Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.10.22 14:51:13 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,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,22/10/2020
Αριθ. Πρωτ.:2183932

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΛΤΕΡΓΑ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **117035901000**.

Την **22/10/2020** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2308571**, η από 11/07/2020 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΡΟΣ

ΤΗ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ

Δ/ΝΣΗ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ

ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

Αθήνα 11 Ιουλίου 2020

ΕΝΤΑΥΘΑ

ΕΚΘΕΣΗ

Εκτίμησης ακινήτων που ανήκουν στην Ανώνυμη Εταιρεία «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» και τα οποία πρόκειται να εισφερθούν ως κεφάλαιο στην Ανώνυμη Εταιρεία «ΕΛΤΕΡΓΑ Α.Ε.» σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018.

ΙΟΥΛΙΟΣ 2020

Σε εκτέλεση της από 5.07.2020 επιστολής σας προς τους Ορκωτούς Ελεγκτές Γκιπάλη Γεώργιο και Ρουχά Γεωργία και βάση του άρθρου 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018, οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Γκιπάλης Γεώργιος και Ρουχά Γεωργία, οριστήκαμε για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων σας προκειμένου αυτά να εισφερθούν ως κεφάλαιο στην Ανώνυμη Εταιρεία «ΕΛΤΕΡΓΑ Α.Ε.».

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιεσδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν καθώς και κυρίως στην εξαιρετική από κάθε άποψη και ταυτόχρονα πληρέστατη επαγγελματικά Έκθεση Εκτίμησης των ακινήτων που συνέταξε για την εισφέρουσα τα ακίνητα εταιρεία ο Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός Κος Πέτρος Καδρέφης.

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

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

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

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

3. Υποθέτουμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι τα ακίνητα ανταποκρίνονται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011 & Ν. 4178/2013 και τις τροποποιήσεις αυτών.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των οικοπεδικών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων της ιδιοκτησίας, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από εμάς. Η επιφάνεια όλων των ακινήτων που αναγράφεται στην παρούσα έκθεση δεν έχει ταυτοποιηθεί από εμάς και βασίζεται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε.

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

6. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Καθώς έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, εμείς δεν δύναται να την εγγυηθούμε. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.

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

Β. <u>Πρότυπα Εκτίμησης</u>

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

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)

- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS.
- Τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation - Global Standards (2017).

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

Γ. <u>Βάση Εκτίμησης</u>

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

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

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

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

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

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

Δ. Μεθοδολογία

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

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

Για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικόπεδα για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά (π.χ. αστικά οικόπεδα) αλλά και για διατηρητέα κτίρια.

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

Ε. Μέθοδος Εισοδήματος

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

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

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

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

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

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

ΣΤ. Έρευνα

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης οι εκτιμητές:

- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Πελάτη.
- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες σχετικές με ακίνητα γραφείων/καταστημάτων αλλά στην περιοχή εξέτασης και στην ευρύτερη περιοχή.
- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις αξίες των ακινήτων.
- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες αναγωγές αξιών μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων για την εκτίμηση των εύλογων αξιών.

Ζ. Συνθήκες Αβεβαιότητας

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

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

Η. <u>Συλλογή Δεδομένων</u>

Οι εκτιμητές προέβησαν στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της περιοχής

2. Αυτοψία, ανάλυση και περιγραφή του ακινήτου.

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

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

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

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

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

Θ. <u>Πόρισμα εκτίμησης ακινήτων προς εισφορά</u>

Πρόκειται για έξι (6) ακίνητα (3 αγροτεμάχια και 3 οικόπεδα) που ανήκουν εις ολόκληρον στην Ανώνυμη Εταιρεία «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» και αναλύονται ως κατωτέρω:

Τα ακίνητα αυτα, όπως αναλύονται στην παρούσα Έκθεση πρόκειται να εισφερθούν στην Ανώνυμη Εταιρεία «ΕΛΤΕΡΓΑ Α.Ε.» βάση του άρθρου 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018.

Η εκτίμηση της αξίας τους έγινε από εμάς βάση αυτοψίας, καθώς και με συλλογή και διασταύρωση στοιχείων και εκτιμήσεις αξίας του ακινήτου από Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό που ειδικεύεται

σε αυτές τις περιπτώσεις και είναι γνώστης της περιοχής αλλά και βάση των αντικειμενικών τιμών που ισχύουν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού ακινήτων για την περιοχή που βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο.

Τα εκτιμώμενα ακίνητα έχουν ως κατωτέρω:

1. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΒΟΣΚΟΤΟΠΙΑ ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ

Α. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Δυνάμει των:

1. Υπ' αριθ. 5587/27.11.2007 συμβολαιογραφικού εγγράφου, της Συμβολαιογράφου Νέας Ιωνίας Ευγενία Κωνσταντίνου Αναγνώστου, πράξης αγοροπωλησίας ακινήτου που ανήκε στην εταιρεία «ΤΕΧΝΕΡΓΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» δια του εκπροσώπου της Κου Ελευθέριου Τσάμπρα του Φωτίου που είχε την πλήρη νομή και κατοχή ακινήτου (πωλήτρια), και του Παρασκευά Τσάμπρα του Ελευθερίου ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας «ΤΕΧΝΕΡΓΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.» (αγοράστρια εταιρεία), (αγροτεμαχίου) εκτός σχεδίου πόλεως στη Θέση Βοσκοτόπια του αγροκτήματος Πύργου Ορεστιάδας εκτάσεως 27.875 τ.μ.

2. Με την υπ' αρίθμ. 1641/17.04.2012 βεβαίωση μεταβολής εργασιών στη Δ.Ο.Υ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ η εταιρεία «ΤΕΧΝΕΡΓΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.» μετονομάζεται σε «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το γεωτεμάχιο ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως στη θέση «ΚΕΤΣΙΑ ΑΛΗ ή ΒΟΣΚΟΤΟΠΙΑ» της περιοχής Πύργου του Δήμου Ορεστιάδας Νομού Έβρου.
Έχει πρόσωπο σε αγροτική οδό και δεν βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000). Το γεωτεμάχιο βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού και εκτός ζώνης είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επιτρέπεται η δόμηση του κατά κανόνα (Ε>4000τμ, Π>25μ) σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Το γεωτεμάχιο αυτό εμφανίζεται στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, με κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Α κι έχει **έκταση 27.875,03m²**

Συνορεύει: **Βόρεια** (ΖΕ)=270,18μ με το υπ' αριθ. 1529 αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας Χρήστου Καϊτά,

Νότια (ΒΓ)=88,49μ με το υπ' αριθ. 1533 κοινόχρηστο αγροτεμάχιο και σε πλευρά (ΗΑ)=99,18μ με το υπ' αριθ. 1532 αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας Πολυχρόνη Κοσμόγλου,,

Ανατολικά σε πλευρά (ΓΔ)=63,22μ και (ΔΕ)=93,95μ με το υπ΄ αριθ. 1531 τεμάχιο-ρέμα και

Δυτικά σε πρόσωπο (ΗΖ)=99,90μ με κοινοτικό δρόμο (Πύργου προς Λαγό) και σε πλευρά (ΗΑ)=99,18μ με το υπ' αριθ. 1532 αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας Πολυχρόνη Κοσμόγλου.

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Γενικοί όροι δόμησης – εκτός σχεδίου – εκτός οικισμού

Όροι Δόμησης

Γενικοί όροι δόμησης: ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85)

Όροι δόμησης για Φ/Β σταθμούς σε εκτός σχεδίου γήπεδα σύμφωνα με την υπουργική απόφαση υπ΄ αριθ. 40.158 (ΦΕΚ 1556Β΄/22 Σεπτ 2010) όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 9154/28-02-2011 Υπουργική Απόφαση.

Δ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Κατά την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **μέθοδος συγκριτικών στοιχείων** βασιζόμενη στα στοιχεία της κτηματαγοράς.

Οι λεπτομέρειες για τις μεθόδους εκτίμησης έχουν ήδη καταγραφεί από εμάς ανωτέρω.

Πρέπει ακόμη να αναφερθεί ότι έγινε έρευνα και σε μεσιτικά γραφεία αλλά και μέσω διαδικτύου ώστε να συλλέξουμε όσο το δυνατόν καλύτερες και ορθότερες πληροφορίες καθώς και συγκρίσιμα μεγέθη που θα βοηθούσαν στην ορθότερη τιμή εκτίμησης μας.

Κατά την εκτίμηση του εν λόγω αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου, αν λάβουμε υπόψη

- Τον υψηλό συντελεστή δόμησης και το υψηλό ποσοστό κάλυψης,
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους
- Τη μεγάλη έκταση του
- Της καταλληλότητας του για χρήση εκμετάλλευσης σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και ειδικώς για Φ/Β σταθμούς μεγάλης ισχύος άνω του 1MW

Ε. <u>ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ</u>

Για την εκτίμηση του ακινήτου με τη συγκριτική μέθοδο επιλέξαμε τα εξής χαρακτηριστικά:

Α. Μέγεθος
Β. Πρόσοψη
Γ. Τοποθεσία – εμπορικότητα
Δ. Θέση – προβολή
Ε. Ζητούμενη τιμή

Από όλα τα ανωτέρω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία αυξάνουν την ζήτηση και την αξία του ακινήτου. Με μετριοπαθείς υπολογισμούς και βάσει της έκτασης 27.875,03 m^2, η εμπορική αξία του αγροτεμαχίου εκτιμάται τουλάχιστον στις είκοσι χιλιάδες Ευρώ (20.000,00 €).
Συνεπώς επιφάνεια 27.875,03 τ.μ. Χ € 0,71 = 20.000,00 €.

2. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΤΡΥΠΑ ΜΥΤΟΥΛΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ

Α. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Δυνάμει του:

1. Υπ' αριθ. 7886/07.04.2016 συμβολαιογραφικού εγγράφου, της Συμβολαιογράφου Νέας Ιωνίας Ευγενία Κωνσταντίνου Αναγνώστου, πράξης αγοροπωλησίας ακινήτου που ανήκε στον Κο Γαληνό Συνοδινό του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης κάτοικο Σοφικού Κορινθίας ως πωλητής, και του Παρασκευά Τσάμπρα του Ελευθερίου ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» (αγοράστρια εταιρεία), (αγροτεμαχίου) εκτός σχεδίου πόλεως στη Θέση Τρύπα Μυτούλη Ασπροπύργου Αττικής εκτάσεως 4.430,00 τ.μ. αντί του ποσού των € 12.000,00.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται στη θέση «ΤΡΥΠΑ ΜΥΤΟΥΛΗ» του Δήμου Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής. Βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δεν επιτρέπεται η δόμηση του κατά κανόνα (Ε>4000τμ, Π>25μ) σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Το αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000) και σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου δασικού χάρτη της περιοχής δεν εμπίπτει σε δασικές εν γένει εκτάσεις και δεν διέπεται από τις προστατευτικές διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας.

Το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25 στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων. Έχει έκταση **2.717,68 m²** και συνορεύει:

Βόρεια σε πλευρές (6-7)=6,80μ (7-8)=7,57μ (8-9)=8,16μ (9-10)=5,48μ με ιδιοκτησία αγνώστου.

Νότια σε πλευρές (17-18)=7,83μ (18-19)=1,25μ με ιδιοκτησία Ελένης Πετρόγιαννου.

Ανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά 20-21-22-23-24-25-1-2-3-4-5-6 δηλαδή (20-21)=14,98μ (21-22)=0,02μ (22-23)=8,05μ (23-24)=21,02μ (24-25)=10,69μ (25-1)=18,20μ (1-2)=7,52μ (2-3)=8,32μ (3-4)=3,17μ (4-5)=21,82μ (5-6)=39,78μ με ρέμα.

Δυτικά εν μέρει σε πλευρά 10-11-12-13-14-15 δηλαδή (10-11)=15,00μ (11-12)=12,50μ (12-13)=24,04μ (13-14)=32,08μ (14-15)=0,05μ με ιδιοκτησία αγνώστων και εν μέρει στην απότμηση των πλευρών (15-16)=9,66μ και (16-17)=25,74μ με ιδιοκτησία αγνώστων.

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Γενικοί όροι δόμησης – εκτός σχεδίου

Δ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Κατά την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **μέθοδος συγκριτικών στοιχείων** βασιζόμενη στα στοιχεία της κτηματαγοράς.

Οι λεπτομέρειες για τις μεθόδους εκτίμησης έχουν ήδη καταγραφεί από εμάς ανωτέρω.

Πρέπει ακόμη να αναφερθεί ότι έγινε έρευνα και σε μεσιτικά γραφεία αλλά και μέσω διαδικτύου ώστε να συλλέξουμε όσο το δυνατόν καλύτερες και ορθότερες πληροφορίες καθώς και συγκρίσιμα μεγέθη που θα βοηθούσαν στην ορθότερη τιμή εκτίμησης μας.

Κατά την εκτίμηση του εν λόγω οικοπέδου, αν λάβουμε υπόψη:

- την αγοραστική αξία της περιοχής
- την προσβασιμότητα
- την ύπαρξη των υποδομών κοινής ωφέλειας της περιοχής (ΕΥΔΑΠ)
- την πολύ κοντινή απόσταση από το οδικό δίκτυο της ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ
- την κοντινή απόσταση από την Βιομηχανική Ζώνη (ΒΙ.ΠΕ)
- Το γεγονός ότι η ευρύτερη περιοχή έχει σημαντική οικοδομική άνθιση και προοπτικές καθώς ήδη έχουν αναπτυχθεί σημαντικές βιομηχανίες (π.χ. Παπαστράτος Α.Β.Ε.Σ., Durostick S.A., Δημουλάς Ειδικά Καλώδια ΑΕ)
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους

Ε. <u>ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ</u>

Για την εκτίμηση του ακινήτου με τη συγκριτική μέθοδο επιλέξαμε τα εξής χαρακτηριστικά:

Α. Μέγεθος
Β. Πρόσοψη
Γ. Τοποθεσία – εμπορικότητα
Δ. Θέση – προβολή
Ε. Ζητούμενη τιμή

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία αυξάνουν την ζήτηση και την αξία του ακινήτου.
Με μετριοπαθείς υπολογισμούς και βάσει της έκτασης του αγροτεμαχίου **(2.717,68 m^2)** το ποσό της συνολικής του εμπορικής αξίας εκτιμάται τουλάχιστον στις Είκοσι πέντε χιλιάδες Ευρώ (25.000,00 €).

Συνεπώς επιφάνεια 2.717,68 τ.μ. Χ € 9,19 = 25.000,00 €.

3. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΛΑΚΚΟΥΣ ΜΕΛΙΓΑΛΑ ΟΙΧΑΛΙΑΣ

Α. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Δυνάμει των:

1. Υπ' αριθ. 5586/27.11.2009 συμβολαιογραφικού εγγράφου, της Συμβολαιογράφου Νέας Ιωνίας Ευγενία Κωνσταντίνου Αναγνώστου, πράξης αγοροπωλησίας ακινήτου που ανήκε στην εταιρεία «ΤΕΧΝΕΡΓΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» δια του εκπροσώπου της Κου Ελευθέριου Τσάμπρα του Φωτίου που είχε την πλήρη νομή και κατοχή ακινήτου (πωλήτρια), και του Παρασκευά Τσάμπρα του Ελευθερίου ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας «ΤΕΧΝΕΡΓΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.» (αγοράστρια εταιρεία), (αγροτεμαχίου) εκτός σχεδίου πόλεως στη Θέση Λάκους ή Βουρλέζα ή Καλλιμπάκι του Δήμου Μελιγαλά Μεσσηνίας εκτάσεως 41.394,50 τ.μ. αντί του ποσού των € 35.226,26.

2. Με την υπ' αρίθμ. 1641/17.04.2012 βεβαίωση μεταβολής εργασιών στη Δ.Ο.Υ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ η εταιρεία «ΤΕΧΝΕΡΓΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.» μετονομάζεται σε «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ορίων οικισμού και εντός ζώνης, στη θέση «ΛΑΚΚΟΥΣ ή ΒΟΥΡΛΕΖΑ ή ΚΑΛΛΙΜΠΑΚΙ» στα όρια της κτηματικής περιφέρειας του Δημοτικού Διαμερίσματος Σκάλλας του Δήμου Μελιγαλά τέως Δήμου Οιχαλίας Νομού Μεσσηνίας. Έχει πρόσωπο σε αγροτική οδό και δεν

βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000). Σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου δασικού χάρτη της περιοχής δεν εμπίπτει σε δασικές εν γένει εκτάσεις και δεν διέπεται από τις προστατευτικές διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επιτρέπεται η δόμηση του κατά κανόνα (Ε>4000τμ, Π>25μ) σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.
Το αγροτεμάχιο αυτό έχει **έκταση 41.099,94 m²** εκ του οποίου **τμήμα στο μέσον του όλου, εμβαδού 22.252,65 m2 αποτελεί ελαιοπερίβολο**, εμφαίνεται με τους αριθμούς 2-3-4-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-34-35-36-37-38-2 στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου και συνορεύει:

Νότια σε τεθλασμένη πλευρά με αριθμούς 27-28-29-30-31-32-33 μήκους μέτρων (27-28)= 11,16μ (28-29)=17,48μ (29-30)=25,66μ (30-31)=26,76μ (31-32)=15,57μ (32-33)=14,43μ με ιδιοκτησία Αναστασίας και Σταυρούλας Μπαμπάτσικου

Ανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά με αριθμούς 33-34-35 μήκους μέτρων της (33-34)=70,50μ (34-35)=18,74μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Παναγιώτη Κοτσιάκη, της (35-36)=70,95μ (36-37)=7,64μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Κυριακοπούλου, της (37-38)=72,52μ (38-39)=68,01μ με ιδιοκτησία της Τασίας Λιακοπούλου και σε τεθλασμένη πλευρά με αριθμούς 39-1-2-3-4-5-6-7 μήκους μέτρων (39-1)=27,96 (1-2)=21,43μ (2-3)=6,28μ (3-4)=10,56μ (4-5)=15,74μ (5-6)=45,02μ (6-7)=39,37μ με ιδιοκτησία Κωνσταντίνου Στασινόπουλου (7-8)=14,80μ (8-9)=43,04 με ιδιοκτησία Κωνσταντίνου Θανόπουλου

Βόρεια με ελαφριά τεθλασμένη πλευρά με αριθμούς 9-10-11 μήκους μέτρων (9-10)=9,89μ (10-11)=29,02 με ιδιοκτησία Κυριακόπουλου Χαράλαμπου

Δυτικά σε τεθλασμένη πλευρά με αριθμούς 11-12-13-14-15-16-17 μήκους μέτρων (11-12)=66,74μ εν μέρει με ιδιοκτησία Δημήτριου Θανόπουλου και εν μέρει με ιδιοκτησία Νικόλαου Κόμη, (12-13)=40,95μ και (13-14)=25,54μ με ιδιοκτησία Νικολάου Τσέκου, (14-15)=47,30μ (15-16)=16,87μ με ιδιοκτησία Δημήτριου Θανόπουλου και (16-17)=41,65 με ιδιοκτησία Νικόλαου Κόμη και σε πρόσωπο τεθλασμένης πλευράς με αριθμούς 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 μήκους μέτρων (17-18)=16,32μ (18-19)=11,78μ (19-20)=23,64μ (20-21)=7,35μ (21-22)=27,69μ (22-23)=17,75μ (23-24)=27,97μ (24-25)=37,65μ (25-26)=37,27μ και (26-27)=16,25μ.

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Γενικοί όροι δόμησης – εκτός σχεδίου – εκτός οικισμού - εντός ζώνης

Όροι Δόμησης

Γενικοί όροι δόμησης: ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85)

Κατά Κανόνα

1.α Ελάχιστο Εμβαδόν 4000μ2

1.β Γήπεδα σε διεθνείς, επαρχιακές, δημοτικές, κοινοτικές οδούς, ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματα τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές Πρόσωπο > 45μ, Βάθος > 50μ, Εμβαδόν >4000μ2

Κατά Παρέκκλιση

2.β Γήπεδα σε διεθνείς , επαρχιακές, δημοτικές, κοινοτικές οδούς, ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματα τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές

αα) Τα προ 12/11/62, Πρόσωπο > 10μ, Βάθος > 15μ, Εμβαδόν > 750 τ.μ.

ββ) Τα προ 12/9/64, Πρόσωπο > 20μ, Βάθος > 35μ, Εμβαδόν > 1200 τ.μ.

γγ) Τα προ 17/10/78, Πρόσωπο > 25μ, Βάθος > 40μ, Εμβαδόν > 2000 τ.μ.

Δ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Κατά την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **μέθοδος συγκριτικών στοιχείων** βασιζόμενη στα στοιχεία της κτηματαγοράς.

Οι λεπτομέρειες για τις μεθόδους εκτίμησης έχουν ήδη καταγραφεί από εμάς ανωτέρω.

Πρέπει ακόμη να αναφερθεί ότι έγινε έρευνα και σε μεσιτικά γραφεία αλλά και μέσω διαδικτύου ώστε να συλλέξουμε όσο το δυνατόν καλύτερες και ορθότερες πληροφορίες καθώς και συγκρίσιμα μεγέθη που θα βοηθούσαν στην ορθότερη τιμή εκτίμησης μας.

Κατά την εκτίμηση του εν λόγω αγροτεμαχίου, αν λάβουμε υπόψη:

- τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης,

- την υψηλή αγοραστική αξία της περιοχής,
- την άμεση προσβασιμότητα του και την γειτνίαση του με σταθμό ΟΣΕ,
- την αυτάρκεια σε άρδευση καθώς έχει υφιστάμενο πηγάδι,
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους,
- την ύπαρξη 450 δέντρων ελιάς μεγάλης ηλικίας και αναμενόμενη σημαντική ετήσια καρποφορία,
- Την καταλληλότητα του για Φ/Β σταθμούς καθώς υφίσταται έγκριση της ΡΑΕ για άδεια Φ/Β σταθμού ισχύος 1,8 MW.

Ε. <u>ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ</u>

Για την εκτίμηση του ακινήτου με τη συγκριτική μέθοδο επιλέξαμε τα εξής χαρακτηριστικά:

Α. Μέγεθος
Β. Πρόσοψη
Γ. Τοποθεσία – εμπορικότητα
Δ. Θέση – προβολή
Ε. Ζητούμενη τιμή

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία αυξάνουν την ζήτηση και την αξία του ακινήτου.
Με μετριοπαθείς υπολογισμούς και βάσει της έκτασης **41.099,94 m^2**, η εμπορική αξία του αγροτεμαχίου εκτιμάται τουλάχιστον στις Εκατόν Δέκα χιλιάδες Ευρώ (110.000,00 €).

Συνεπώς επιφάνεια 41.099,94 τ.μ. Χ € 2,67 = 110.000,00 €.

4. <u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ (3) ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΠΕΡΑ ΚΑΜΠΟΣ ΣΚΥΡΟΥ</u>

Α. ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

<u>1ο ΟΙΚΟΠΕΔΟ:</u>

Δυνάμει των:

1. Υπ' αριθ. 3675/07.07.2014 συμβολαιογραφικού εγγράφου, της Συμβολαιογράφου Σκύρου Αντωνίας Γρηγορίου

Βαθάκου, πράξης αγοροπωλησίας ακινήτου που ανήκε στον Γεώργιο Μαυρογεώργη του Εμμανουήλ και της Μαρίας κάτοικο Αθηνών ως πωλητής, και του Παρασκευά Τσάμπρα του Ελευθερίου ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» (αγοράστρια εταιρεία), (αγροτεμαχίου) εκτός σχεδίου πόλεως στη Θέση Πέρα Κάμπος του Οικισμού Μώλος της Περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Σκύρου, του Δήμου Σκύρου, της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας. Ασπροπύργου Αττικής εκτάσεως 966,13 τ.μ. αντί του ποσού των € 27.823,36.

2ο ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Δυνάμει των:

2. Υπ' αριθ. 3819/06.02.2015 συμβολαιογραφικού εγγράφου, της Συμβολαιογράφου Σκύρου Αντωνίας Γρηγορίου Βαθάκου, πράξης αγοροπωλησίας ακινήτου που ανήκε στους Μαρία χήρα Εμμανουήλ Παναγιώτου, Γεώργιο Παναγιώτου του Εμμανουήλ και της Μαρίας και στον Γεώργιο Παναγιώτου του Εμμανουήλ και της Κωνσταντίνας ως πωλητές, και του Παρασκευά Τσάμπρα του Ελευθερίου ως νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» (αγοράστρια εταιρεία), (αγροτεμαχίου) εκτός σχεδίου πόλεως στη Θέση Μώλος Σκύρου Ευβοίας εκτάσεως 1.930,00 τ.μ. αντί του ποσού των € 30.000,00.

3ο ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Δυνάμει των:

3. Υπ' αριθ. 4359/29.09.2017 συμβολαιογραφικού εγγράφου πράξης παραχώρησης λωρίδος, της Συμβολαιογράφου Σκύρου Αντωνίας Γρηγορίου Βαθάκου, ακινήτου που ανήκει στον Παρασκευά Τσάμπρα του Ελευθερίου του Εμμανουήλ και της Ευαγγελίας ως νόμιμο εκπρόσωπος της εταιρείας «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.», λωρίδος εκτός σχεδίου πόλεως στη Θέση Πέρα Κάμπος του Οικισμού Μώλος της Περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Σκύρου, του Δήμου Σκύρου, της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας. Ασπροπύργου Αττικής εκτάσεως 757,97 τ.μ.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. <u>Το πρώτο οικόπεδο:</u> ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται στη θέση «Πέρα Κάμπος» του οικισμού Μώλος της περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Σκύρου. Δεν έχει πρόσωπο σε δημοτική οδό και δεν βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000). Σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου και αναρτημένου δασικού χάρτη της περιοχής βρίσκεται εκτός ανάρτησης. Το γεωτεμάχιο βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού και είναι άρτιο κατά το εμβαδό ως προϋφιστάμενο τις 7-7-1994 και μη οικοδομήσιμο επειδή στερείται προσώπου σε δημοτική οδό, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Από το γεωτεμάχιο δεν διέρχονται εναέρια καλώδια υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Ολόκληρο το ακίνητο εμφαίνεται, όπως έχει σήμερα, στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Α, έχει συνολική επιφάνεια **958,57 m2** με ποσοστό ιδιοκτησίας 100% και συνορεύεται γύρωθεν:

Βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία Σοφίας Βος με πλευρά (ΑΒ)=4,29μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Γεώργιου Αντωνάκη (όπου και η είσοδος στο ακίνητο) με πλευρά (ΒΓ)=12,78μ

Νότια με ιδιοκτησία ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. με πλευρές (ΗΘ)=9,14μ και (ΘΙ)=5,72μ

Ανατολικά με ιδιοκτησία "SKYROS PALACE" με πλευρές (ΙΚ)=47,67μ και (ΚΑ)=7,34μ.

Δυτικά εν μέρει με ιδιοκτησία Γιάννη (Παπα) Σ. Φτούλη με πλευρές (ΓΔ)=14,23μ (ΔΕ)=5,01μ και (ΕΖ)=4,17μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Βαρσάμη Κωνσταντίνου με πλευρά (ΖΗ)=35,17μ.

2. <u>Το δεύτερο οικόπεδο:</u> ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται στη θέση «Πέρα Κάμπος» του οικισμού Μώλος της περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Σκύρου. Δεν έχει πρόσωπο σε δημοτική οδό και δεν βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000). Σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου και αναρτημένου δασικού χάρτη της περιοχής βρίσκεται εκτός ανάρτησης. Βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού και είναι άρτιο κατά το εμβαδό ως προϋφιστάμενο τις 7-7-1994 και μη οικοδομήσιμο επειδή στερείται προσώπου σε δημοτική οδό, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Από το γεωτεμάχιο δεν διέρχονται εναέρια καλώδια υψηλής τάσης της ΔΕΗ.Ολόκληρο το ακίνητο εμφαίνεται, όπως έχει σήμερα, στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε, έχει συνολική επιφάνεια **788,78 m2** με ποσοστό ιδιοκτησίας 100% και συνορεύεται γύρωθεν:

Βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ Α.Ε.» με πλευρά (ΑΒ)=14,86μ και εν μέρει με ιδιοκτησία «SKYROS PALACE» με πλευρά (ΑΕ)=15,96μ

Νότια με ιδιοκτησία «SKYROS PALACE» με πλευρά (ΓΔ)=23,46μ

Ανατολικά με ιδιοκτησία «SKYROS PALACE» με πλευρά (ΔΕ)=28,64μ

Δυτικά με ιδιοκτησία «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.» με πλευρά (ΒΓ)=28,31μ.

3. <u>Το τρίτο οικόπεδο:</u> ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού στη θέση «Πέρα Κάμπος» του οικισμού Μώλος της περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Σκύρου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο **έπειτα από την παραχώρηση λωρίδος γης** για την διαπλάτυνση

του υφιστάμενου δρόμου Π.Δ της 7.7.94 / ΦΕΚ 687Δ και επιτρέπεται η δόμηση του κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Το γεωτεμάχιο έχει πρόσωπο σε δημοτική οδό και δεν βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000). Σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου και αναρτημένου δασικού χάρτη της περιοχής βρίσκεται εκτός ανάρτησης. Από το γεωτεμάχιο δεν διέρχονται εναέρια καλώδια υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Ολόκληρο το ακίνητο εμφαίνεται, όπως έχει σήμερα, στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ, έχει συνολική επιφάνεια **338,76 m2** με ποσοστό ιδιοκτησίας 100% και συνορεύεται γύρωθεν:

Βόρεια με ιδιοκτησία Βαρσάμη Κωνσταντίνου με πλευρές (ΑΖ)=10,94μ

Νότια με ιδιοκτησία «SKYROS PALACE» με πλευρά (ΔΕ)=17,79μ

Ανατολικά με ιδιοκτησία «ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.» με πλευρά (ΕΖ)=28,31μ

Δυτικά εν μέρει με Δημοτική Οδό πλάτους 6,00μ με πλευρές (ΑΒ)=18,29μ και (ΒΓ)=5,93μ και εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμου Στεφανίδη με πλευρά (ΓΔ)=5,93μ.

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Γενικοί όροι δόμησης:

Πρώτο οικόπεδο:
Όροι δόμησης:
Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ181Δ) οικισμοί έως 2000 κάτοικοι και με (ΦΕΚ 687δ/7-7-1994) αρ. πρωτ. 5399 της 14-06-1994 αποφ. Νομάρχη Ευβοίας, ΦΕΚ289/04-11-2011 (Όροι και περιορισμοί δόμησης για οικισμού έως 2000 κατοίκους.
Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν:1000τ.μ., πρόσωπο 12μ.
Κατά παρέκκλισιν:
Ως έχουν πριν τις 7-7-1994

Κάλυψη: 70%
Δόμηση:
Σ.Δ. 100*1,6+100*0,8+100*0,6+1700*0,6+2000*0,5
4000*0,4 (Τουρ. Εγκατάσταση)

Δεύτερο οικόπεδο:
Όροι δόμησης:
Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ181Δ) οικισμοί έως 2000 κάτοικοι και με (ΦΕΚ 687δ/7-7-1994) αρ. πρωτ. 5399 της 14-06-1994 αποφ. Νομάρχη Ευβοίας, ΦΕΚ289/04-11-2011 (Όροι και περιορισμοί δόμησης για οικισμού έως 2000 κατοίκους.
Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν:1000τ.μ., πρόσωπο 12μ.
Κατά παρέκκλισιν:
Ως έχουν πριν τις 7-7-1994
Κάλυψη: 70%
Δόμηση:
Σ.Δ. 100*1,6+100*0,8+100*0,6+1700*0,6+2000*0,5
4000*0,4 (Τουρ. Εγκατάσταση)

Τρίτο οικόπεδο:
Όροι δόμησης:
Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ181Δ) οικισμοί έως 2000 κάτοικοι και με (ΦΕΚ 687δ/7-7-1994) αρ. πρωτ. 5399 της 14-06-1994 αποφ. Νομάρχη Ευβοίας, ΦΕΚ289/04-11-2011 (Όροι και περιορισμοί δόμησης για οικισμού έως 2000 κατοίκους.
Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν:1000τ.μ., πρόσωπο 12μ.
Κατά παρέκκλισιν:
Ως έχουν πριν τις 7-7-1994
Κάλυψη: 70%
Δόμηση:
Σ.Δ. 100*1,6+100*0,8+100*0,6+1700*0,6+2000*0,5
4000*0,4 (Τουρ. Εγκατάσταση)

Δ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Κατά την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **μέθοδος συγκριτικών στοιχείων** βασιζόμενη στα στοιχεία της κτηματαγοράς.

Οι λεπτομέρειες για τις μεθόδους εκτίμησης έχουν ήδη καταγραφεί από εμάς ανωτέρω.

Πρέπει ακόμη να αναφερθεί ότι έγινε έρευνα και σε μεσιτικά γραφεία του νησιού αλλά και μέσω διαδικτύου ώστε να συλλέξουμε όσο το δυνατόν καλύτερες και ορθότερες πληροφορίες καθώς και συγκρίσιμα μεγέθη που θα βοηθούσαν στην ορθότερη τιμή εκτίμησης μας.

Κατά την εκτίμηση των εν λόγω οικοπέδων, αν λάβουμε υπόψη:

- την αγοραστική αξία της περιοχής,
- την παραθαλάσσια θέση του πλησίον της παραλίας «Γυρίσματα» με μεγάλη επισκεψιμότητα και πλησίον του παραθαλάσσιου δρόμου,
- τη θέα,
- την άριστη προσβασιμότητα,
- την ύπαρξη των υποδομών κοινής ωφέλειας της περιοχής,
- την απόσταση από τη θάλασσα μόλις 50μ από την παραλία Γυρισμάτων,
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους,
- το γεγονός ότι δεν υφίσταται μεγάλη προσφορά αντίστοιχων σε έκταση και θέση ακινήτων.

Ε. <u>ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ</u>

Για την εκτίμηση των ανωτέρω τριών (3) ακινήτων με τη συγκριτική μέθοδο επιλέξαμε τα εξής χαρακτηριστικά:

Α. Μέγεθος
Β. Πρόσοψη
Γ. Τοποθεσία – εμπορικότητα
Δ. Θέση – προβολή
Ε. Ζητούμενη τιμή

Και αν λάβουμε υπόψη:

- την αγοραστική αξία της περιοχής

- την παραθαλάσσια θέση του πλησίον της παραλίας «Γυρίσματα» με μεγάλη επισκεψιμότητα και πλησίον του παραθαλάσσιου δρόμου
- τη θέα
- την άριστη προσβασιμότητα
- την ύπαρξη των υποδομών κοινής ωφέλειας της περιοχής
- την απόσταση από τη θάλασσα μόλις 50μ από την παραλία Γυρισμάτων
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους
- το γεγονός ότι δεν υφίσταται μεγάλη προσφορά αντίστοιχων σε έκταση και θέση ακινήτων

καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία αυξάνουν την ζήτηση και την αξία του ακινήτου.

Το ποσό της εμπορικής του αξίας του **πρώτου οικοπέδου** εκτιμάται στις Εβδομήντα χιλιάδες ευρώ (70.000,00 €), ήτοι:
Επιφάνεια 958,57 τ.μ. Χ € 73,02 = 70.000,00 €.

Το ποσό της εμπορικής του αξίας του **δεύτερου οικοπέδου** εκτιμάται στις Εξήντα χιλιάδες ευρώ (60.000,00 €), ήτοι:
Επιφάνεια 788,78 τ.μ. Χ € 76,06 = 60.000,00 €.

Το ποσό της εμπορικής του αξίας του **τρίτου οικοπέδου** εκτιμάται στις Σαράντα πέντε χιλιάδες ευρώ (45.000,00 €), ήτοι:
Επιφάνεια 338,76 τ.μ. Χ € 132,83 = 45.000,00 €.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. <u>Το ενιαίο οικόπεδο:</u> ιδιοκτησίας ΕΥΡΩΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. βρίσκεται στη θέση Πέρα Κάμπος του οικισμού Μώλος του Δήμου Σκύρου. Έχει πρόσωπο σε δημοτική οδό και δεν βρίσκεται σε βιότοπο (Natura 2000). Σύμφωνα με τα στοιχεία του κυρωμένου και αναρτημένου δασικού χάρτη της περιοχής βρίσκεται εκτός ανάρτησης. Το οικόπεδο βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επιτρέπεται η δόμησή του σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Από το οικόπεδο δεν διέρχονται εναέρια καλώδια υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Ολόκληρο το ακίνητο εμφαίνεται, όπως έχει σήμερα, στο από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου μηχανικού Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, περιμετρικά με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1, έχει συνολική επιφάνεια **2.086,11 m2** με ποσοστό ιδιοκτησίας 100% και συνορεύεται γύρωθεν:

Βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία Σοφίας Βος με πλευρά (3-4)=4,29μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Γεώργιου Αντωνάκη (όπου και η είσοδος στο ακίνητο) με πλευρά (4-5)=12,78μ

Νότια με ιδιοκτησία «SKYROS PALACE» με πλευρές (13-14)=17,79μ και (14-15)=23,46μ

Ανατολικά με ιδιοκτησία «SKYROS PALACE» με πλευρές (15-16)=28,64μ (16-1)=15,96μ (1-2)=47,67μ και (2-3)=7,34μ

Δυτικά εν μέρει με ιδιοκτησία Φτούλη με πλευρές (5-6)=14,23μ (6-7)=5,01μ και (7-8)=4,17μ, εν μέρει με ιδιοκτησία Βαρσάμη Κωνσταντίνου με πλευρές (8-9)=35,17μ και (9-10)=10,94μ, εν μέρει με Δημοτική Οδό πλάτους 6,00μ με πλευρές (10-11)=18,29μ και (11-12)=6,30μ και εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμου Στεφανίδη με πλευρά (12-13)=5,93μ.

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Όροι δόμησης:
Π.Δ. 24-4-85 (ΦΕΚ181Δ) οικισμοί έως 2000 κάτοικοι και με (ΦΕΚ 687δ/7-7-1994) αρ. πρωτ. 5399 της 14-06-1994 αποφ. Νομάρχη Ευβοίας, ΦΕΚ289/04-11-2011 (Όροι και περιορισμοί δόμησης για οικισμού έως 2000 κατοίκους.
Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν:1000τ.μ., πρόσωπο 12μ.
Κατά παρέκκλισιν:
Ως έχουν πριν τις 7-7-1994
Κάλυψη: 70%
Δόμηση:
Σ.Δ. 100*1,6+100*0,8+100*0,6+1700*0,6+2000*0,5
4000*0,4 (Τουρ. Εγκατάσταση)

Δ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Κατά την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η **μέθοδος συγκριτικών στοιχείων** βασιζόμενη στα στοιχεία της κτηματαγοράς.

Οι λεπτομέρειες για τις μεθόδους εκτίμησης έχουν ήδη καταγραφεί από εμάς ανωτέρω.

Πρέπει ακόμη να αναφερθεί ότι έγινε έρευνα και σε μεσιτικά γραφεία του νησιού αλλά και μέσω διαδικτύου ώστε να συλλέξουμε όσο το δυνατόν καλύτερες και ορθότερες πληροφορίες καθώς και συγκρίσιμα μεγέθη που θα βοηθούσαν στην ορθότερη τιμή εκτίμησης μας.

Κατά την εκτίμηση των εν λόγω οικοπέδων, αν λάβουμε υπόψη:

- την αγοραστική αξία της περιοχής,
- την παραθαλάσσια θέση του πλησίον της παραλίας «Γυρίσματα» με μεγάλη επισκεψιμότητα και πλησίον του παραθαλάσσιου δρόμου,
- τη θέα,
- την άριστη προσβασιμότητα,
- την ύπαρξη των υποδομών κοινής ωφέλειας της περιοχής,
- την απόσταση από τη θάλασσα μόλις 50μ από την παραλία Γυρισμάτων,
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους,
- το γεγονός ότι δεν υφίσταται μεγάλη προσφορά αντίστοιχων σε έκταση και θέση ακινήτων.

Και σε συνδυασμό με ότι τα τρία ανωτέρω όμορα οικόπεδα με **συνολικό εμβαδόν 2.086,11 m^2** με το από Σεπτεμβρίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Καδρέφη Πέτρου, ενοποιούνται και αποτελούν **ένα ενιαίο άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο**, κι ως εκ τούτου καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία αυξάνουν την ζήτηση και την αξία των ακινήτων.

Ε. <u>ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ</u>

Για την εκτίμηση των ανωτέρω τριών (3) ακινήτων με τη συγκριτική μέθοδο επιλέξαμε τα εξής χαρακτηριστικά:

Α. Μέγεθος
Β. Πρόσοψη
Γ. Τοποθεσία – εμπορικότητα
Δ. Θέση – προβολή

Ε. Ζητούμενη τιμή

Και αν λάβουμε υπόψη:

- τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης,
- την αγοραστική αξία της περιοχής
- την παραθαλάσσια θέση του πλησίον της παραλίας «Γυρίσματα» με μεγάλη επισκεψιμότητα και πλησίον του παραθαλάσσιου δρόμου
- τη θέα
- την άριστη προσβασιμότητα
- την ύπαρξη των υποδομών κοινής ωφέλειας της περιοχής
- την απόσταση από τη θάλασσα μόλις 50μ από την παραλία Γυρισμάτων
- την ποιότητα του εδάφους και του υπεδάφους
- το γεγονός ότι δεν υφίσταται μεγάλη προσφορά αντίστοιχων σε έκταση και θέση ακινήτων

καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όλα τα παραπάνω στοιχεία αυξάνουν την ζήτηση και την αξία του ακινήτου.

Με μετριοπαθείς υπολογισμούς και βάσει της έκτασης του ενιαίου οικοπέδου (**2.086,11 m^2**) που προήλθε από συνένωση τριών όμορων οικοπέδων, το ποσό της συνολικής του εμπορικής αξίας εκτιμάται τουλάχιστον στις Εκατόν Εβδομήντα Πέντε χιλιάδες Ευρώ (175.000,00 €), ισχυόντων των ως άνω επιμέρους εκτιμήσεων του κάθε οικοπέδου μεμονωμένα.

Το ποσό της εμπορικής αξίας του ενιαίου οικοπέδου εκτιμάται στις Εκατόν Εβδομήντα Πέντε χιλιάδες Ευρώ (175.000,00 €), ήτοι:
Επιφάνεια 2.086,11 τ.μ. Χ € 83,88 = 175.000,00 €.

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ:

Εκτιμούμε λοιπόν ότι η αγοραία αξία των ανωτέρω ακινήτων σήμερα με στρογγυλοποίηση προς την πλησιέστερη χιλιάδα ανέρχεται στο ποσό των € 330.000,00.

Στο σημείο αυτό να τονίσουμε ότι αγοραία αξία είναι το τίμημα στο οποίο εκτιμάται ότι μπορεί να μεταβιβαστεί σήμερα το περιουσιακό στοιχείο, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός εξίσου πρόθυμου αγοραστή που δε συνδέονται με κάποια ειδική σχέση, και δεν έχουν κάποιο ειδικότερο ενδιαφέρον απόκτησης ή εξαναγκασμό πώλησης του εκτιμώμενου ακινήτου.

Αντίθετα έχουν επαρκή χρόνο για να εκθέσουν στοιχεία κατάλληλα προς πώληση ή να διερευνήσουν την αγορά και τελικά δρουν με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση. Στα πλαίσια του παρόντος ορισμού διαπιστώνεται ότι δεν αποτελούν πληροφορίες αγοραίας αξίας τα τιμήματα αναγκαστικών πλειστηριασμών ή lease back συμβάσεων ή συναλλαγών με ειδικούς αγοραστές (π.χ. διπλανό ακίνητο) ή συναλλαγών με πωλητές υπό πτώχευση.

Ύστερα από τα παραπάνω γνωμοδοτούμε ότι η αγοραία αξία των ανωτέρω ακινήτων προκειμένου αυτά να εισφερθούν ως κεφάλαιο στην Ανώνυμη Εταιρεία «ΕΛΤΕΡΓΑ Α.Ε.» βάση του άρθρου 17 παρ. 3 του Νόμου 4548/2018, εκτιμάται σήμερα από εμάς, στο ποσό των € 330.000,00.

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΓΚΙΠΑΛΗΣ Ν. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	**ΡΟΥΧΑ Π. ΓΕΩΡΓΙΑ**
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20341	**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27471**