 148570901000**. Η εν λόγω απορρόφηση θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και του Ν. 1297/1972.

II. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημείωση: Η παράθεση των λογαριασμών που ακολουθούν γίνεται με βάση το σχέδιο Ισολογισμού των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν. 4308/2014).

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αποθέματα

Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα

Λογιστική αξία **€ 0,00**

Πρόκειται για δύο συγκροτήματα αποτελούμενα από δύο κατοικίες έκαστο (σύνολο τέσσερα (4) κτήρια κατοικίες / μεζονέτες), επί ισάριθμων άρτιων και οικοδομήσιμων ελαιοπεριβόλων. Το συνολικό κόστος κατασκευής βάσει βιβλίων της εταιρείας είχε, κατά τα έτη πραγματοποίησής του, επιβαρύνει τα αποτελέσματα εκάστης χρήσεως, με συνέπεια να μην εμφανίζεται αξία για τα εν λόγω αποθέματα – ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας.

Το συνολικό κόστος ανεγέρσεως των ανωτέρω δύο συγκροτημάτων είχε ανέλθει σε ευρώ **351.981,83** και αναλύεται ως κάτωθι στα έτη πραγματοποίησης:

ΕΤΟΣ	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 12	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 17	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
2002	2.031,05		2.031,05
2003	62.606,26	10.918,21	73.524,47
2004	88.191,40	15.874,38	104.065,78
2005	34.457,02	6.305,87	40.762,89
2006	9.705,70	1.581,88	11.287,58
2007	3.718,11	415,80	4.133,91
2008	2.433,58	146,63	2.580,21
2009	1.607,07	0,00	1.607,07
2010	1.888,59	75,51	1.964,10
2011	19.658,48	5.556,73	25.215,21
2012	32.657,71	7.511,26	40.168,97
2013	20.324,75	4.320,64	24.645,39
2014	8.914,90	1.698,58	10.613,48
2015	2.840,22	317,53	3.157,75
2016	1.502,82	12,54	1.515,36
2017	1.543,85	1,00	1.544,85
2018	1.609,68	14,40	1.624,08
2019	1.539,68	0,00	1.539,68
Σύνολο κόστος	**297.230,87**	**54.750,96**	**351.981,83**

Η αναλυτική περιγραφή των τεσσάρων (4) κτηρίων κατοικιών/ μεζονετών, έχει ως ακολούθως:

1.- ΚΑΤΟΙΚΙΑ 12Α ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ 12

Η άνω με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δώδεκα άλφα κεφαλαίο (12Α) διώροφη οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου, ισογείου και πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου - κατοικία μεζονέτα,- καταλαμβάνει τμήμα του υπογείου, του ισογείου και του πρώτου (Α΄) πάνω από το ισόγειο ορόφων, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα και έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και αποτελείται: α) Κατά το τμήμα του Υπογείου, από το διάδρομο, έναν (1) αποθηκευτικό χώρο και το κλιμακοστάσιο ανόδου στο ισόγειο,

β) Κατά το τμήμα του Ισογείου από ένα υπνοδωμάτιο και ένα λουτρό και

γ) Κατά το τμήμα του πρώτου (Α) πρώτο πάνω από το ισόγειο ορόφου, από το χώρο του κλιμακοστασίου, λίβινγκ ρουμ (living room), κουζίνα και δύο βεράντες, μία στη βόρεια και μία στην νοτιοανατολική πλευρά της, καθώς και από τους ημιυπαίθριους και βοηθητικούς της χώρους.

Έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά: α) κατά το τμήμα του Υπογείου μέτρα τετραγωνικά είκοσι έξι και 9/οο (26,09) β) κατά το τμήμα του Ισογείου μέτρα τετραγωνικά τριάντα έξι και 5/οο (36,05) και γ) στον όροφο πάνω από το ισόγειο μέτρα τετραγωνικά σαράντα έξι και 54/οο (46,54), ήτοι συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν οκτώ και 68/οο (108,68) και επιφάνεια που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης μέτρα τετραγωνικά ογδόντα δύο και 59/οο (82,59).

Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δώδεκα άλφα κεφαλαίο (12Α), έχει ιδιόκτητο όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια οκτώ και 28/οο (408,28), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά δεκαέξι και 37/οο (16,37), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια είκοσι τέσσερα και 65/οο (424,65), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο τριακόσια τριάντα οκτώ χιλιοστά (338/οοο) εξ αδιαιρέτου, ψήφους τριακόσιες τριάντα οκτώ (338) σε σύνολο χιλίων (1000), συμμετοχή στις δαπάνες κατά τριακόσια τριάντα οκτώ χιλιοστά (338/οοο) και συνορεύει κατά το τμήμα του Υπογείου – ισόγειου ορόφου (α' στάθμη) βόρεια με το ακάλυπτο τμήμα του αγροτεμαχίου, ανατολικά με το ακάλυπτο τμήμα του αγροτεμαχίου και υπέδαφος του αγροτεμαχίου, νότια με υπέδαφος του αγροτεμαχίου και δυτικά με τον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, τη με στοιχεία 12Β μεζονέτα και στον όροφο (β΄ στάθμη) βόρεια, ανατολικά και νότια με το ακάλυπτο αγροτεμάχιο αποκλειστικής χρήσης της και δυτικά με τη με στοιχεία 12Β μεζονέτα και ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου

Εμφαίνεται η άνω οριζόντια ιδιοκτησία υπό τα αυτά στοιχεία 1) στο από Μαΐου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τρία (Α3) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου - ισογείου (στάθμης 1), 2) στο από Μαΐου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τέσσερα (Α4) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης Α ορόφου (στάθμης 2) της πολιτικού μηχανικού Σοφίας Ηλ. Ζαχαροπούλου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της αναγράφονται στον από 16.6.2005 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, τα οποία (σχέδια και

πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 3.606/2005 πράξη της Συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ελένης Αγγέλου Πετρουλέα.

Στην άνω οριζόντια ιδιοκτησία ανήκουν α) ως συστατικό και παρακολούθημα τμήμα του ακαλύπτου χώρου του αγροτεμαχίου, που εμφαίνεται στο ίδιο παραπάνω από Μαΐου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, με την ένδειξη Έψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δώδεκα άλφα κεφαλαίο αριθμός ένα (Ε12Α1), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Α3-Β3-Γ3-α11-α5-α6-α7-α8-α9-α10-Α3) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων τριάντα πέντε (735,00) και στον εκάστοτε ιδιοκτήτη της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας θα ανήκει η αποκλειστική χρήση του χώρου αυτού και β) κατ' αποκλειστική χρήση ως παράρτημα και παρακολούθημα κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) επιφανείας μέτρων τριάντα τριών και 70/οο (33.70).

Σύμφωνα με το Ν. 4495/2017 περαιώθηκε η διαδικασία υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 της άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας και ειδικότερα: α) υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και πλαγίων αποστάσεων στο ισόγειο (επίπεδο 1), επιφανείας μ.τ. 28,06, β) μετατροπή του υπογείου βοηθητικού χώρου σε κύριο χώρο, επιφανείας μ.τ. 21,29, γ) υπέρβαση δόμησης στον όροφο (επίπεδο 2), επιφανείας μ.τ. 6,31, **γ) έχουν γίνει διαμορφώσεις στο περιβάλλοντα χώρο της οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με βάση τον προϋπολογισμό κατασκευής δ) η πισίνα έχει κατασκευασθεί σε άλλη νόμιμη θέση με τροποποιημένο σχήμα, χωρίς αύξηση του όγκου και των διαστάσεών της και έχει επιφάνεια μ. τ. 33.70 αντί των μ. τ. 50,40 που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια**, όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αύξοντα αριθμό 10820828, Αριθμό Πρωτοκόλλου 656015 και ηλεκτρονικό κωδικό 3Α10F84FBA68754F, με ημερομηνία αρχικής υποβολής 28.1.2014, ημερομηνία υπαγωγής 28.2.2019 και τελευταία ενημέρωση 13.2.2020 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και το τέλος υπαγωγής έχει πλήρως εξοφληθεί.

Η άνω βεβαίωση οριστικής υπαγωγής συνοδεύεται από το από Οκτωβρίου 2018 σχέδιο κατόψεων του τοπογράφου μηχανικού Νικήτα Παναγιωτόπουλου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού σύμφωνα με το ΦΕΚ 3976 Β΄/14-11-2017 Αρ. Θ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 «ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία έγινε ρύθμιση των παραβάσεων, εξόφληση προστίμου και περαίωση με το Ν. 4495/2017 με Α/Α δήλωσης 10820828, Α/Α Πρωτ. 656015 και ηλεκτρονικό κωδικό 3Α10F84FBA68754F. Έχω στη διάθεσή μου όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά. Το άνω σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την παρ. Η του άρθρου 99 του Ν. 4495/2017 η οποί και θα υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης στο Ν. 4495/2017 και έχει εξοφληθεί το παράβολο, το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με την 411/2003 οικοδομική άδεια. Βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή

του Δήμου Δυτικής Μάνης και η ολοκλήρωση της κατασκευής έχει ολοκληρωθεί προ του 2011 σύμφωνα με την ημερομηνία που αναγράφεται στο στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Παρουσιάζει τις ακόλουθες αυθαιρεσίες: **Στο επίπεδο 1** σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν να κατασκευαστούν 40,85 μ2 κύριοι χώροι και 21,29 μ2 βοηθητικοί χώροι (αποθήκη), συνολικά 62,14μ2. **Έχουν κατασκευαστεί 90,20 μ2** από τα οποία τα 28,06 μ2 με υπέρβαση στη δόμηση, στη κάλυψη <20% και παραβίαση της πλάγιας απόστασης σε ποσοστό >20%. Επίσης έχουν μετατραπεί τα 21,29μ2 από υπόγειο βοηθητικό χώρο σε κύριο. **Στο επίπεδο 2** σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν να κατασκευαστούν 46,54μ2. **Έχουν κατασκευαστεί 52,58 μ2**. Υπέρβαση δόμησης κατά 6,31μ2 χωρίς υπέρβαση της κάλυψης. Η συνολική υπέρβαση δόμησης είναι 55,66μ2. Παρουσιάζει υπέρβαση στην κατηγορία από 50% έως 100%. Επίσης έχουν γίνει διάφορες διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με βάση τον αναλυτικό προϋπολογισμό κατασκευής τους.

2.- ΚΑΤΟΙΚΙΑ 12Β ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ 12

Η άνω με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δώδεκα βήτα κεφαλαίο (12Β) διώροφη οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου, ισογείου και πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου - κατοικία μεζονέτα,- καταλαμβάνει τμήμα του υπογείου, του ισογείου και του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφων, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα και έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και αποτελείται: α) στον υπόγειο όροφο, από τμήμα του διαδρόμου του ορόφου, έναν (1) αποθηκευτικό χώρο και το κλιμακοστάσιο ανόδου στο ισόγειο.

Στον όροφο αυτό υπάρχει και ο χώρος του λεβητοστασίου με τον καυστήρα, που είναι κοινόχρηστος και για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα πέντε και 61/οο (15,61 Μ2) και δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία,

β) στον ισόγειο όροφο, από το υπόλοιπο τμήμα του διαδρόμου, δύο υπνοδωμάτια και λουτρό και

γ) στον πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο, από το χώρο του κλιμακοστασίου, ένα λίβινγκ ρουμ (living room), μία κουζίνα και δύο βεράντες, μία στη βόρεια και μία στην νοτιοανατολική πλευρά της, καθώς και από τους ημιυπαίθριους και βοηθητικούς της χώρους, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά: α) στον υπόγειο όροφο τέσσερα και τριάντα πέντε εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (4,35 Μ2), β) στον ισόγειο όροφο πενήντα πέντε και πενήντα εννέα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (55,59 Μ2), δηλαδή συνολικά μέτρα τετραγωνικά πενήντα εννέα και ενενήντα τέσσερα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (59,94 Μ2) και γ) στον όροφο πάνω από το ισόγειο σαράντα τέσσερα και εβδομήντα πέντε εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (44,75 Μ2), δηλαδή συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν τέσσερα και εξήντα εννέα (104,69) και επιφάνεια που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης μέτρα τετραγωνικά εκατό και τριάντα τέσσερα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (100,34).

Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δώδεκα βήτα κεφαλαίο (12 Β), έχει ιδιόκτητο όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια ενενήντα ένα και τριάντα έξι εκατοστά του κυβικού μέτρου (391,36 Μ3), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά δέκα πέντε και εξήντα εννέα εκατοστά του κυβικού μέτρου (15,69 Μ3), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια επτά και πέντε εκατοστά του κυβικού μέτρου (407,05 Μ3), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο τριακόσια είκοσι τέσσερα χιλιοστά (324/οοο) εξ αδιαιρέτου, ψήφους τριακόσιες είκοσι τέσσερεις (324) σε σύνολο χιλίων (1.000), συμμετοχή στις δαπάνες κατά τριακόσια είκοσι τέσσερα χιλιοστά (324/1000) και συνορεύει κατά το τμήμα του Υπογείου – ισόγειου ορόφου (α' στάθμη) βόρεια με το ακάλυπτο τμήμα του αγροτεμαχίου, ανατολικά με τη υπό στοιχεία 12Α μεζονέτα, υπέδαφος του αγροτεμαχίου και το ακάλυπτο τμήμα του αγροτεμαχίου, νότια με υπέδαφος του αγροτεμαχίου και κοινόχρηστο χώρο του αγροτεμαχίου και δυτικά με τη υπό στοιχεία 12Γ μεζονέτα και ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου και στον όροφο (β΄ στάθμη) βόρεια με το ακάλυπτο αγροτεμάχιο, ανατολικά με τη με στοιχεία 12Α μεζονέτα και ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, νότια με το ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου και δυτικά με την υπό στοιχεία 12Γ μεζονέτα και ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου.

Εμφαίνεται η άνω οριζόντια ιδιοκτησία υπό τα αυτά στοιχεία 1) στο από Μαΐου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τρία (Α3) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου - ισογείου (στάθμης 1), 2) στο από Μαΐου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τέσσερα (Α4) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης Α΄ ορόφου (στάθμης 2) της πολιτικού μηχανικού Σοφίας Ηλ. Ζαχαροπούλου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της αναγράφονται στον από 16.6.2005 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, τα οποία (σχέδια και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 3.606/2005 πράξη της Συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ελένης Αγγέλου Πετρουλέα.

Στην άνω οριζόντια ιδιοκτησία ανήκουν α) ως συστατικά και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου χώρου του αγροτεμαχίου, που εμφαίνονται στο ίδιο παραπάνω από Μαΐου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, με τις ενδείξεις: α) έψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δώδεκα βήτα κεφαλαίο αραβικός αριθμός ένα (Ε12Β1), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Ω2-Α3-α10-α9-α8-α4-α3-α2-α1-χ5-χ4-χ3-Ω2) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων ογδόντα ενός (481,00 Μ2) και β) έψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δώδεκα βήτα κεφαλαίο αραβικός αριθμός δύο (Ε12Β2), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (β2-β4-β5-β6-β7-β8-β9-β10-β11-Α5-β1-β2) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα εννέα (139,00 Μ2) και στον εκάστοτε ιδιοκτήτη της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας θα ανήκει η αποκλειστική χρήση των χώρων αυτών και β) κατ' αποκλειστική χρήση ως παράρτημα και παρακολούθημα κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριάντα τρία και 70/οο (33,70).

Σύμφωνα με το Ν. 4495/2017 περαιώθηκε η διαδικασία υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 της άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας και ειδικότερα: α) υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στο επίπεδο 1, επιφανείας μ.τ. 10,77 κύριων χώρων και μ.τ. 17,35 χώρων μειωτικού συντελεστή, β) μετατροπή υπογείου Β.Χ. σε κύριο χώρο στο επίπεδο 1, επιφανείας μ.τ. 18,99, γ) υπέρβαση δόμησης στο επίπεδο 2, επιφανείας μ.τ. 0,85, δ) έχουν γίνει διαμορφώσεις στο περιβάλλοντα χώρο της οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με βάση τον προϋπολογισμό κατασκευής και ε) η πισίνα έχει κατασκευασθεί σε άλλη νόμιμη θέση με τροποποιημένο σχήμα, χωρίς αύξηση του όγκου και των διαστάσεών της και έχει επιφάνεια μ. τ. 33.70 αντί των μ. τ. 50,40 που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αύξοντα αριθμό 10823313, Αριθμό Πρωτοκόλλου 655190 και ηλεκτρονικό κωδικό 8157029C1BE65B08, με ημερομηνία αρχικής υποβολής 28.1.2014, ημερομηνία υπαγωγής 3.3.2019 και τελευταία ενημέρωση 13.2.2020 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και το τέλος υπαγωγής έχει πλήρως εξοφληθεί.

Η άνω βεβαίωση οριστικής υπαγωγής συνοδεύεται από το από Οκτωβρίου 2018 σχέδιο κατόψεων του τοπογράφου μηχανικού Νικήτα Παναγιωτόπουλου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού σύμφωνα με το ΦΕΚ 3976 Β΄/14-11-2017 Αρ. Θ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 «ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία έγινε ρύθμιση των παραβάσεων, εξόφληση προστίμου και περαίωση με το Ν. 4495/2017 με Α/Α δήλωσης 10823313, Α/Α Πρωτ. 655190 και ηλεκτρονικό κωδικό 8157029C1BE65B08. Έχω στη διάθεσή μου όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά. Το άνω σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την παρ. Η του άρθρου 99 του Ν. 4495/2017 η οποία και θα υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης στο Ν. 4495/2017 και έχει εξοφληθεί το παράβολο, το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με την 411/2003 οικοδομική άδεια. Βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Δυτικής Μάνης και η ολοκλήρωση της κατασκευής έχει ολοκληρωθεί προ του 2011 σύμφωνα με την ημερομηνία που αναγράφεται στο στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Παρουσιάζει τις ακόλουθες αυθαιρεσίες: **Στο επίπεδο 1** σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν να κατασκευαστούν 55,51 μ2 κύριοι χώροι και 18,99 μ2 βοηθητικοί χώροι. **Έχουν κατασκευαστεί 85,27 μ2** κύριοι χώροι και 17,35 μ2 β.χ. (λεβητοστάσιο). Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 10,77 μ2, μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε κύριο 18,99 μ2 και κατασκευή του υπογείου λεβητοστασίου με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 17,35 μ2. **Στο επίπεδο 2** σύμφωνα με την Ο.Α. προβλεπόταν να κατασκευαστούν 44,75 μ2. **Έχουν κατασκευαστεί 45,60 μ2**. Υπέρβαση δόμησης κατά 0,85μ2. Η συνολική υπέρβαση δόμησης είναι 30,61μ2 κύριοι χώροι, 17,35 μ2 βοηθ. Χώροι και άρα παρουσιάζεται υπέρβαση σε ποσοστό >50%. Επίσης έχουν γίνει διάφορες διαμορφώσεις στον

περιβάλλοντα χώρο οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με βάση τον αναλυτικό προϋπολογισμό κατασκευής τους.

3.- ΚΑΤΟΙΚΙΑ 17Α ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ 17

Η άνω με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δέκα επτά άλφα κεφαλαίο (17Α) διώροφη οριζόντια ιδιοκτησία του ενιαίου υπογείου- ισογείου και πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου - κατοικία μεζονέτα,- καταλαμβάνει τμήμα του υπογείου- ισογείου και του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφων, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα και έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και αποτελείται:
α) Κατά το τμήμα του ενιαίου Υπογείου- Ισογείου από έναν (1) αποθηκευτικό χώρο και το κλιμακοστάσιο ανόδου στο ισόγειο,

β) Κατά το τμήμα του πρώτου (Α) πρώτο πάνω από το ισόγειο ορόφου, από το χώρο του κλιμακοστασίου, λίβινγκ ρουμ (living room), ένα υπνοδωμάτιο, κουζίνα και τρεις βεράντες, μία στη βόρεια και μία στην ανατολική πλευρά και μία στη νότια πλευρά της καθώς και από τους ημιυπαίθριους και βοηθητικούς της χώρους.

Έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά: α) κατά το τμήμα του ενιαίου Υπογείου- Ισογείου μέτρα τετραγωνικά εξήντα ένα και 06/οο (61,06) και β) στον όροφο πάνω από το ισόγειο μέτρα τετραγωνικά πενήντα δύο και 73/οο (52,73), ήτοι συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα τρία και 79/οο (113,79) και επιφάνεια που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης μέτρα τετραγωνικά πενήντα δύο και 73/οο (52,73).
Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δέκα επτά άλφα κεφαλαίο (17Α), έχει ιδιόκτητο όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια τριάντα δύο και 68/οο (432,68), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά δέκα επτά και 33/οο (17,33), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια πενήντα και 01/οο (450,01), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο τριακόσια εξήντα εννέα χιλιοστά (369/οοο) εξ αδιαιρέτου, ψήφους τριακόσιες εξήντα εννέα (369) σε σύνολο χιλίων (1.000), συμμετοχή στις δαπάνες κατά τριακόσια εξήντα εννέα χιλιοστά (369/οοο) και συνορεύει κατά το τμήμα του Υπογείου- ισόγειου όροφο (α' στάθμη) βόρεια με το ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ανατολικά με το ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου και υπέδαφος του αγροτεμαχίου, νότια με υπέδαφος του αγροτεμαχίου και δυτικά με τον κοινόχρηστο χώρο του αγροτεμαχίου, τον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου και την υπό στοιχεία 17Β μεζονέτα και στον όροφο (β΄ στάθμη) βόρεια, ανατολικά και νότια με ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου αποκλειστικής χρήσης της και δυτικά με την υπό στοιχεία 17Β μεζονέτα και κοινόχρηστο χώρο του αγροτεμαχίου

Εμφαίνεται η άνω οριζόντια ιδιοκτησία υπό τα αυτά στοιχεία 1) στο από Ιουλίου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τρία (Α3) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου - ισογείου (στάθμης 1), 2) στο από Ιουλίου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τέσσερα (Α4) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης Α ορόφου (στάθμης 2) της πολιτικού

μηχανικού Σοφίας Ηλ. Ζαχαροπούλου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της αναγράφονται στον από 16.6.2005 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, τα οποία (σχέδια και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 3.607/2005 πράξη της Συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ελένης Αγγέλου Πετρουλέα.

Στην άνω οριζόντια ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά και παρακολουθήματα τμήματα του ακαλύπτου χώρου του αγροτεμαχίου, που εμφαίνονται στο ίδιο παραπάνω από Μαΐου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, 1.- με την ένδειξη Εψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δέκα επτά άλφα κεφαλαίο αριθμός ένα (Ε17Α1), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (ε6-Ι-Κ-Λ-η5-η6-η7-η8-ε6) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων δέκα οκτώ (718,00) 2.- με την ένδειξη Εψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δέκα επτά άλφα κεφαλαίο αριθμός δύο (Ε17Α2), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (η3-η2-η1-Μ-Ν-η3) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων εβδομήντα και 50/οο (470,50) και στον εκάστοτε ιδιοκτήτη της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας θα ανήκει η αποκλειστική χρήση του χώρου αυτού και 3.- κατ' αποκλειστική χρήση ως παράρτημα και παρακολούθημα κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριάντα τριών και 60/οο (33,60).

Σύμφωνα με το Ν. 4495/2017 περαιώθηκε η διαδικασία υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 της άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας και ειδικότερα: α) υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στο επίπεδο 1 της οριζόντιας ιδιοκτησίας και διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου (ξεμπάζωμα), επιφανείας μ.τ. 10,62, β) υπέρβαση δόμησης χωρίς υπέρβαση κάλυψης στο επίπεδο 1, επιφανείας μ.τ. 1,91, γ) υπέρβαση δόμησης και παραβίασης πλάγιας απόστασης στο επίπεδο 1, επιφανείας μ.τ. 59,15, δ) υπέρβαση δόμησης κι παραβίαση πλάγιας απόστασης στο επίπεδο 2, επιφανείας μ.τ. 2,24, ε) παραβίαση πλάγιας απόστασης χωρίς υπέρβαση δόμησης στο επίπεδο 2, επιφανείας μ.τ. 54,97, στ) έχουν γίνει διαμορφώσεις στο περιβάλλοντα χώρο της οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με βάση τον προϋπολογισμό κατασκευής και ζ) η πισίνα έχει κατασκευασθεί σε άλλη νόμιμη θέση με τροποποιημένο σχήμα, χωρίς αύξηση του όγκου και των διαστάσεών της και έχει επιφάνεια μ. τ. 33.60 αντί των μ. τ. 50,40 που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια, όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αύξοντα αριθμό 10769394, Αριθμό Πρωτοκόλλου 613491 και ηλεκτρονικό κωδικό 9Ε5662756DE58548, με ημερομηνία αρχικής υποβολής 28.1.2014, ημερομηνία υπαγωγής 27.1.2019 και τελευταία ενημέρωση 13.2.2020 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και το τέλος υπαγωγής έχει πλήρως εξοφληθεί.

Η άνω βεβαίωση οριστικής υπαγωγής συνοδεύεται από το από Οκτωβρίου 2018 σχέδιο κατόψεων του τοπογράφου μηχανικού Νικήτα Παναγιωτόπουλου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού σύμφωνα με το ΦΕΚ 3976 Β΄/14-11-2017 Αρ. Θ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 «ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία έγινε ρύθμιση των παραβάσεων, εξόφληση προστίμου και περαίωση με το Ν. 4495/2017 με Α/Α δήλωσης 10769394, Α/Α Πρωτ. 613491 και ηλεκτρονικό κωδικό

9E5662756DE58548. Έχω στη διάθεσή μου όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά. Το άνω σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την παρ. Η του άρθρου 99 του Ν. 4495/2017 η οποία και θα υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης στο Ν. 4495/2017 και έχει εξοφληθεί το παράβολο, το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με την 1105/2002 οικοδομική άδεια. Βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Δυτικής Μάνης και η ολοκλήρωση της κατασκευής έχει ολοκληρωθεί προ του 2011 σύμφωνα με την ημερομηνία που αναγράφεται στο στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Παρουσιάζει τις ακόλουθες αυθαιρεσίες: **Στο επίπεδο 1** σύμφωνα με την οικοδομική άδεια έπρεπε να κατασκευαστούν 61,06 μ2 υπόγειου βοηθητικού χώρου. Έχουν μετατραπεί σε κύριο χώρο στο σύνολό τους και επίσης **έχουν κατασκευαστεί** καθ' υπέρβαση της δόμησης και της κάλυψης άλλα 10,62 μ2. Έτσι ο συνολικός χώρος έχει διαμορφωθεί σε **71,68 μ2**. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση με αποτέλεσμα τα 59,15 μ2 από τα 61,06 μ2 να παραβιάζουν την πλάγια απόσταση σε ποσοστό >20%. Στο βορειοανατολικό τμήμα το κτίριο έχει ξεμπαζωθεί. **Στο επίπεδο 2** σύμφωνα με την άδεια έπρεπε να κατασκευαστούν 52,73μ2. **Έχουν κατασκευαστεί 54,97 μ2**. Υπέρβαση δόμησης κατά 2,24μ2. Το σύνολο των 54,27 μ2 παραβιάζει την πλάγια απόσταση σε ποσοστό >20%. Η συνολική υπέρβαση δόμησης είναι 73,92 μ2. Παρουσιάζει υπέρβαση στην κατηγορία από 100% έως 200%. Επίσης έχουν γίνει διάφορες διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο της οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με τον προϋπολογισμό κατασκευής τους.

4.- ΚΑΤΟΙΚΙΑ 17Β ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ 17

Η άνω με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δέκα επτά βήτα κεφαλαίο (17Β) διώροφη οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου, ισογείου και πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου - κατοικία μεζονέτα,- καταλαμβάνει τμήμα του υπογείου, του ισογείου και του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφων, τα οποία επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα και έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και αποτελείται:
α) στον υπόγειο όροφο, από το διάδρομο του ορόφου και το κλιμακοστάσιο ανόδου στο ισόγειο.
Στον όροφο αυτό υπάρχει και ο χώρος του λεβητοστασίου με τον καυστήρα, που είναι κοινόχρηστος και για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δέκα πέντε και 04/οο (15,04 Μ2) και δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία,
β) στον ισόγειο όροφο, από ένα υπνοδωμάτιο με W.C. και ένα κλειστό χώρο στάθμευσης οχημάτων και
γ) στον πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο, από το χώρο του κλιμακοστασίου, ένα λίβινγκ ρουμ (living room), μία κουζίνα και τρεις βεράντες, μία βεράντα- πέργκολα στην ανατολική πλευρά της, μία βεράντα στην νοτιοανατολική πλευρά της και μία βεράντα στη βόρεια πλευρά της, καθώς και από τους ημιϋπαίθριους και βοηθητικούς της χώρους.

Έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά: α) στον υπόγειο όροφο δέκα πέντε και 06/οο (15,06 Μ2), β) στον ισόγειο όροφο τριάντα οκτώ και 89/οο (38,89 Μ2), δηλαδή συνολικά μέτρα τετραγωνικά πενήντα τρία και 95/οο (53,95 Μ2) και γ) στον όροφο πάνω από το ισόγειο τριάντα επτά και 73/οο (37,73 Μ2), δηλαδή συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα ένα και 68/οο (91,68) και επιφάνεια που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα έξι και 62/οο (76,62).

Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία με τα στοιχεία αραβικός αριθμός δέκα επτά βήτα κεφαλαίο (17 Β), έχει ιδιόκτητο όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα τρία και 55/οο (343,55 Μ3), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά δέκα τρία και 76/οο (13,76 Μ3), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια πενήντα επτά και 31/οο (357,31 Μ3), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο διακόσια ενενήντα τρία (293/οοο) εξ αδιαιρέτου, ψήφους διακόσιες ενενήντα τρεις (293) σε σύνολο χιλίων (1.000), συμμετοχή στις δαπάνες κατά διακόσια ενενήντα τρία χιλιοστά (293/1000) και συνορεύει κατά το τμήμα του Υπογείου – ισόγειου ορόφου (α' στάθμη) βόρεια με το ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ανατολικά με την υπό στοιχεία 17Α μεζονέτα, υπέδαφος του αγροτεμαχίου και ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, νότια με υπέδαφος του αγροτεμαχίου και με το τμήμα του κοινόχρηστου χώρου του αγροτεμαχίου και δυτικά με την υπό στοιχεία 17Γ μεζονέτα, υπόλοιπο τμήμα του κοινόχρηστου χώρου του αγροτεμαχίου και στον όροφο (β΄ στάθμη) βόρεια με τον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ανατολικά με την υπό στοιχεία 17Α μεζονέτα και ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, νότια με τον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου και δυτικά με την υπό στοιχεία 17Γ μεζονέτα, ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου και κοινόχρηστο χώρο του αγροτεμαχίου.

Εμφαίνεται η άνω οριζόντια ιδιοκτησία υπό τα αυτά στοιχεία 1) στο από Ιουλίου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τρία (Α3) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου - ισογείου (στάθμης 1), 2) στο από Ιουλίου 2002 (αριθμός σχεδίου άλφα κεφαλαίο αριθμός τέσσερα (Α4) και κλίμακα ένα προς πενήντα (1:50) σχεδιάγραμμα κάτοψης Α ορόφου (στάθμης 2) της πολιτικού μηχανικού Σοφίας Ηλ. Ζαχαροπούλου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της αναγράφονται στον από 16.6.2005 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, τα οποία (σχέδια και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 3.607/2005 πράξη της Συμβολαιογράφου Καλαμάτας Ελένης Αγγέλου Πετρουλέα.

Στην άνω οριζόντια ιδιοκτησία ανήκουν ως συστατικά και παρακολουθήματα α) τμήματα του ακαλύπτου χώρου του αγροτεμαχίου, που εμφαίνονται στο ίδιο παραπάνω από Μαΐου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Καϊμάρα, με τις ενδείξεις: 1.- έψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δέκα επτά βήτα κεφαλαίο αραβικός αριθμός ένα (Ε17Β1), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (ζ8-37-ε6-η8-η9-κ4-κε-ζ8) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων δέκα (710,00 Μ2) 2.- έψιλον κεφαλαίο αραβικός αριθμός δέκα επτά βήτα κεφαλαίο αραβικός αριθμός δύο (Ε17Β2), που ορίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Π-κ1-κ2-η4-η3-Ξ-Ο-Π) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων

σαράντα τεσσάρων (344,00 Μ2) και στον εκάστοτε ιδιοκτήτη της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας θα ανήκει η αποκλειστική χρήση των χώρων αυτών και 3.- ως παράρτημα και παρακολούθημα κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριάντα τρία και 60/οο (33,60).

Σύμφωνα με το Ν. 4495/2017 περαιώθηκε η διαδικασία υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 της άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας και ειδικότερα: α) υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στο επίπεδο 1 της οριζόντιας ιδιοκτησίας, επιφανείας μ.τ. 9,65, β) υπέρβαση δόμησης στο επίπεδο 1 της οριζόντιας ιδιοκτησίας χωρίς υπέρβαση κάλυψης, επιφανείας μ.τ. 39,62 κύριων χώρων και μ.τ. 14,69 χώρων μειωτικού συντελεστή, γ) υπέρβαση δόμησης στο επίπεδο 2 της οριζόντιας ιδιοκτησίας, επιφανείας μ.τ. 6,41, δ) έχουν γίνει διαμορφώσεις στο περιβάλλοντα χώρο της οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με βάση τον προϋπολογισμό κατασκευής και ε) η πισίνα έχει κατασκευασθεί σε άλλη νόμιμη θέση με τροποποιημένο σχήμα, χωρίς αύξηση του όγκου και των διαστάσεών της και έχει επιφάνεια μ. τ. 33.60 αντί των μ. τ. 50,40 που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αύξοντα αριθμό 10770518, Αριθμό Πρωτοκόλλου 614335 και ηλεκτρονικό κωδικό BED946931D55BA75, με ημερομηνία αρχικής υποβολής 28.1.2014, ημερομηνία υπαγωγής 28.1.2019 και τελευταία ενημέρωση 13.2.2020 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και το τέλος υπαγωγής έχει πλήρως εξοφληθεί.

Η άνω βεβαίωση οριστικής υπαγωγής συνοδεύεται από το από Οκτωβρίου 2018 σχέδιο κατόψεων του τοπογράφου μηχανικού Νικήτα Παναγιωτόπουλου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού σύμφωνα με το ΦΕΚ 3976 Β΄/14-11-2017 Αρ. Θ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 «ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία έγινε ρύθμιση των παραβάσεων, εξόφληση προστίμου και περαίωση με το Ν. 4495/2017 με Α/Α δήλωσης 10770518, Α/Α Πρωτ. 614335 και ηλεκτρονικό κωδικό BED946931D55BA75. Έχω στη διάθεσή μου όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά. Το άνω σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την παρ. Η του άρθρου 99 του Ν. 4495/2017 η οποία και θα υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης στο Ν. 4495/2017 και έχει εξοφληθεί το παράβολο, το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Το κτίριο έχει κατασκευαστεί με την 1105/2002 οικοδομική άδεια. Βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Δυτικής Μάνης και η ολοκλήρωση της κατασκευής έχει ολοκληρωθεί προ του 2011 σύμφωνα με την ημερομηνία που αναγράφεται στο στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Παρουσιάζει τις ακόλουθες αυθαιρεσίες: **Στο επίπεδο 1** σύμφωνα με την οικοδομική άδεια **έπρεπε να κατασκευαστούν 23,68 μ2** κύριοι χώροι, **14,69 μ2** υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και **30,63 μ2** κλειστής θέσης στάθμευσης. Τα 14,69 μ2 βοηθητικών χώρων και τα 30,63 μ2 της κλειστής θέσης στάθμευσης μετατράπηκαν σε κύριους χώρους. Επίσης **έγινε και υπέρβαση** δόμησης και κάλυψης κατά **9,65 μ2. Στο επίπεδο 2** σύμφωνα με την άδεια έπρεπε να κατασκευαστούν 37,73 μ2. **Έχουν κατασκευαστεί 44,14 μ2** με υπέρβαση 6,41μ2. Η συνολική

υπέρβαση δόμησης είναι 73,92 μ2. Παρουσιάζει υπέρβαση στην κατηγορία από 100% έως 200%. Επίσης έχουν γίνει διάφορες διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο της οριζόντιας ιδιοκτησίας που καταλογίζονται στις λοιπές παραβάσεις με τον προϋπολογισμό κατασκευής τους. Η πισίνα έχει κατασκευαστεί σε άλλη νόμιμη θέση με τροποποιημένο σχήμα χωρίς αύξηση του όγκου και των διαστάσεων της.

Τα ανωτέρω δύο συγκροτήματα αποτελούμενα από δύο κατοικίες έκαστο (σύνολο τέσσερα (4) κτήρια κατοικίες / μεζονέτες), επί ισάριθμων άρτιων και οικοδομήσιμων «ελαιοπεριβόλων») αποτιμήθηκαν και από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή την 04.06.2020 με ποσό ευρώ 530.145,90 ως κάτωθι:

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	126,87	1.010,00	127.916,50
17 Β	122,79	1.020,00	124.017,90
ΣΥΝΟΛΟ			**530.145,90**

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).

Διενεργήθηκε έλεγχος της κυριότητας για τα ανωτέρω ακίνητα. Επίσης διενεργήθηκε ελέγχθηκε ως προς την εγγραφή τους στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολόγιο μαζί με όλα τα σχετικά πιστοποιητικά ως κάτωθι:

- Πιστοποιητικό μεταγραφής
- Κυριότητα
- Εμπράγματες ασφάλειες
- Κατασχέσεις
- Εγγραπτέες αγωγές/Ανακοπές/Προσφυγές/Αιτήσεις
- Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα/Πράξεις

Τέλος διενεργήθηκε έλεγχος της έκθεσης του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «**GLP VALUES**», με την από 04.06.2020 έκθεση εκτίμησης, με την οποία προσδιορίζεται η αξία έκαστου συγκροτήματος. Στην εν λόγω έκθεση αναπτύσσονται μεταξύ άλλων η μέθοδος αποτίμησης, οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη, η εμπορικότητα της περιοχής καθώς και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Η ανωτέρω έκθεσηεκτίμησης επισυνάπτεται ως παράρτημα στο τέλος της έκθεσης μας.

Κατά συνέπεια η αξία του κονδυλίου **«Αποθέματα»** εκτιμάται στην αγοραία του αξία, δηλαδή στο ποσό των **€ 530.145,90.**

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Λογιστική αξία **€ 255,39**

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

Καταθέσεις όψεως		
ΕΤΕ Λογ/μος όψεως 002098823	€	219,75
ΕΤΕ Λογ/μος όψεως 44070326	€	35,64
Σύνολο	€	**255,39**

Αφορά το λογιστικό υπόλοιπο των δύο ανωτέρω λογαριασμών καταθέσεων όψεως της Εθνικής Τράπεζας. Το υπόλοιπο συμφωνεί με το υπόλοιπο που εμφανίζεται στα αντίγραφα λογαριασμών της Τράπεζας.

Εκτιμάται στην αξία των βιβλίων ήτοι στο ποσό **€ 255,39**.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ **€ 530.401,29**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιποί Φόροι και Τέλη

Λογιστική αξία **€ 1.183,68**

Αφορά:
Α) Το τέλος επιτηδεύματος χρήσεως 2019 που θα καταλογισθεί κατά την υποβολή της δήλωση του φόρου εισοδήματος της χρήσεως 2019, ποσού 1.000,00 €
Β)Παρακρατηθέντα Φόρο Εισοδήματος Ελευθέρων Επαγγελματιών (αποδόθηκε στις 22.05.2020)ποσού 183,68 €
Εκτιμάται στην αξία των βιβλίων ήτοι στο ποσό **€ 1.183,68**.

Πιστωτές

Λογιστική αξία **€ 4.965,11**

Αφορά:
α) Χρηματική διευκόλυνση ποσού € 4.000,00α πό τον εταίρο Δημήτριο Σαραντόπουλο, κατατεθείσα στις 03.03.2020 στον λογ/μο όψεως 00209823 της εταιρείας στην Εθνική Τράπεζα (ΕΤΕ) και
β) Οφειλόμενη αμοιβή Συμβολαιογράφου Κ. Καλάφα, ποσού € 965,11.
Εκτιμάται στην αξία των βιβλίων ήτοι στο ποσό **€ 4.965,11**.

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ **€ 6.148,79**

III. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**€**	**530.401,29**
Μείον:	**ΠΑΘΗΤΙΚΟ (Υποχρεώσεις)**	**€**	**(6.148,79)**
	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	**€**	**524.252,50**

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Καταβλημένα Κεφάλαια

Κεφάλαιο

Λογιστική αξία **€ 6.000,00**

Αναλύεται ως εξής:

Δημήτριος Σαραντόπουλος του Φωτίου	€	5.700,00
ΔΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ	€	300,00
Υπόλοιπο 30.04.2020	**€**	**6.000,00**

Για την εξέλιξη του εταιρικού κεφαλαίου αναφερόμαστε αναλυτικά στην σελίδα 5 της παρούσας.
Εκτιμάται στην αξία των βιβλίων ήτοι στο ποσό **€ 6.000,00**

Υπεραξία εκτίμησης

Λογιστική αξία **€ 518.252,50**

Υπεραξία από αποτίμηση αποθεμάτων (ακινήτων)	€	518.252,50
Υπόλοιπο 30.04.2020	**€**	**518.252,50**

Διαφορά εκτίμησης

Από την εκτίμηση των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων που διενεργήσαμε προέκυψε διαφορά εκτίμησης ποσού ευρώ **518.252,50** (υπεραξία αποτίμησης) δεδομένου ότι η εταιρεία τηρούσε βιβλία Β' κατηγορίας του πρώην Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Π.Δ. 186/1992), απλογραφικό σύστημα σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. (Ν. 4308/2014), και κατά συνέπεια τα περισσότερα από τα προς εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία δεν παρακολουθούνταν σε λογιστικά βιβλία.

IV. ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Κατόπιν των ανωτέρω, το ύψος της Καθαρής Θέσης της **"Δ. Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."**, ανέρχεται κατά την 30.04.2020 σε **€ 524.252,50** ήτοι:

	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	€	**530.401,29**
Μείον:	ΠΑΘΗΤΙΚΟ (Υποχρεώσεις)	€	**(6.148,79)**
	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	€	**524.252,50**

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της απορρόφησης της ετερόρρυθμης εταιρείας **"Δ. Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε."**, από την ανώνυμη εταιρεία **"ΣΗΡΟΚΣ Α.Ε"** που θα γίνει με βάση τις διατάξεις του Ν. 1297/1972 & του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

PKF

Audit Tax &
Business advisory

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

Δ.Φ.ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30ης ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2020

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 004927101000

Ποσά σε ευρώ	30/4/2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	530.145,90
Σύνολο	530.145,90
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	255,39
Σύνολο	255,39
Σύνολο κυκλοφορούντων	**530.401,29**
Σύνολο ενεργητικού	**530.401,29**

Ποσά σε ευρώ	30/4/2020
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	6.000,00
Σύνολο	6.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Υπεραξία αποτίμησης	518.252,50
Αποτελέσματα εις νέο	0,00
Σύνολο	518.252,50
Σύνολο καθαρής θέσης	**524.252,50**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Πιστωτές	4.965,11
Λοιποί φόροι και τέλη	1.183,68
Σύνολο	6.148,79
Σύνολο υποχρεώσεων	**6.148,79**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**530.401,29**

Με Εκτίμηση
ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

PKF Ευρωελεγκτική ΑΕ
PKF Eurauditing S.A.
PKF Audit Tax & Business Advisory

ΑΝΤΩΝΙΟΣ Α. ΠΡΟΚΟΠΙΔΗΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 14511

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Θ. ΠΑΠΑΘΩΜΑΣ
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ.: 29811

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**

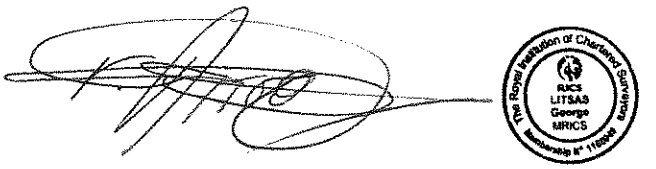
Η αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων σύμφωνα με την προκείμενη μέθοδο, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις **04/06/2020,** ανέρχεται στρογγυλοποιημένη στα εξής ποσά:

- 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 A.E., 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.

<u>Συντελεστές αναγωγής:</u>

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:

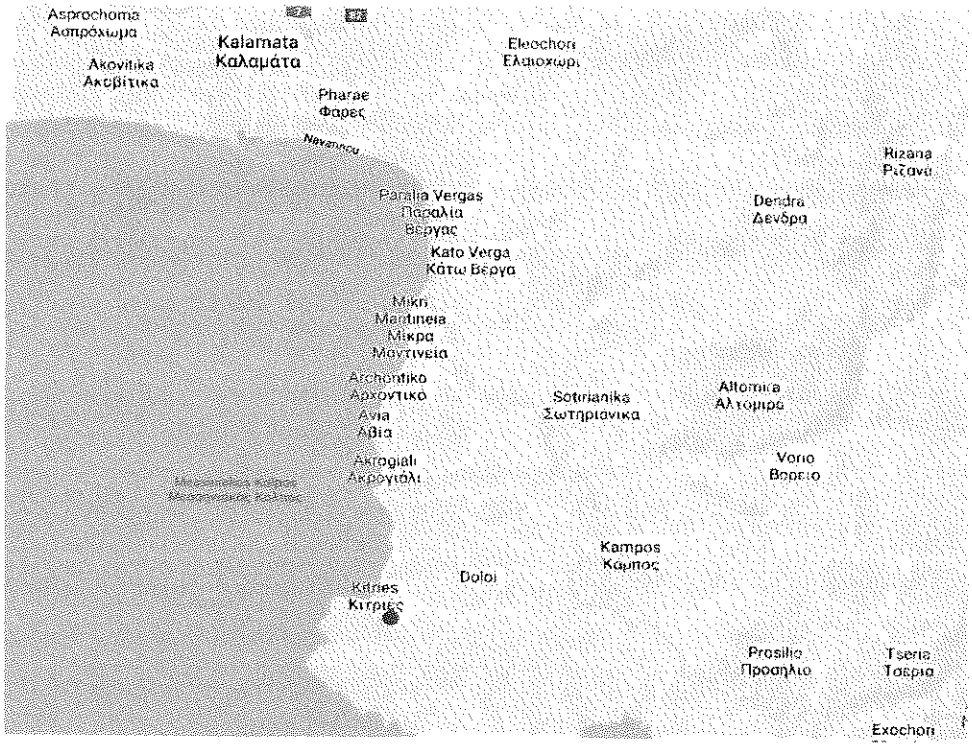
Ακίνητο	Αγοραία αξία (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		
					Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕΒΤΕ	Δ.Φ. ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ
12 A	147.341,50	95%	5%	100%			147.341,50
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

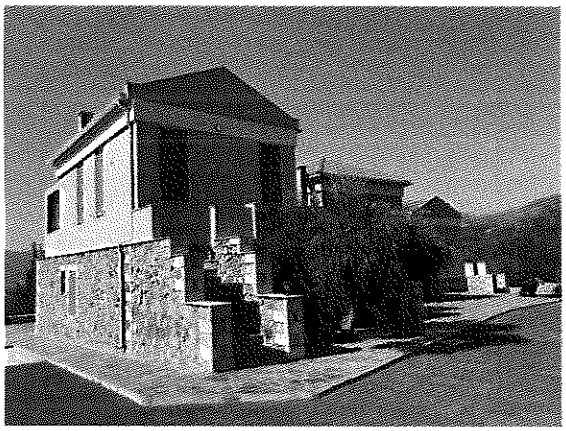


Εικόνα 1: Στίγμα θέσης ακινήτων



Εικόνα 2: Στίγμα θέσης ακινήτων

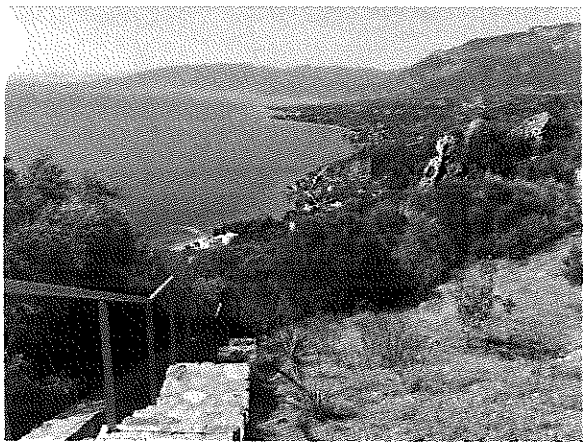
5.2 Φωτογραφίες *



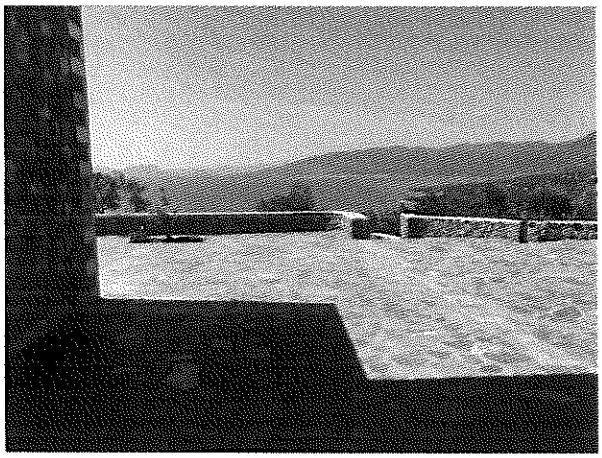
Εικόνα 3: Συγκρότημα κατοικιών επί ελαιοπερίβολου Ε17



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***