Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.04.16 09:39:41 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2733022279
E-mail: info@lakoniacci.gr

Γύθειο ,16/04/2026
Αριθ. Πρωτ.:4069347

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΥΟΡΑΣ-ΕΥΡΟΓΡΑΜΜΗ** και αριθμό ΓΕΜΗ **018577739000**.

Την **16/04/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6023909**, η από 02/04/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

KSi Greece
Certified Public Accountants
Independent member
Morison Global

ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΦΜ: 998652987

Έκθεση Εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και των υποχρεώσεων (Παθητικό) της Εταιρείας βάσει της Λογιστικής Κατάστασης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τις Διατάξεις του Άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, του Ν.5162/2024 και του Νόμου 4601/2018

KSi Greece
Certified Public Accountants
Independent member
Morison Global

Περιεχόμενα

1 Γενικά 2
2 Εντολή, σκοπός και έκταση του έργου 3
3 Μέθοδος αποτίμησης 4
4 Εταιρεία 5
4.1 Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια 5
4.2 Σκοπός της Εταιρείας 5
5 Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2025 6
6 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση 7
7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 8
7.1 Ενεργητικό 10
7.1.1 Ενσώματα Πάγια 10
7.1.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 29
7.1.3 Αποθέματα 29
7.1.4 Εμπορικές Απαιτήσεις 30
7.1.5 Λοιπές Απαιτήσεις 30
7.1.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31
7.2 Προβλέψεις και Υποχρεώσεις 32
7.2.1 Προβλέψεις 32
7.2.2 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 32
7.2.3 Κρατικές Επιχορηγήσεις 33
7.2.4 Εμπορικές Υποχρεώσεις 33
7.2.5 Λοιποί Φόροι και Τέλη 34
7.2.6 Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης 34
7.2.7 Λοιπές υποχρεώσεις 35
8 Σύνολο καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων) 35
9 Δήλωση περιορισμών στη φύση της εργασίας μας 35
10 Συμπέρασμα 37
11 Παράρτημα 1 – Ανάλυση Εμπορικών Απαιτήσεων 39
12 Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Υποχρεώσεων 39
13 Παράρτημα 3 - Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας 40
14 Παράρτημα 4 - Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας 69

KSi Greece I.K.E.
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 62 & Πρεμετής,
Μαρούσι
151 25 Αθήνα
Τηλ.: +302114110991
http://www.ksigreece.gr/

02 Απριλίου 2026

Προς το Διαχειριστή της Εταιρείας
ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Εθνικής Οδού Σπάρτης – Γυθείου 44,
Τ.Κ.:23 100, Σπάρτη - Λακωνία

Αξιότιμε κύριε,

Έκθεση Εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και των υποχρεώσεων (Παθητικό) της Ομόρρυθμης Εταιρείας "ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" (εφεξής «η Εταιρεία») για το σκοπό της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία βάσει της Λογιστικής Κατάστασης της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και σύμφωνα με τις Διατάξεις του άρθρου του 17 του Ν.4548/2018, του Ν.4601/2018 και του Νόμου 5162/2024.

Σας αποστέλλουμε συνημμένα την ως άνω αναφερόμενη έκθεσή μας.

Με εκτίμηση,

KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής 151 25 Μαρούσι Λεωφ. Δ. Γούναρη & Ι. Βλάχου 1, 26 222, Πάτρα Φράγκων 6-8 546 26 Θεσσαλονίκη ΑΜ ΣΟΕΛ 171	Αθήνα, 02 Απριλίου 2026 Ο Διαχειριστής - Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Γεώργιος Ν. Νίκου ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

1 Γενικά

Οι πληροφορίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση μας παρασχέθηκαν από τους Διαχειρίστριες της Εταιρείας κα Βαλκανά Μαρία και Βαλκανά Βαλέρια και τον αρμόδιο λογιστή, οι οποίοι και επιβεβαίωσαν την πληρότητα και το αληθές των πληροφοριών αυτών.

Οι αναλύσεις και τα συμπεράσματα που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση στηρίζονται στις παραδοχές και τις εκτιμήσεις που παρατίθενται σε αυτήν, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου του 17 του Ν.4548/2018, του Ν.4601/2018 και του Νόμου 5162/2024.

Η προαναφερόμενη εξακρίβωση της αξίας των Περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 από την οποία ορίζεται ότι:
3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία"(«Έκθεση Αποτίμησης»).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των Παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι:
5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.
6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

Γνωστοποιούμε επίσης πως για την υπογράφουσα της παρούσας έκθεσης Ελεγκτική Εταιρεία, συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 όπως ορίζεται και παραθέτουμε παρακάτω:

4. Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, των οποίων είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να 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.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με βάση την κείμενη νομοθεσία δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρείας Ο.Ε. και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, της Α.Ε, αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρείας, χωρίς να μεσολαβήσει λύση και εκκαθάριση αυτής. Η μετατροπή της Ο.Ε. σε Ανώνυμη Εταιρεία θα διενεργηθεί με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του αναπτυξιακού Ν.5162/2024 και η εταιρεία, χωρίς να λυθεί και να τεθεί υπό εκκαθάριση, θα μεταβάλει τη νομική της μορφή, διατηρώντας όμως τη νομική της προσωπικότητα. Η μετατροπή θα εγκριθεί από το Γ.Ε.ΜΗ. και η προελθούσα από τη μετατροπή Α.Ε.. θα διατηρήσει τον ίδιο αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. και το ίδιο Α.Φ.Μ.

Κατά συνέπεια, η λογιστική κατάσταση που έχει συνταχθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας και τον αρμόδιο λογιστή είναι για τις ανάγκες της εκτίμησης και δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα και, ως εκ τούτου, δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από τη μετατρεπόμενη Ο.Ε.

2 Εντολή, σκοπός και έκταση του έργου

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε μετά από σχετική εντολή που λάβαμε με την από 11 Νοεμβρίου 2025 σύμβαση μεταξύ εμάς και της ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (στο εφεξής η «Εταιρεία»), που όρισε την KSi Greece ΙΚΕ Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές (στο εφεξής η «Ελεγκτική Εταιρεία»), βάσει της οποίας έγινε η επιλογή και ο ορισμός του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή κυρίου Γεώργιου Νίκου, Α.Μ. ΣΟΕΛ 21841 ως Διαχειριστής Ελεγκτικής Εταιρείας και μέλος της Επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 προκειμένου να εκτιμήσει τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, στα πλαίσια της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Η αξία αποτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 παρατίθεται αναλυτικά στην παρούσα έκθεσή μας. Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης Εκτίμησης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά ελεγκτικά πρότυπα. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των ελεγκτικών διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης.

Η εργασία που επιτελέσαμε δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και κατά συνέπεια αυτή η έκθεση δεν περιέχει καμία ελεγκτική εξασφάλιση. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης πρόσθετα στοιχεία τα οποία ενδεχόμενα να επηρέαζαν την Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ενδεχομένως να είχαν περιέλθει στην αντίληψή μας.

3 Μέθοδος αποτίμησης

Για τη διαμόρφωση του συμπεράσματος μας χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της πραγματικής καθαρής θέσης ως την πιο ενδεδειγμένη για τη συγκεκριμένη Εταιρεία.

Η μέθοδος αυτή αναλύεται ως εξής:

Πραγματική Καθαρή Θέση

Αποτελεί το καθαρό ενεργητικό της Εταιρείας που είναι η διαφορά μεταξύ του συνόλου της εκτιμηθείσας αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και της αντίστοιχης των στοιχείων του παθητικού.

Η εν λόγω μέθοδος συνίσταται στην αναμόρφωση της καθαρής θέσης της Εταιρείας με βάση:

α. τα πορίσματα της επισκόπησης της Λογιστικής Κατάστασης την 31η Δεκεμβρίου 2025,
β. των πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας και τον αρμόδιο λογιστή,
γ. της προσαρμογής των στοιχείων του μη Κυκλοφορούντος (πάγιου) ενεργητικού σε τρέχουσες αξίες (για τα Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων δε γίνεται καμία προσαρμογή - πέραν των προαναφερόμενων - καθώς αναμένεται ότι θα ρευστοποιηθούν / διευθετηθούν σε διάστημα μικρότερο του έτους, συνεπώς η λογιστική τους αξία ισούται με την πραγματική τους αξία).

Η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση (καθαρό ενεργητικό) παρουσιάζεται στην παράγραφο 8 «Σύνολο καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων)».

4 Εταιρεία

4.1 Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια

Την 23η Ιουνίου του 2009 έγινε η έναρξη της Ομόρρυθμης Εταιρείας με έδρα το Ξηροκάμπι του Δήμου Φάριδος του Νομού Λακωνίας. Η διάρκεια της ορίστηκε σε αόριστη βάσει του άρθρου 4 του Καταστατικού της.

4.2 Σκοπός της Εταιρείας

Ο σκοπός της Εταιρείας βάσει του άρθρου 3 του Καταστατικού της είναι:
Η αγορά κτιρίων παραδοσιακών η μη, με τα αναλογούντα οικόπεδα, καθώς η αγορά άλλων οικοπέδων και η αποκατάσταση των ανωτέρω παραδοσιακών κτιρίων και η μετατροπή τους σε ξενοδοχείο Α τάξης , η ανέγερση, ο εξοπλισμός και η εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και εν γένει τουριστικών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων, καθώς και η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων (ενδεικτικώς : ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ξενώνων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, τουριστικών γραφείων). ΙΙ. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί :-να ενοικιάζει ιδιόκτητα η ενοικιαζόμενα κτίρια, δημόσιους – δημοτικούς χώρους επί της κεντρικής πλατείας του Δήμου Φάριδος του Διαμερίσματος Ξηροκαμπίου, του Νομού Λακωνίας και άλλων δημοσίων- δημοτικών –ιδιωτικών χώρων στάθμευσης και αποθήκευσης στο ίδιο ανωτέρω διαμέρισμα.- Να ιδρύσει άλλες επιχειρήσεις και εταιρείες, ημεδαπές ή αλλοδαπές ή να συμμετέχει σε κοινοπραξίες που έχουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό εξυπηρετούντα τους σκοπούς της εταιρείας, ή να συμμετέχει και συνεργάζεται με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο με παρεμφερείς εταιρείες ή επιχειρήσεις. - Να επιχειρεί κάθε άλλη συναφή ή παρεμφερή δραστηριότητα ή παροχή υπηρεσίας, όπως η ανέγερση, ο εξοπλισμός και η εκμετάλλευση συνεδριακών και/ή εκθεσιακών κέντρων, χώρων σωματικής άσκησης, εστιατορίων, μπαρ και βοηθητικών καταστημάτων που κατά τα συναλλακτικά ήθη λειτουργούν στα πλαίσια οργανωμένων ξενοδοχειακών και τουριστικών συγκροτημάτων (κυλικεία, καταστήματα λαϊκής τέχνης και τύπου, επιχειρηματικά κέντρα, ανθοπωλεία κλπ). - Να αντιπροσωπεύει οποιεσδήποτε ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις που έχουν τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς ή προϊόντα αυτών. - Να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε. - Να υλοποιεί με κατάλληλες επενδύσεις όλους τους προαναφερμένους σκοπούς και δραστηριότητες. - Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων εφ' όσον

είναι προς το συμφέρον της εταιρείας.

5 Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Η Εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία. Για το σκοπό της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία ο Διαχειριστής και ο αρμόδιος Λογιστής συνέταξαν την κάτωθι Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, που έχει ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	2.010.520,26
Μηχανολογικός εξοπλισμός	14.478,54
Λοιπός εξοπλισμός	94.127,80
Σύνολο	**2.119.126,60**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	500,00
Σύνολο	**500,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.119.626,60**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	32.371,97
Προκαταβολές για αποθέματα	9.444,98
Σύνολο	**41.816,95**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	121.615,35
Λοιπές απαιτήσεις	21.568,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32.495,10
Σύνολο	**175.678,88**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**217.495,83**
Σύνολο ενεργητικού	**2.337.122,43**

Καθαρή θέση	31/12/2025
Κεφάλαιο	
Καταβλημένα κεφάλαια	530.000,00
Σύνολο	**530.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	1.903,56
Διαφορές Ενεργητικού - Παθητικού	1.074.616,70
Σύνολο	**1.076.520,26**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.606.520,26**
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.017,40
Σύνολο	**2.017,40**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.673,00
Κρατικές επιχορηγήσεις	468.108,33
Σύνολο	**471.781,33**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	12.325,68
Λοιποί φόροι και τέλη	50.961,30
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.495,14
Λοιπές υποχρεώσεις	192.021,32
Σύνολο	**256.803,44**
Σύνολο υποχρεώσεων	**728.584,77**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**2.337.122,43**

6 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρείας αποτέλεσαν:

α) Λογιστική Κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025

Για την εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 17 Ν. 4548/2018), της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας προκειμένου αυτή να μετατραπεί από Ομόρρυθμη Εταιρεία (Ο.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) η Διοίκηση και ο αρμόδιος λογιστής συνέταξαν Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025 η οποία συντάχθηκε βάσει τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4308/2014, και στην οποία εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας..

β) Φυσική απογραφή περιουσιακής κατάστασης της Εταιρείας

Για την εκτίμηση της περιουσιακής κατάστασης της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ο Διαχειριστής διενήργησε φυσική απογραφή περιουσιακών στοιχείων.

γ) Λογιστικά αρχεία και βιβλία καθώς σχετικά δικαιολογητικά / παραστατικά

Συλλογή λογιστικών αρχείων και δικαιολογητικών σχετικών με τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρείας.

δ) Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα

Επισκοπήσαμε μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα και εκτιμήσαμε την επίπτωση τους στην αποτίμηση της Εταιρείας και στον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης.

ε) Διάφορες πληροφορίες και συνεντεύξεις με την Διοίκηση της Εταιρείας

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας και συνεντεύξεις με τον Διαχειριστή και τον αρμόδιο λογιστή της Εταιρείας.

στ) Διαβεβαιώσεις του Διαχειριστή της Εταιρείας σχετικές με την έκθεση εκτίμησης

Ο Διαχειριστής της Εταιρείας αφού διάβασε το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, συμφώνησε με τα ευρήματα της και τα συμπεράσματα, έδωσε στα μέλη της επιτροπής επιστολή (representation letter) επιβεβαιώνοντας την ορθότητα και την πληρότητα των παραχθέντων στοιχείων και πληροφοριών.

7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025

Για τον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας της Εταιρείας εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από τον Ελεγκτή του άρθρου 17 του ν.4548/2018 για σκοπούς της μετατροπής από Ο.Ε. σε Α.Ε.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με βάση την κείμενη νομοθεσία δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρείας Ο.Ε. και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, της Α.Ε., αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρείας, χωρίς να μεσολαβήσει λύση και εκκαθάριση αυτής.

Κατά συνέπεια, η λογιστική κατάσταση που έχει συνταχθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας και τον αρμόδιο λογιστή είναι για τις ανάγκες της εκτίμησης και δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα. Η λογιστική αξία, και η αξία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 εμφανίζονται κατωτέρω.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Υπόλοιπο €	Αξία αναπροσαρμογής €	Αξία Αποτίμησης €
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	2.010.520,26	-644.520,26	1.366.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	14.478,54	0,00	14.478,54
Λοιπός εξοπλισμός	94.127,80	0,00	94.127,80
Σύνολο	**2.119.126,60**		**1.474.606,34**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		0,00	
Λοιπά	500,00	0,00	500,00
Σύνολο	**500,00**	0,00	**500,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.119.626,60**		**1.475.106,34**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα	32.371,97	0,00	32.371,97
Προκαταβολές για αποθέματα	9.444,98		9.444,98
Σύνολο	**41.816,95**		**41.816,95**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	121.615,35	0,00	121.615,35
Λοιπές απαιτήσεις	21.568,43	0,00	21.568,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32.495,10	0,00	32.495,10
Σύνολο	**175.678,88**		**175.678,88**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**217.495,83**		**217.495,83**
Σύνολο ενεργητικού	**2.337.122,43**		**1.692.602,17**

Καθαρή θέση	Υπόλοιπο €	Αξία αναπροσαρμογής €	Αξία Αποτίμησης €
Κεφάλαιο			
Καταβλημένα κεφάλαια	530.000,00	0,00	530.000,00
Διαφορές Ενεργητικού - Παθητικού	1.074.616,70	0,00	1.074.616,70
Σύνολο	**1.604.616,70**		**1.604.616,70**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποτελέσματα εις νέο	1.903,56	0,00	1.903,56
Διαφορές αναπροσαρμογής	0,00	-644.520,26	-644.520,26
Σύνολο	**1.903,56**		**-642.616,70**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.606.520,26**		**962.000,00**
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.017,40	0,00	2.017,40
Σύνολο προβλέψεων	**2.017,40**		**2.017,40**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.673,00	0,00	3.673,00
Κρατικές επιχορηγήσεις	468.108,33	0,00	468.108,33
Σύνολο	**471.781,33**		**471.781,33**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	12.325,68	0,00	12.325,68
Λοιποί φόροι και τέλη	50.961,30	0,00	50.961,30
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.495,14	0,00	1.495,14
Λοιπές υποχρεώσεις	192.021,32	0,00	192.021,32
Σύνολο	**256.803,44**		**256.803,44**
Σύνολο υποχρεώσεων	**728.584,77**		**728.584,77**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**2.337.122,43**		**1.692.602,17**

Η συνολική καθαρή θέση που προέκυψε από την προσαρμογή των λογιστικών υπολοίπων των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού, εκτιμάται σε **€ 962.000,00**. Η λεπτομερής παράθεση των ως άνω προσαρμογών γίνεται με την σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025.

7.1 Ενεργητικό

7.1.1 Ενσώματα Πάγια

Το λογιστικό αναπόσβεστο υπόλοιπο των Ενσώματων Παγίων, όπως αυτό εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, έχουν ως εξής:

Ενσώματα Πάγια					
Περιγραφή	Αξία Κτήσης	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Ακίνητα	2.010.520,26	0,00	2.010.520,26	-644.520,26	1.366.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	23.940,03	9.461,49	14.478,54	0,00	14.478,54
Λοιπός εξοπλισμός	154.018,69	59.890,89	94.127,80	0,00	94.127,80
Σύνολο	**2.188.478,98**	**69.352,38**	**2.119.126,60**	**-644.520,26**	**1.474.606,34**

Για την επιβεβαίωση του υπολοίπου του λογαριασμού λάβαμε το μητρώο παγίων και πραγματοποιήσαμε επανυπολογισμό αποσβέσεων και λάβαμε έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας από Ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε προέκυψαν αναπροσαρμογές αξίας € 644.520,26. Συνεπώς η πραγματική αξία των παγίων εκτιμάται σε € 1.474.606,34.

Παρακάτω ακολουθεί η συνοπτική απεικόνιση των εκτιμήσεων της αγοραίας αξίας

1) μονοκατοικίας στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας και
2) δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας

της ανεξάρτητης εκτιμητικής Εταιρείας OPTIMUM P.D.C. A.E. τα οποία αναλύονται ως εξής:

1. **Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.**

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής

κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με άση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός: «Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης της υπό εξέταση ιδιοκτησίας, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής: · Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.

- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης του εκτιμώμενου ακινήτου, εφαρμόσθηκε η ακόλουθη μέθοδος για την εκτίμηση της αξίας του:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των hedonic prices models, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα

χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας μονοκατοικίας με ΚΑΕΚ 301341428016 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Από 6/2022 κατόψεις ισογείου, ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 10661/2025 «πράξη παράτασης και τροποποίησης προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου και καταβολή 40.000,00 ευρώ» της συμβολαιογράφουΣπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.

Περιοχή του ακινήτου

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42% ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου. Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω

αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο. Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο. Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Κατοικία

Η Σπάρτη συγκεντρώνει το κύριο οικιστικό ενδιαφέρον, καθώς και οι περιοχές Μαγούλα και Πολύδεντρο, που βρίσκονται στα προάστια της πόλης εκτός των ορίων αυτής. Οι περιοχές που γνώρισαν σημαντική οικιστική ανάπτυξη τα τελευταία έτη, βρίσκονται επί της οδού Λεωνίδου μεταξύ των οδών Όθωνος Αμαλίας, και Εθνικής Αντιστάσεως, με σημαντικό αριθμό οικοπέδων προς ανάπτυξη, καθώς οι οικισμοί του Μυστρά, Μαγούλας, και Πολυδέντρου, όπου αναπτύχθηκαν κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς κατοικίες. Στον δήμο Σπάρτης που αποτελεί και τον σημαντικότερο δήμο του Νομού, υπάρχουν διαθέσιμα οικόπεδα προς αξιοποίηση, λόγω της ύπαρξης παλαιών μονοκατοικιών, εκτός των νεοκλασικών κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Οι παλιές αυτές μονοκατοικίες εντοπίζονται κυρίως, επί των οδών Αθ. Ματάλα, Θίβρωνος, Παυσανίου, Ωραίας Ελένης και επί της Κ. Παλαιολόγου στο ύψος του Σταδίου της πόλης. Έντονη οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάστηκε στα μέσα του 2000 στην πόλη του Γυθείου, και στον οικισμό Μαυροβούνι, περιοχές που ανήκουν στο Δήμο Ανατολικής Μάνης. Πρόκειται για τουριστικούς προορισμούς, και η οικοδομική δραστηριότητα αφορά κυρίως στην ανάπτυξη εξοχικών κατοικιών. Μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, η ζήτηση για την αγορά κατοικίας μειώθηκε σημαντικά, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Η ζήτηση για τη μίσθωση κατοικιών ενισχύεται σε σημαντικό βαθμό από τους σπουδαστές που φοιτούν στο Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου (Τμήμα Νοσηλευτικής), και στο ΤΕΙ της πόλης. Η ζήτηση για μίσθωση αφορά κυρίως σε γκαρσονιέρες και δυάρια επιφάνειας 40 – 60 τ.μ. Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης στον Νομό εντοπίζονται

στην πόλη της Σπάρτης. Οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων στην πόλη της Σπάρτης δεν παρουσιάζουν μεγάλες διαφοροποιήσεις. Μικρή διαφοροποίηση υπάρχει στην περιοχή του κέντρου, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται μπροστά σε πάρκα και πλατείες, όπου τα διαθέσιμα οικόπεδα προς ανέγερση είναι ελάχιστα. Στο Κέντρο της πόλης εντοπίζονται κυρίως διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 80 τ.μ., μεγάλης παλαιότητας (έως 30 έτη περίπου) χωρίς θέσεις στάθμευσης, τα οποία βρίσκονται σε κτίρια μεικτής χρήσης 2-5 ορόφων με καταστήματα στο ισόγειο, και χρήσεις κατοικίας και γραφείων στους ορόφους. Η πλειονότητα των υφιστάμενων κατοικιών έχουν ανακαινισθεί. Στην οικιστική ζώνη της πόλης, οι νέες αναπτύξεις αφορούν κυρίως σε πολυώροφα κτίρια διαμερισμάτων, τα οποία στην πλειονότητά τους κατασκευάστηκαν με αγορά των οικοπέδων από τους κατασκευαστές, μέσης επιφάνειας 80 – 120 τ.μ. Στην πλειονότητά τους διαθέτουν κλειστούς χώρους στάθμευσης, και υπόστυλο χώρο πυλωτής. Στα προάστια της πόλης, Μαγούλα και Πολύδεντρο, αναπτύσσονται κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς μονοκατοικίες μέσης επιφάνειας 90 – 150 τ.μ. Στην πόλη του Γυθείου και στο Μαυροβούνι αναπτύσσονται διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 50 – 90 τ.μ. Συνοπτικά οι τιμές των διαμερισμάτων δεν διαφοροποιούνται τόσο από την περιοχή που βρίσκονται, όσο από την ποιότητα κατασκευής, τον όροφο, τη θέα καθώς και από τα παραρτήματα τους, ήτοι κλειστές θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.

Αγορά γραφείων

Στο πρώην Νομό Λακωνίας η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, χωρίς όμως να παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον. Ο κυριότερος λόγος είναι η έλλειψη χρηστών καθώς οι μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται είναι ελάχιστες. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους είναι περιορισμένη και προέρχεται είτε από μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις, είτε από ιδιώτες (ιατρούς, δικηγόρους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους λογιστές, κ.α.). Αποτέλεσμα της περιορισμένης ζήτησης, είναι η στασιμότητα στα επίπεδα προσφοράς με περιορισμένο αριθμό αναπτύξεων, και σχετική ομοιογένεια του υφιστάμενου προϊόντος, τόσο ως προς το μέγεθος (60 – 80 τ.μ. η πλειονότητα αυτού), όσο και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Σημαντικός αριθμός των υφιστάμενων γραφειακών χώρων ανεγέρθηκαν ως χώροι κατοικίας και διαμορφώθηκαν αυθαιρέτως σε χώρους γραφείων δίχως αλλαγή χρήσης. Η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, παράλληλα με την βασική αγορά καταστημάτων, με εγγύτητα στις δημόσιες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα αναπτύσσεται επί των εμπορικών οδών:

- Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών
- Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου
- Γκορτσολόγου από το ύψος της οδού Ευαγγελίστριας έως και το ύψος της οδού Διοσκούρων και - Λεωνίδου από το ύψος της Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

Συνοπτικά τα κύρια εμπορικά σημεία του δήμου για την αγορά γραφείων είναι τα εξής:

1. Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών
2. Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν στο δήμο γραφεία Α και Β κατηγορίας (A/B class). Οι υφιστάμενοι γραφειακοί χώροι στεγάζονται κυρίως σε ορόφους πολυώροφων κτιρίων μεικτής χρήσης, με εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο, και σε πολλές περιπτώσεις κατοικίας στους ορόφους. Η μέση επιφάνεια των μεμονωμένων γραφειακών χώρων που στεγάζονται στους ορόφους των κτιρίων, κυμαίνεται από 50 – 100 τ.μ. περίπου, παλαιότητας 5-25 έτη. Σημειώνεται η ύπαρξη περιορισμένου αριθμού αυτοτελών κτιρίων, που στεγάζουν κυρίως τις κεντρικές υπηρεσίες τραπεζικών ιδρυμάτων. Τα κτίρια αυτά βρίσκονται κυρίως επί της Κ. Παλαιολόγου, και αφορά σε παλαιά ανακαινισμένα κτίρια, ή κτίρια δεκαετίας, μέσης επιφάνειας 400 τ.μ.

ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον τίτλο υπ' αρ. 11662/2025 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί: «...παλαιά διώροφη οικοδομή, χαρακτηρισμένη διατηρητέα (ΦΕΚ 547Δ/1992), η οποία αποτελείται στον ισόγειο όροφο από κατοικία [προϋφιστάμενη του έτους 1955], εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα επτά και σαράντα τέσσερα εκατοστά (167,44Μ2) με ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο (ρυθμισμένος με τον Ν. 4495/2017), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τέσσερα και εβδομήντα πέντε εκατοστά (4,75Μ2) και χώρο στάθμευσης (ανεγερθείς με την υπ' αριθμό 762/1972 άδεια οικοδομής), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τριάντα οκτώ και ογδόντα δύο εκατοστά (38,82Μ2) και στον πρώτο όροφο από κατοικία, εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα πέντε και δέκα τέσσερα εκατοστά (175,14Μ2) εκ της οποίας τμήμα εμβαδού 142,44Μ2 είναι προϋφιστάμενο του έτους 1955 και τμήμα εμβαδού 31,70Μ2 έχει ρυθμιστεί με τον Ν. 4495/2017 (παλαιότητα μέχρι 31-1-1982).» Παρατηρούμε ότι στον τίτλο αναφέρεται επιφάνεια προϋφιστάμενη του '55 στον όροφο ίση με 142,44 τ.μ., αντί για το ορθό 143,44 τ.μ. που μνημονεύεται στη διαθέσιμη από 6/2022 κάτοψη του Ν. 4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα. Το άθροισμα των επιφανειών του ορόφου στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι ορθό. Δεν αξιολογείται για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Το ακίνητο φαίνεται πλήρως τακτοποιημένο, ενώ διαθέτει και πρόσφατο τίτλο ιδιοκτησίας. Από τις διαθέσιμες από 6/2022 κατόψεις ισογείου & ορόφου του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα που αφορούν την υπαγωγή του Ν. 4495/2017, προκύπτουν οι εξής επιφάνειες των επιπέδων:

Ισόγεια κατοικία 143,44 τ.μ. προ '45

Ισόγεια θέση στάθμευσης 38,82 τ.μ. δυνάμει της ΟΑ 762/1972

Ισόγειο επέκταση 24,00 τ.μ. προ '55

Ισόγειο Η/Χ 4,75 τ.μ. Ν. 4495

Α' όροφος κατοικία 143,44 τ.μ. προ '45

Α' όροφος επέκταση 31,70 τ.μ. Ν. 4495

Α' όροφος βεράντα 7,82 τ.μ. Ν. 4495

Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης εξωτερικά, και κάποιες εργασίες βελτίωσης κρίνονται απαραίτητες προκειμένου να καταστεί εκ νέου εκμεταλλεύσιμη και ανταγωνιστική. Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το υπό εξέταση ακίνητο ανήκει κατά το 100% του δικαιώματος της Πλήρους Κυριότητας στην εταιρεία «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία», δυνάμει των τίτλων ιδιοκτησίας:

- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (12,50% ΠΚ)
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (87,50% ΠΚ)

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή. Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση,

λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης ανάλογων κατοικιών στην εγγύς περιοχή εκκινούν από τα 800 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 1.200 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια, την εγγύτητα με το κέντρο, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές κτλ. Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου. Κτίσματα

1. Σπάρτη, νεοκλασικό (διατηρητέο) κτίσμα συνολικής επιφάνειας 320 τ.μ., παλαιότερης αρχικής κατασκευής που χρήζει ανακαίνισης, Εν Η, προσφέρεται προς € 300.000 (938 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο KW for you.
2. Σπάρτη, διατηρητέο κτίσμα συνολικής επιφάνειας 315 τ.μ. που αποτελείται από ισόγειο 170 τ.μ. και 1ο όροφο 145 τ.μ. σε γήπεδο 750 τ.μ. με υπόλοιπο ΣΔ που δύναται να αξιοποιηθεί, παλαιότερης κατασκευής, μέτριας κατάστασης, Εν Ζ, προσφέρεται προς € 400.000 (1.270 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο Home In.
3. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 181 τ.μ., κατασκευής του '50, σε οικόπεδο 200 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 145.000 (801 €/τ.μ.) – Ιδιώτης, τηλ.: 6941610710.
4. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 270 τ.μ., κατασκευής του '60, μέτριας κατάστασης, σε οικόπεδο 114 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 235.000 (870 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.

Οικόπεδα (ενδεικτικά)

1. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 400 τ.μ. με ΣΔ 2,4 και παλαιό κτίσμα, προσφέρεται προς € 170.000 (425 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο Omega Real Estate
2. Σπάρτη, επί της οδού Αγησιλάου, οικόπεδο επιφάνειας 454 τ.μ. με ΣΔ 2,8, προσφέρεται προς € 200.000 (441 €/τ.μ.) – Μεσιτικό 3D Building Plan.
3. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 901 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 400.000 (444 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.
4. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 310 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 130.000 (419 €/τ.μ.) – Ιδιώτης, τηλ.: 6945398258.

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας της ιδιοκτησίας:

✓ Πρόκειται για κτίριο πλησίον του κέντρου της πόλης.

✓ Ικανοποιητική εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

⌋ Η κατάσταση συντήρησής του κρίνεται μέτρια και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία της ιδιοκτησίας, την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων, εξάγεται το συμπέρασμα πως η μοναδιαία αγοραία αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του υπό εξέταση ακινήτου που περιγράφεται παραπάνω, ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 655,72 €/τ.μ.

Συνεπώς, για τον υπολογισμό του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας έχουμε ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Διατηρητέο (μεικτή επιφάνεια) 381,40 τ.μ. Χ 655,72 €/τ.μ. = 250.090,92

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 250.000.**

Κατόπιν σχετικής επικοινωνίας, ενδεικτικά και για λόγους παρουσίασης, η μοναδιαία αγοραία αξία του οικοπέδου ως ελεύθερου προς αξιοποίηση, προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου και ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 409,70 €/τ.μ.

Συνεπώς, για την αγοραία αξία του οικοπέδου (ενδεικτικά), έχουμε ως εξής:

Οικόπεδο 335,52 τ.μ. Χ 409,70 €/τ.μ. = € 137.461,19

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 137.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του ακινήτου με ΚΑΕΚ 301341428016 στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτό περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 250.000** (Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ) κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Η έκθεση εκτίμησης από την ανεξάρτητη Εκτιμητική Εταιρεία του ως άνω Περιουσιακού στοιχείου παρουσιάζεται αναλυτικά στο **Παράρτημα 3 - Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας**

2. **Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου πάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της ανεξάρτητης εκτιμητικής Εταιρείας OPTIMUM P.D.C. A.E. τα οποία αναλύονται ως εξής:**

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός: «Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης των υπό εξέταση ιδιοκτησιών, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα.

- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης των εκτιμώμενων ακινήτων, εφαρμόσθηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι για την εκτίμηση της αξίας τους:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των hedonic prices models, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για τα υπό εκτίμηση ακίνητα παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

Γενικά στοιχεία

- Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης με ημερομηνία εκτύπωσης 6/2/2026 (Ε9).

Ακίνητο 1 (δυτικό, με προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006)

- Από 3/2024 κατόψεις υπογείου, ισογείου, α' ορόφου και στέγης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017.
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 658/1975 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκη αντικατάστασης πατώματος δαπέδου ισογείου δια πλάκας εξ οπλισμένου σκυροδέματος.»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκης WC και αντικατάσταση στέγης για (δυσανάγνωστο).
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης υπ' αρ. πρωτ. 80958/8-4-2024 του πολιτικού μηχανικού Λέανδρου Καλογεράκου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 11114/2024 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη και περίληψη αυτού.
- Από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου. Ακίνητο 2 (ανατολικό, με προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123002)
- Από 8/2025 εγκεκριμένα τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου, ισογείου, μεσοπατώματος, 1ου ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25762/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25496/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25761/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25495/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25496/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης, 2. Καταστήματος και 3. διαμερίσματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25495/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης και 2. Καταστήματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.

- Άδεια αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 144/2011 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ ΑΛΛΑΓΗ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ, ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΟΚ (ν.4067/12) & ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (άρθρο 29 του ν.4495/17) [ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ με ΠΙΣΙΝΑ]»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «Αποκατάσταση παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα».

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42% ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου.

Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο. Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο.

Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των καταστημάτων και επιχειρήσεων που

εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Το Ξηροκάμπι αποτελεί τον σημαντικότερο οικιστικό πόλο της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης. Είναι κτισμένο σε κομβικό σημείο στους πρόποδες του Ανατολικού Ταϋγέτου, σε υψόμετρο περίπου 250 μέτρων. Απέχει περίπου 15 χλμ. από την πρωτεύουσα του νομού, τη Σπάρτη, και 30-35 χλμ. από τις ακτές του Γυθείου. Εξυπηρετείται από καλά συντηρημένο επαρχιακό δίκτυο που συνδέει τη Σπάρτη με τη Νότια Λακωνία. Ο οικισμός χαρακτηρίζεται από παραδοσιακή αρχιτεκτονική με έντονο το στοιχείο της πέτρας, διατηρώντας μια αίσθηση ιστορικότητας που ενισχύει την αξία των ακινήτων. Διαθέτει μια ευρύχωρη, πλακόστρωτη πλατεία που αποτελεί το οικονομικό και κοινωνικό επίκεντρο, περιστοιχισμένη από εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες και χώρους εστίασης.

ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ

Τα υπό εξέταση όμορα ακίνητα βρίσκονται πλησίον του εμπορικού κέντρου του οικισμού, έναντι της κεντρικής πλατείας και διαθέτουν πρόσωπα σε ασφαλτοστρωμένες δημοτικές οδούς. Η περιοχή δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα, ενώ υπάρχει μέτριο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης, κυρίως λόγω των δημοτικών οδών περιορισμένου πλάτους. Η πυκνότητα δόμησης της περιοχής δεν επιτρέπει παρά την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Δυνάμει του τίτλου υπ' αρ. 11114/2024 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 231,46 τ.μ. που απεικονίζεται στο από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Νοτιοδυτικά με δημοτική οδό με πρόσωπο 16,80 μ.

Βορειοδυτικά και ανατολικά με δημοτική οδό με συνολικό πρόσωπο 13,65 μ.

Βορειοανατολικά με ιδιοκτησία Μαρίας και Βαλέριας Βαλκανά με συνολική πλευρά 16,87 μ. και

Νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία Νικολακάκου με πλευρά 14,22 μ.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο. Φαίνεται ότι έχει προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006 και επιφάνεια 231,15 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον προαναφερόμενο τίτλο ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί διώροφη οικία που αποτελείται από υπόγεια αποθήκη επιφάνειας 46,14 τ.μ., ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 89,55 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 54,77 τ.μ. και από 1ο όροφο κατοικία επιφάνειας 102,21 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 5,99 τ.μ. και κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο επιφάνειας 10,77 τ.μ.

Η διώροφη οικοδομή ανεγέρθηκε δυνάμει των οικοδομικών αδειών υπ' αρ. 658/1975 & 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας εκτός από τα τμήμα της κατοικίας του 1ου ορόφου επιφάνειας 0,26 τ.μ. που είναι αυθαίρετη κατασκευή και επίσης τμήματος κλιμακοστασίου επιφάνειας 0,72 τ.μ.

Για το υπό εξέταση μας παρασχέθηκε η υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 και οι συνοδεύουσες αυτής τεχνικές κατόψεις από 3/2024 του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου.

Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε και τις πληροφορίες που δόθηκαν, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Στο ακίνητο έχουν γίνει εργασίες ανακαίνισης/διαμόρφωσης σε τουριστικό κατάλυμα (αποπεράτωση το έτος 2025 κατά δήλωση) και βρίσκεται σε πλήρως λειτουργική κατάσταση.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 332,755 τ.μ. το οποίο φαίνεται στο από 4/2007 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Πάνου Σαχάμη.

Το εν λόγω οικόπεδο απεικονίζεται επίσης στο πλέον πρόσφατο, εγκεκριμένο από 8/2025 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου, είναι επιφάνειας 332,75 τ.μ., άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Βορειοδυτικά με δημοτικό δρόμο με πρόσωπο 21,20 μ.

Βορειοανατολικά με Επαρχιακό Δρόμο Ανώγειας – Άρνας με πρόσωπο 14,39 μ.

Με ιδιοκτησίες τρίτων στις λοιπές πλευρές.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο.

Φαίνεται ότι έχει προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123001 βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ΚΑΕΚ δεν καλύπτουν το σύνολο της έκτασης που απεικονίζεται στο διαθέσιμο τοπογραφικό διάγραμμα.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 5526/2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη.

Βάσει της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησίας, στο κτίσμα, που αποτελεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, έχουν συσταθεί οι εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-1, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 53,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-2, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 69,47 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ1, αποτελείται από μία αίθουσα και δύο WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 119,95 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 366,75‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ2, αποτελείται από μία αίθουσα και ένα WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 84,30 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 257,75‰.
- Διαμέρισμα 1ου ορόφου με στοιχεία Δ1, αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, σαλόνι, κουζίνα, χολ, διάδρομο, λουτρό και εξώστες, έχει επιφάνεια 133,875 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 275,50‰.

Στο συνολικό ακίνητο έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 περί αποκατάστασης παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα, όπως αναθεωρήθηκε με την πράξη υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης για αλλαγή επιβλεπόντων μηχανικών, εφαρμογή διατάξεων ΝΟΚ (Ν. 4067/12) & νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 29 του Ν. 4495/2017) [παραδοσιακό ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα].

Βάσει των διαθέσιμων από 8/2025 εγκεκριμένων τεχνικών σχεδίων της πράξης αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227, το υπό εξέταση ακίνητο πρόκειται να διαμορφωθεί σε τουριστικό κατάλυμα που θα αποτελείται από τα εξής επίπεδα:

- Υπόγειο συνολικής επιφάνειας 332,75 τ.μ. (εν των οποίων 55,64 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από 152,03 τ.μ. κύριων χώρων και 180,72 τ.μ. βοηθητικών χώρων (αίθουσα πολλαπλών χρήσεων – δεξιώσεων, μπαρ, αποθήκες, βιολογικός καθαρισμός κτλ.)

- Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 240,84 τ.μ. (εν των οποίων 217,77 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από χώρο υποδοχής, εστιατόριο, χώρο πρωϊνού, κουζίνα, σουίτα 3 ατόμων (με εσωτερική κλίμακα ανόδου στο άνω επίπεδο του μεσοπατώματος) κτλ.
- Μεσοπάτωμα συνολικής επιφάνειας 216,76 τ.μ. (εκ των οποίων 194,43 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από το τμήμα του μεσοπατώματος της σουίτας 3 ατόμων του ισογείου πλέον τεσσάρων τρίκλινων δωματίων και ενός δίκλινου δωματίου.
- 1ο όροφο συνολικής επιφάνειας 132,50 τ.μ. (εκ των οποίων 112,29 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από μία σουίτα 3 ατόμων, ένα δίκλινο και ένα τρίκλινο δωμάτιο.

Στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου προβλέπεται πισίνα επιφάνειας 14,45 τ.μ. με μέγιστο βάθος 1,50 μ.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης όπως αυτές αναλύθηκαν στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις

αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων εντός οικισμού στην περιοχή εκκινούν κάτω από τα 30 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 60 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια (δυνατότητα αξιοποίησης), την εγγύτητα με το κέντρο, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές (π.χ. δυνατότητα κατάτμησης) κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών:

✓ Τα (όμορα) ακίνητα χωροθετούνται στο κέντρο του οικισμού.

✓ Η κατάσταση συντήρησης (εξωτερικά) του ακινήτου 1 κρίνεται σχετικά ικανοποιητική.

Το ακίνητο 2 (ανατολικό) δεν είναι λειτουργικό και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες γης της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες τις τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 (ανατολικό) επιφάνειας 332,78 τ.μ., διαμορφώνεται σε 49,51 €/τ.μ.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου του ακινήτου 1 (δυτικό) επιφάνειας 231,46 τ.μ. επιλέγεται η ανωτέρω μοναδιαία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 και στη συνέχεια εφαρμόζονται συντελεστής προσαύξησης λόγω επιφάνειας της τάξης του +2% (ήτοι ~ 1,00%/50 τ.μ.) και συντελεστής απομείωσης λόγω προβολής της τάξης του -5%. Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω προκύπτει μοναδιαία αξία ίση με: 49,51 €/τ.μ. Χ (1+2%)*(1-5%) = 47,97 €/τ.μ.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 1 231,46 τ.μ. Χ 47,97 €/τ.μ. = **€ 11.104,21**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 2025

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 634.157,50.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 11.104,11 + € 634.157,50 = € 645.261,71

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 645.000.**

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 2 332,78 τ.μ. Χ 49,51 €/τ.μ. = **€ 16.475,50**

Λόγω πολύ παλαιότερης αρχικής κατασκευής (19ος αιώνας βάσει διαθέσιμου Ε9), λαμβάνοντας υπόψη και τις προβλεπόμενες εργασίες επί αυτού, ως έτος κατασκευής λογίζεται συμβατικά το έτος 2020. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,25%.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 454.871,22.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 16.475,50 + € 454.871,22 = € 471.346,72

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 471.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας των δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτά περιγράφηκαν παραπάνω, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 645.000 (Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 1 (δυτικό) και σε € 471.000 (Τετρακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 2 (δυτικό)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης

της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Η έκθεση εκτίμησης από την ανεξάρτητη Εκτιμητική Εταιρεία του ως άνω Περιουσιακού στοιχείου παρουσιάζεται αναλυτικά στο **Παράρτημα 4 - Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.**

7.1.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά Περιουσικά Στοιχεία			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Δοσμένες Εγγυήσεις	500,00	0,00	500,00
Σύνολο	**500,00**	**0,00**	**500,00**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δοσμένες εγγυήσεις σε Προμηθευτές Ενέργειας ύψους € 500,00. Για την επιβεβαίωση τους λάβαμε τις σχετικές Συμβάσεις και τα Παραστατικά που δημιούργησαν τη σχετική απαίτηση. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς, η πραγματική αξία των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων εκτιμάται ως έχει.

7.1.3 Αποθέματα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποθέματα» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Αποθέματα			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Εμπορεύματα	32.371,97	0,00	32.371,97
Προκαταβολές για αποθέματα	9.444,98	0,00	9.444,98
Σύνολο	**41.816,95**	**0,00**	**41.816,95**

Το ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνει τα Αποθέματα της Εταιρείας που έχουν απογραφεί στη Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και τις Προκαταβολές που έχει δώσει η Εταιρεία σε Προμηθευτές για αγορές αποθεμάτων. Για την επιβεβαίωση του ανωτέρω κονδυλίου λάβαμε την απογραφή Αποθεμάτων της Εταιρείας κατά τη 31η Δεκεμβρίου 2025, εξετάσαμε μεταγενέστερες κινήσεις και τα τιμολόγια αγοράς για την επιβεβαίωση της αποτίμησης και συμφωνία Εμπορικής Διαχείρισης με τη Γενική Λογιστική. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις, συνεπώς η πραγματική αξία των Αποθεμάτων εκτιμάται ως έχει ήτοι σε € 41.816,95.

7.1.4 Εμπορικές Απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικές Απαιτήσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Εμπορικές Απαιτήσεις			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Πελάτες ανοικτό υπόλοιπο	121.615,35	0,00	121.615,35
Σύνολο	**121.615,35**	**0,00**	**121.615,35**

Για την επιβεβαίωση των υπολοίπων λάβαμε το εμπορικό Ισοζύγιο και εξετάσαμε μεταγενέστερες εισπράξεις ή τιμολογήσεις. Πραγματοποιήσαμε συμφωνία μεταξύ Λογιστικής και εμπορικής διαχείρισης και εξετάσαμε για τυχόν ακίνητα υπόλοιπα καθώς λάβαμε και απευθείας επιβεβαίωση από τον μοναδικό Πελάτη με σχετική καρτέλα συναλλασσόμενου. Κατά τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των εμπορικών απαιτήσεων εκτιμάται σε € 121.615,35. Στο Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Απαιτήσεων παρουσιάζονται αναλυτικά τα ανωτέρω ανοικτά υπόλοιπα.

7.1.5 Λοιπές Απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Απαιτήσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπές Απαιτήσεις			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	762,81	0,00	762,81
Φόρος εισοδήματος	-5.254,64	0,00	-5.254,64
Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος	26.060,26	0,00	26.060,26
Σύνολο	**21.568,43**	**0,00**	**21.568,43**

Για την επιβεβαίωση των ανωτέρω υπολοίπων λάβαμε και εξετάσαμε υποβληθείσες Δηλώσεις Φορολογίας εισοδήματος, τα στοιχεία οφειλών εντός και εκτός Ρύθμισης από το TaxisNet και τη Περιοδική Δήλωση ΦΠΑ του 4ου τριμήνου 2025. Το ποσό € 762,81 αφορά τη Πιστωτική Δήλωση ΦΠΑ του 4ου τριμήνου του 2025 όπως παρουσιάζεται και στη σχετική Δήλωση. Το υπόλοιπο αξίας € 26.060,26 αφορά παρακρατήσεις φόρου που πραγματοποιήθηκαν από τους πελάτες της εταιρείας κατά το έτος 2025 και η Προκαταβολή που είχε καταβάλει η Εταιρεία με τη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος της χρήσης 2024. Το ποσό € - 5.254,64 αφορά την αναλογία Φόρου εισοδήματος της χρήσης που έληξε τη 31η Δεκεμβρίου 2025 για την οποία λάβαμε τη σχέδιο της Δήλωσης Φορολογίας

Εισοδήματος για τη κλειόμενη περίοδο.

Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των ανωτέρω απαιτήσεων δεν χρήζει προσαρμογής και εκτιμάται σε € 21.568,43

7.1.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματικά Διαθέσιμα			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Ταμείο	4.711,60	0,00	4.711,60
Καταθέσεις Όψεως	27.783,50	0,00	27.783,50
Σύνολο	**32.495,10**	**0,00**	**32.495,10**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμείο» επαληθεύτηκε με φυσική καταμέτρηση την 31η Δεκεμβρίου 2025 από την Εταιρεία. Συνεπώς, η αξία του λογαριασμού Ταμείο εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 4.711,60.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
ALPHA BANK 2012349	491,51	0,00	491,51
EUROBANK 172190	7.719,38	0,00	7.719,38
ΕΘΝΙΚΗ 053077	2.469,97	0,00	2.469,97
ΠΕΙΡΑΙΩΣ 722711	17.102,64	0,00	17.102,64
Σύνολο	**27.783,50**	**0,00**	**27.783,50**

Επιβεβαιώθηκαν τα ανωτέρω υπόλοιπα των τραπεζικών λογαριασμών μέσω λήψης Extrait των συνεργαζόμενων τραπεζών που μας παρέδωσε η Διοίκηση. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των Χρηματικών Διαθεσίμων σε Καταθέσεις σε Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα εκτιμάται σε € 27.783,50.

7.2 Προβλέψεις και Υποχρεώσεις

7.2.1 Προβλέψεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προβλέψεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Προβλέψεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.017,40	0,00	2.017,40
Σύνολο	**2.017,40**	**0,00**	**2.017,40**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν την πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την εταιρεία. Για την επιβεβαίωσή της λάβαμε τον πίνακα προσωπικού και διενεργήσαμε επανυπολογισμό της πρόβλεψης. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 2.017,40.

7.2.2 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Ληφθήσεις Εγγυήσεις από Πελάτες	3.673,00	0,00	3.673,00
Σύνολο	**3.673,00**	**0,00**	**3.673,00**

Οι ανωτέρω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις που έχει λάβει η Εταιρεία από Πελάτες. Για την επιβεβαίωσή της λάβαμε τα σχετικά Παραστατικά και τις σχετικές Συμβάσεις χωρίς να παρατηρηθούν εξαιρέσεις. Συνεπώς η αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 3.673,00

7.2.3 Κρατικές Επιχορηγήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Κρατικές επιχορηγήσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Κρατικές Επιχορηγήσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Επιχορηγήσεις για απόκτηση Περιουσιακών στοιχείων	468.108,33	0,00	468.108,33
Σύνολο	**468.108,33**	**0,00**	**468.108,33**

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά αναπόσβεστο υπόλοιπο Επιχορήγησης που έχει λάβει η Εταιρεία. Για την επιβεβαίωσή της λάβαμε τη σύνδεση των Περιουσιακών στοιχείων με την ληφθείσα Επιχορήγηση, καθώς και την σχετική Απόφαση. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 468.108,33.

7.2.4 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικές υποχρεώσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Εμπορικές υποχρεώσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Προμηθευτές - ανοικτό υπόλοιπο	12.325,68	0,00	12.325,68
Σύνολο	**12.325,68**	**0,00**	**12.325,68**

8 **Οι ανωτέρω υποχρεώσεις περιλαμβάνουν ανοικτά υπόλοιπα αντισυμβαλλόμενων τα οποία η Εταιρεία θα εξυπηρετήσει στο προσεχές διάστημα. Για την επιβεβαίωσή τους λάβαμε την εμπορική διαχείριση και τη συμφωνήσαμε με το ανοικτό υπόλοιπο της Λογιστικής Κατάστασης και ανατρέξαμε σε μεταγενέστερες κινήσεις από την 31η Δεκεμβρίου 2025. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων δεν χρήζει αναπροσαρμογής και η αξία του κονδυλίου εκτιμάται σε € 12.325,68. Στο Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Υποχρεώσεων**

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία
50.00.001	HELTRANS E.E.	11,76
50.00.002	ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΛΑΒΒΑ & ΣΙΑ ΕΕ	15,32
50.00.002	ΜΑΥΡΑΚΗΣ Μ. - ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΙΔΗΣ Λ. Ο.Ε.	1.961,41
50.00.025	ΘΕΡΜΟΠΛΑΣΤΙΚΗ ΑΒΕΕ	352,38
50.00.035	ΒΥΡΤ ΕΛΛΑΣ ΑΕΒΕ	129,58
50.00.042	Π,Δ. ΠΑΤΡΙΝΑΚΟΣ - Ι.Δ. ΠΑΤΡΙΝΑΚΟΣ ΟΕ	25,00
50.00.109	ALSYK HELLAS AE	9.451,72
50.00.110	Δ.Ε.Υ.Α.Σ	23,50
50.00.111	ΜΑΡΜΑΡΑ ΑΛΦΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	0,01
50.00.127	KARCHER Συστήματα Καθαρισμού ΑΕΕ	0,01
50.00.222	iStorm ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟ	0,02
50.00.00.(	ΚΑΥΣΙΜΑ ΚΡΟΜΜΥΔΑΣ Ε Ε	197,00
50.00.00.(	ΗΡΩΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	157,97
Σύνολο		**12.325,68**

παρουσιάζονται αναλυτικά τα ανωτέρω υπόλοιπα.

7.2.5 Λοιποί Φόροι και Τέλη

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιποί Φόροι και Τέλη» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Λοιποί Φόροι και Τέλη			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Αναλογία Τέλους Επιτηδεύματος Περιόδου	1.600,00	0,00	1.600,00
ΕΝΦΙΑ	179,39	0,00	179,39
Λοιποί Φόροι και Τέλη σε Ρύθμιση	48.609,33	0,00	48.609,33
Παρακρατούμενοι φόροι	572,58	0,00	572,58
Σύνολο	**50.961,30**	**0,00**	**50.961,30**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν οφειλές από Παρακρατούμενους Φόρους, Ρυθμιζόμενες Οφειλές, ΕΝΦΙΑ και από το Τέλος Επιτηδεύματος της χρήσης. Λάβαμε την εικόνα οφειλών εντός και εκτός Ρύθμισης και τα στοιχεία Πληρωμών από TaxisNet για την επιβεβαίωση των οφειλών αυτών. Επίσης εξετάσαμε τυχόν υποχρεώσεις που θα έπρεπε να παρουσιαστούν στην Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2020 έως και την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Για τις χρήσεις αυτές, ενδεχομένως να υπάρξουν μελλοντικές φορολογικές επιβαρύνσεις για τις οποίες δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη. Το συμπέρασμά μας εμπεριέχει σχετική παράγραφο.

Κατόπιν των ανωτέρω, η πραγματική αξία του λογαριασμού «Λοιποί Φόροι και Τέλη» δεν χρήζει αναπροσαρμογής αξίας και η αξία του εκτιμάται σε € 50.961,30.

7.2.6 Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Διοίκηση της Εταιρείας με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, έχουν ως εξής:

Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
ΙΚΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΚΙΝΗΣΗΣ	1.495,14	0,00	1.495,14
Σύνολο	**1.495,14**	**0,00**	**1.495,14**

Για την επιβεβαίωση των οφειλών αυτών λάβαμε και εξετάσαμε τις Μισθοδοτικές Καταστάσεις της Εταιρείας, την οικονομική Καρτέλα Εργοδότη και τον Πίνακα χρεών οφειλέτη από τη διαδικτυακή πύλη του ΕΦΚΑ. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς, η

πραγματική αξία των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 1.495,14.

7.2.7 Λοιπές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές υποχρεώσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Διοίκηση της Εταιρείας με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, έχουν ως εξής:

Λοιπές Υποχρεώσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Υποχρεώσεις σε Ενοίκια	3.808,56	0,00	3.808,56
Υποχρεώσεις σε Εταίρους	188.212,76	0,00	188.212,76
Σύνολο	**192.021,32**	**0,00**	**192.021,32**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν Υποχρεώσεις σε ενοίκια. Επίσης υπάρχουν υποχρεώσεις προς τους Εταίρους αξίας € 188.212,76 που αναμένεται να εξυπηρετηθούν στο προσεχές διάστημα. Κατόπιν των ανωτέρω, η πραγματική αξία του λογαριασμού «Λοιπές Υποχρεώσεις» δεν χρήζει αναπροσαρμογής και η αξία του εκτιμάται σε € 192.021,32.

9 Σύνολο καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων)

Σύμφωνα με την Λογιστική Κατάσταση, το Σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι **€ 1.606.520,26**.

Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε χρειάστηκε κάποια αναπροσαρμογή αξίας 644.520,26, συνεπώς το σύνολο της Καθαρής Θέσης είναι **€ 962.000,00**.

10 Δήλωση περιορισμών στη φύση της εργασίας μας

Η εργασία μας δεν προτίθεται να προσδώσει διασφάλιση αναφορικά με την αξία των εμπορικών σημάτων και των δικαιωμάτων συμβάσεων έργων ή με την επιτευξιμότητα των προβλέψεων ή σχετικά με παραδοχές για τέτοιου είδους δηλώσεις. Επίσης δεν παρέχει τη βεβαιότητα ότι περιήλθαν στην αντίληψή της σημαντικά θέματα τα οποία ενδέχεται να αποκαλυπτόταν από τη διενέργεια διαφορετικών διαδικασιών. Συνήθως υπάρχουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματικών αποτελεσμάτων καθώς τα γεγονότα και οι περιστάσεις συχνά δεν συμβαίνουν όπως αναμενόταν να συμβούν, και αυτές οι διαφορές πιθανώς να είναι σημαντικές.

Δεν υπέπεσε στην αντίληψή μας οτιδήποτε το οποίο θα μας έκανε να πιστέψουμε ότι τα στοιχεία που μας δόθηκαν και περιλαμβάνοντα στην παρούσα έκθεση είναι αναληθή.

Ούτε αυτή η έκθεση ούτε οποιαδήποτε τμήματα της πρέπει να αντιγραφούν ή να διαδοθούν μέσω διαφήμισης, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων, πωλήσεων, οποιονδήποτε έγγραφων για χρηματιστηριακή διαφήμιση ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο (ή ιδιωτικό) μέσο μαζικής ενημέρωσης χωρίς την εκπεφρασμένη γραπτή έγκριση της Εταιρείας μας.

Οι προτεινόμενες αξίες οι οποίες περιγράφονται στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων μόνο κατά την ημερομηνία διενέργειας της εκτίμησής μας και δεν αναφέρονται σε καμία άλλη χρονική στιγμή. Πιθανές αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς μπορεί να επηρεάσουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και αυτές να διαφέρουν από αυτές που παρουσιάζονται κατά την ανωτέρω ημερομηνία. Η KSi Greece δε μπορεί να φέρει καμία ευθύνη για αλλαγές σε συνθήκες της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της ανάλυσης του έργου, μας δόθηκαν γραπτές - προφορικές πληροφορίες και στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή, σχετικά με τη δομή, τη λειτουργία και την οικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η KSi Greece βασίστηκε σε αυτές τις πληροφορίες κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Σημαντικά ιστορικά οικονομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στις αναλύσεις μας, προήλθαν από τα στοιχεία της Εταιρείας. Η KSi Greece βασίστηκε σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης, και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Πιθανώς να υπάρχουν στρογγυλοποιημένες διαφορές στα σύνολα και στα ποσοστά που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιωδών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών της υπό εξέταση Εταιρείας εφόσον υπάρχουν.

Η αποτίμηση μια επιχειρηματικής μονάδας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μια απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων

αναλυτών μπορεί να διαφέρει λόγω μιας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης προορίζεται για αποκλειστική χρήση από την Διοίκηση της Εταιρείας στο πλαίσιο του άρθρου 13 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από οποιονδήποτε τρίτο ή/και για άλλους σκοπούς. Η KSi Greece δεν φέρει καμιά ευθύνη για τυχόν βλάβη ή ζημιά που μπορεί να προκύψει, λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στη συγκεκριμένη έκθεση. Η χρήση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η KSi Greece δε φέρει καμιά ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορεί να ληφθούν βασισμένες σε αυτή. Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης σε οποιοδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

11 Συμπέρασμα

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2020 έως και σήμερα με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί αξιόπιστα στα πλαίσια του συγκεκριμένου έργου και ως εκ τούτου η καθαρή θέση της Εταιρείας δεν έχει μειωθεί με έκτακτους φόρους και προσαυξήσεις που ενδέχεται να προκύψουν σε μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους.

Κατά τη γνώμη μας, με εξαίρεση την πιθανή επίπτωση του ανωτέρω θέματος για προσαρμογή που ενδεχόμενα θα καταστεί αναγκαία αν είχαμε διασφαλίσει εύλογη βεβαιότητα σχετικά με την εκτίμηση και την έκβαση των ανωτέρω περιπτώσεων και σύμφωνα με τις ανωτέρω εκτιμήσεις, που έχουν περιγραφεί, θεωρούμε ότι η Συνολική Καθαρή Θέση της Ομόρρυθμης Εταιρείας "ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" κατά τη 31η Δεκεμβρίου 2025, που προέκυψε από την προσαρμογή των λογιστικών υπολοίπων των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού, εκτιμάται σε **€ 962.000,00.**

Περιορισμός Χρήσης

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή το Διεθνές Πρότυπο για εργασίες Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή το Διεθνές Πρότυπο για εργασίες Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων ανωτέρω τα οποία και θα σας γνωρίζαμε.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τον Διαχειριστή της Εταιρείας "ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και προς τις αρμόδιες αρχές, στα πλαίσια της εισφοράς της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς, και δεν επιτρέπεται καμιά άλλη χρήση.

KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής 151 25 Μαρούσι Λεωφ. Δ. Γούναρη & Ι. Βλάχου 1, 26 222, Πάτρα Φράγκων 6-8 546 26 Θεσσαλονίκη ΑΜ ΣΟΕΛ 171	Αθήνα, 02 Απριλίου 2026 Ο Διαχειριστής - Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Γεώργιος Ν. Νίκου ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

12 Παράρτημα 1 – Ανάλυση Εμπορικών Απαιτήσεων

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία
300054	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΑΝΙΚΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚ	108.403,18
300057	ΜΠΟΥΚΑΣ ΜΑΡΙΟΣ	5.340,00
300085	KAMAI RELAXATION RESORTS MON. I	7.015,62
300090	HALLULLAJ KLEANT GILO	856,55
Σύνολο		**121.615,35**

13 Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Υποχρεώσεων

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία
50.00.001	HELTRANS E.E.	11,76
50.00.002	ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΛΑΒΒΑ & ΣΙΑ ΕΕ	15,32
50.00.002	ΜΑΥΡΑΚΗΣ Μ. - ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΙΔΗΣ Λ. Ο.Ε.	1.961,41
50.00.025	ΘΕΡΜΟΠΛΑΣΤΙΚΗ ΑΒΕΕ	352,38
50.00.035	ΒΥΡΤ ΕΛΛΑΣ ΑΕΒΕ	129,58
50.00.042	Π,Δ. ΠΑΤΡΙΝΑΚΟΣ - Ι.Δ. ΠΑΤΡΙΝΑΚΟΣ ΟΕ	25,00
50.00.109	ALSYK HELLAS AE	9.451,72
50.00.110	Δ.Ε.Υ.Α.Σ	23,50
50.00.111	ΜΑΡΜΑΡΑ ΑΛΦΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	0,01
50.00.127	KARCHER Συστήματα Καθαρισμού ΑΕΕ	0,01
50.00.222	iStorm ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟ	0,02
50.00.00.(	ΚΑΥΣΙΜΑ ΚΡΟΜΜΥΔΑΣ Ε Ε	197,00
50.00.00.(	ΗΡΩΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	157,97
Σύνολο		**12.325,68**

14 Παράρτημα 3 – Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας



OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Αρ. Πρ.: 2612

Τετάρτη 11 Μαρτίου 2026

ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ε.Ο. Σπάρτης – Γυθείου 44, Σπάρτη Λακωνίας
Υπόψη: κας Μαρίας Βαλκανά
Διαχειριστή

ΑΞΙΟΤΙΜΗ ΚΥΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ,

Το παρόν τεύχος αποτελεί την ανεξάρτητη Μελέτη Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας μονοκατοικίας στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, η οποία μας ανατέθηκε κατόπιν μεταξύ μας συνεννοήσεων.

Η **Αγοραία Αξία** του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του υπό εξέταση ακινήτου, έχει ως εξής:

Μονοκατοικία (ΚΑΕΚ 301341428016): 250.000

(Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συμπληρωματική πληροφορία ή διευκρίνιση.

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ,

ΓΙΑ ΤΗΝ OPTIMUM P.D.C. A. E. (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 18)





Λεωνίδας Θεοχάρης, REV (Α.Μ. Υπ. Οικ. 125)
Διευθύνων Σύμβουλος

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή **3**
OPTIMUM P.D.C. A.E. 3
Σκοπός Μελέτης **3**
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης **4**
Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS) **4**
Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας **5**
Παραδοχές Αποτίμησης **5**
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη 5
Πολεοδομικά Δεδομένα 5
Τεχνικός Έλεγχος 5
Επιβλαβή Υλικά 6
Μόλυνση εδαφών 6
Φόροι και Λοιπά Έξοδα 6
Αντικείμενο Αποτίμησης 6
Ορισμός 6
Αγοραία Αξία (Market Value) 6
Μεθοδολογία Αποτίμησης **7**
Μέθοδοι Εκτίμησης **7**
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 7
Αντικείμενο της μελέτης **8**
Παρασχεθέντα στοιχεία 8
Περιοχή του ακινήτου 9
Ευρύτερη περιοχή 9
Εγγύς περιοχή 14
Περιγραφή ακινήτου 14
Οικόπεδο και Έργα Υποδομής 14
Μονοκατοικία 16
Ιδιοκτησιακό καθεστώς 17
Πολεοδομικό καθεστώς 17
Εκτίμηση αξίας ακινήτου **18**
Μεθοδολογία 18
Στοιχεία Κτηματαγοράς 18
Συγκριτικά Στοιχεία 19

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας 23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι i
Χάρτες της περιοχής και φωτογραφία ακινήτου i

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από συνεννοήσεις μεταξύ της κας Μαρίας Βαλκανά εκ μέρους της εταιρίας «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία» και της OPTIMUM P.D.C. A.E., και την αποδοχή της υπ' αρ. πρωτ. 2482/14-11-2025 της δεύτερης εκ μέρους της πρώτης, ανατέθηκε στη δεύτερη η εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης της αγοραίας αξίας μονοκατοικίας στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, ενδιαφέροντος της πρώτης.

OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η OPTIMUM P.D.C. A.E. δημιουργήθηκε το 2005 από μια συγκροτημένη πλήρως διεπιστημονικής σύνθεσης ομάδα που αποτελείται από έμπειρους επαγγελματίες, μηχανικούς, οικονομολόγους και νομικούς με σημαντική εμπειρία και υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο Real Estate. Κύριος στόχος της είναι η αξιοποίηση της γνώσης και της πολύχρονης εμπειρίας των στελεχών της, προκειμένου να προσφέρει ένα μεγάλο φάσμα ολοκληρωμένων και συστηματικών υπηρεσιών σχετικών με την προστασία, τη διαχείριση και την αξιοποίηση των ακινήτων και την υποστήριξη για τη δημιουργία υποδομών με στόχο την ορθολογική εκμετάλλευση και ανάπτυξη τους.

Το τμήμα εκτιμήσεων της Εταιρείας στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει πιστοποιηθεί από Διεθνείς οργανισμούς, το **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** και την **TEGOVA (The European Group of Valuers' Association)**. Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αριθμό μητρώου 18, υπήρξε πιστοποιημένος σύμβουλος της **ΕΔΕΚΤ (Εταιρεία Διαχείρισης Επενδυτικών Κεφαλαίων Ταμείων Ασφάλισης)** και οι μελέτες εκτίμησης της OPTIMUM καλύπτονται από ασφάλεια επαγγελματικής και αστικής ευθύνης **(P.I.I. – Professional Indemnity Insurance).**

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε προκειμένου να λάβει γνώση ο αναθέτων της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας για λογιστικούς σκοπούς.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία που παρουσιάζεται στη μελέτη, ορίζεται η 11/3//2026.

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Η OPTIMUM P.D.C. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ακινήτου ενδιαφέροντος της κας Βαλκανά πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards (IVS).

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παραδόθηκαν στην OPTIMUM P.D.C. A.E. από την κα Βαλκανά.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στη μελέτη.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της OPTIMUM P.D.C. A.E. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση των τοπικών κτηματαγορών, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Σε κάθε ακίνητο έγινε αυτοψία από μέλος της ομάδας έργου της OPTIMUM P.D.C. A.E.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και τα ονόματα των Εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη σύμφωνη γνώμη της OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η παρούσα εξυπηρετεί το σκοπό που προβλέπεται στο αντίστοιχο κεφάλαιο της εκτίμησης και περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτόν. Επιτρέπεται η χρήση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης από εταιρία ορκωτών λογιστών για την εξυπηρέτηση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων εταιριών.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω γενικές παραδοχές. Σε κάθε ιδιοκτησία ενδέχεται να υιοθετούνται επιμέρους, ειδικές παραδοχές, οι οποίες αναφέρονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη

Για την εκπόνηση της παρούσας παρασχέθηκε στον εκτιμητή τίτλος ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση της αξίας του γίνεται με την υπόθεση πως το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Οι πληροφορίες σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου παρασχέθηκαν από τον ιδιοκτήτη και προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία.

Τεχνικός Έλεγχος

Επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκε μόνο μακροσκοπικός και εξωτερικός τεχνικός έλεγχος στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμότητας, κλπ.) των κτιρίων. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής του δικτύου

τηλεπικοινωνιών, καθώς και άλλων εγκαταστάσεων. Όπου παρατηρήθηκαν κακοτεχνίες που ενδεχόμενα επηρεάζουν την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας, αυτές επισημαίνονται.

Επιβλαβή Υλικά

Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στο ακίνητο με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή ή στην επισκευή των κτιρίων έγινε χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας σκυροδέματος σε αλουμίνα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.) Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.

Μόλυνση εδαφών

Θεωρούμε ότι το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.

Φόροι και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης του ακινήτου δεν υπολογίσθηκαν τα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αγοραία αξία του ακινήτου.

Αντικείμενο Αποτίμησης

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτιμώνται τα μόνιμα δομικά στοιχεία των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιμέρους ακινήτων. Δε συμπεριλαμβάνονται κινητά στοιχεία όπως μηχανολογικός εξοπλισμός κτλ.

Ορισμός

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Δέκατη Έκδοση, 2025).

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με

βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

«Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης της υπό εξέταση ιδιοκτησίας, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης του εκτιμώμενου ακινήτου, εφαρμόσθηκε η ακόλουθη μέθοδος για την εκτίμηση της αξίας του:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των *hedonic prices models*, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας μονοκατοικίας με ΚΑΕΚ 301341428016 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Από 6/2022 κατόψεις ισογείου, ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 10661/2025 «πράξη παράτασης και τροποποίησης προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου και καταβολή 40.000,00 ευρώ» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.

Περιοχή του ακινήτου

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42% ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου.

Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο.

Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο.

Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των

καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Κατοικία

Η Σπάρτη συγκεντρώνει το κύριο οικιστικό ενδιαφέρον, καθώς και οι περιοχές Μαγούλα και Πολύδεντρο, που βρίσκονται στα προάστια της πόλης εκτός των ορίων αυτής. Οι περιοχές που γνώρισαν σημαντική οικιστική ανάπτυξη τα τελευταία έτη, βρίσκονται επί της οδού Λεωνίδου μεταξύ των οδών Όθωνος Αμαλίας, και Εθνικής Αντιστάσεως, με σημαντικό αριθμό οικοπέδων προς ανάπτυξη, καθώς οι οικισμοί του Μυστρά, Μαγούλας, και Πολυδέντρου, όπου αναπτύχθηκαν κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς κατοικίες. Στον δήμο Σπάρτης που αποτελεί και τον σημαντικότερο δήμο του Νομού, υπάρχουν διαθέσιμα οικόπεδα προς αξιοποίηση, λόγω της ύπαρξης παλαιών μονοκατοικιών, εκτός των νεοκλασικών κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Οι παλιές αυτές μονοκατοικίες εντοπίζονται κυρίως, επί των οδών Αθ. Ματάλα, Θίβρωνος, Παυσανίου, Ωραίας Ελένης και επί της Κ. Παλαιολόγου στο ύψος του Σταδίου της πόλης. Έντονη οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάστηκε στα μέσα του 2000 στην πόλη του Γυθείου, και στον οικισμό Μαυροβούνι, περιοχές που ανήκουν στο Δήμο Ανατολικής Μάνης. Πρόκειται για τουριστικούς προορισμούς, και η οικοδομική δραστηριότητα αφορά κυρίως στην ανάπτυξη εξοχικών κατοικιών.

Μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, η ζήτηση για την αγορά κατοικίας μειώθηκε σημαντικά, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Η ζήτηση για τη μίσθωση κατοικιών ενισχύεται σε σημαντικό βαθμό από τους σπουδαστές που φοιτούν στο Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου (Τμήμα Νοσηλευτικής), και στο ΤΕΙ της πόλης. Η ζήτηση για μίσθωση αφορά κυρίως σε γκαρσονιέρες και δυάρια επιφάνειας 40 – 60 τ.μ.

Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης στον Νομό εντοπίζονται στην πόλη της Σπάρτης. Οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων στην πόλη της Σπάρτης δεν παρουσιάζουν μεγάλες διαφοροποιήσεις. Μικρή διαφοροποίηση υπάρχει στην περιοχή του κέντρου, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται μπροστά σε πάρκα και πλατείες, όπου τα διαθέσιμα οικόπεδα προς ανέγερση είναι ελάχιστα.

Στο Κέντρο της πόλης εντοπίζονται κυρίως διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 80 τ.μ., μεγάλης παλαιότητας (έως 30 έτη περίπου) χωρίς θέσεις στάθμευσης, τα οποία βρίσκονται σε κτίρια

μεικτής χρήσης 2-5 ορόφων με καταστήματα στο ισόγειο, και χρήσεις κατοικίας και γραφείων στους ορόφους. Η πλειονότητα των υφιστάμενων κατοικιών έχουν ανακαινισθεί. Στην οικιστική ζώνη της πόλης, οι νέες αναπτύξεις αφορούν κυρίως σε πολυώροφα κτίρια διαμερισμάτων, τα οποία στην πλειονότητά τους κατασκευάστηκαν με αγορά των οικοπέδων από τους κατασκευαστές, μέσης επιφάνειας 80 – 120 τ.μ. Στην πλειονότητά τους διαθέτουν κλειστούς χώρους στάθμευσης, και υπόστυλο χώρο πυλωτής. Στα προάστια της πόλης, Μαγούλα και Πολύδεντρο, αναπτύσσονται κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς μονοκατοικίες μέσης επιφάνειας 90 – 150 τ.μ. Στην πόλη του Γυθείου και στο Μαυροβούνι αναπτύσσονται διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 50 – 90 τ.μ.

Συνοπτικά οι τιμές των διαμερισμάτων δεν διαφοροποιούνται τόσο από την περιοχή που βρίσκονται, όσο από την ποιότητα κατασκευής, τον όροφο, τη θέα καθώς και από τα παραρτήματα τους, ήτοι κλειστές θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.

Αγορά γραφείων

Στο πρώην Νομό Λακωνίας η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, χωρίς όμως να παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον. Ο κυριότερος λόγος είναι η έλλειψη χρηστών καθώς οι μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται είναι ελάχιστες. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους είναι περιορισμένη και προέρχεται είτε από μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις, είτε από ιδιώτες (ιατρούς, δικηγόρους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους λογιστές, κ.α.). Αποτέλεσμα της περιορισμένης ζήτησης, είναι η στασιμότητα στα επίπεδα προσφοράς με περιορισμένο αριθμό αναπτύξεων, και σχετική ομοιογένεια του υφιστάμενου προϊόντος, τόσο ως προς το μέγεθος (60 – 80 τ.μ. η πλειονότητα αυτού), όσο και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Σημαντικός αριθμός των υφιστάμενων γραφειακών χώρων ανεγέρθηκαν ως χώροι κατοικίας και διαμορφώθηκαν αυθαιρέτως σε χώρους γραφείων δίχως αλλαγή χρήσης.

Η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, παράλληλα με την βασική αγορά καταστημάτων, με εγγύτητα στις δημόσιες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα αναπτύσσεται επί των εμπορικών οδών:

- Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

- Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου

- Γκορτσολόγου από το ύψος της οδού Ευαγγελίστριας έως και το ύψος της οδού Διοσκούρων και

- Λεωνίδου από το ύψος της Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

Συνοπτικά τα κύρια εμπορικά σημεία του δήμου για την αγορά γραφείων είναι τα εξής:

1. Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

2. Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν στο δήμο γραφεία Α και Β κατηγορίας (A/B class).

Οι υφιστάμενοι γραφειακοί χώροι στεγάζονται κυρίως σε ορόφους πολυώροφων κτιρίων μεικτής χρήσης, με εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο, και σε πολλές περιπτώσεις κατοικίας στους ορόφους. Η μέση επιφάνεια των μεμονωμένων γραφειακών χώρων που στεγάζονται στους ορόφους των κτιρίων, κυμαίνεται από 50 – 100 τ.μ. περίπου, παλαιότητας 5-25 έτη. Σημειώνεται η ύπαρξη περιορισμένου αριθμού αυτοτελών κτιρίων, που στεγάζουν κυρίως τις κεντρικές υπηρεσίες τραπεζικών ιδρυμάτων. Τα κτίρια αυτά βρίσκονται κυρίως επί της Κ. Παλαιολόγου, και αφορά σε παλαιά ανακαινισμένα κτίρια, ή κτίρια δεκαετίας, μέσης επιφάνειας 400 τ.μ.

Αγορά καταστημάτων

Η εν λόγω αγορά αναπτύσσεται κυρίως στην πόλη της Σπάρτης, ενώ εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος παρουσιάζεται στην πόλη της Σκάλας (39 χλμ. από την Σπάρτη), του Γυθείου (43 χλμ. από την Σπάρτη), και των Μολάων (64 χλμ. από την Σπάρτη). Η αγορά του κέντρου της πόλης της Σπάρτης θεωρείται η βασική αγορά, καθώς εκεί λειτουργεί ο μεγαλύτερος αριθμός εμπορικών καταστημάτων (επώνυμων και μη).

Στην πόλη της Σπάρτης, οι περιοχές κύριου εμπορικού ενδιαφέροντος βρίσκονται στο κέντρο της πόλης και συγκεκριμένα επί των οδών:

- Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Όθωνος Αμαλίας, έως και την οδό Θερμοπυλών.

- Λυκούργου από το ύψος της οδού Λεωνίδου έως και την οδό Χαμαρέτου στο ύψος του ναού του Οσίου Νίκωνος.

- Ο πεζόδρομος της οδού Κλεομβρότου από το ύψος της οδού Γκορτσολόγου έως και την οδό Χαμαρέτου.

- Βρασίδα από το ύψος της οδού Γκορτσολόγου έως και την οδό Χαμαρέτου

- Γκορτσολόγου από το ύψος της οδού Ευαγγελίστριας έως και την οδό Διοσκούρων.

- Ευαγγελίστρια στο ύψος της κεντρικής πλατείας της πόλης.

- Λεωνίδου από το ύψος της οδού Λυκούργου έως και το ύψος της οδού Διοσκούρων.

- Όθωνος Αμαλίας από το ύψος της οδού Αγησιλάου έως και το ύψος της οδού Χαμαρέτου.

Στις λοιπές οδούς κάθετες επί του κύριου εμπορικού άξονα (οδός Κων/νου Παλαιολόγου) και μέχρι το ύψος της πρώτης παραλλήλου αυτού, λειτουργούν ως επιχειρήσεις συνοικιακού ενδιαφέροντος και χαμηλής προβολής.

Εμπορική δραστηριότητα αναπτύσσεται σε περιφερειακούς δρόμους της πόλης (Ορθίας Αρτέμιδος), επί της Επαρχιακής οδού Σπάρτης – Γυθείου στα νότια του Νομού, στο ύψος του οικισμού των Αμυκλών, καθώς και επί της επαρχιακής οδού Σπάρτης – Τρίπολης στο ύψος του οικισμού της Κοκκινοράχης.

Αναφορικά με τις αγορές τοπικού ενδιαφέροντος, στην πόλη της Σκάλας η κύρια εμπορική δραστηριότητα αναπτύσσεται επί των οδών 5ης Μαΐου και 28ης Οκτωβρίου.

Στο Γύθειο, αναπτύσσεται επί της παραλιακής οδού έως το ύψος της νήσου Κρανάη και επί της Λεωφόρου Ερμού και στους Μολάους αναπτύσσεται επί της 25ης Μαρτίου.

Τα υφιστάμενα εμπορικά καταστήματα στην πόλη της Σπάρτης στεγάζονται κυρίως σε ισόγειους χώρους κτιρίων μεικτής χρήσης, παλαιότητας μεταξύ 10 και 25 ετών, με μέση επιφάνεια 40 -100 τ.μ. με χρήσεις γραφείων και κατοικίας στους ορόφους. Οι κύριες δραστηριότητες που αναπτύσσονται αφορούν σε καταστήματα ένδυσης και υπόδησης, οικιακού εξοπλισμού, ηλεκτρονικών ειδών, αξεσουάρ και αθλητικών ειδών, τραπεζικών καταστημάτων και επιχειρήσεων εστίασης και ψυχαγωγίας. Περιορισμένος αριθμός μεμονωμένων καταστημάτων μέσης επιφάνειας 150 τ.μ. αναπτύσσονται στους περιφερειακούς δρόμους της πόλης που αναφέρθηκαν παραπάνω και αφορούν κυρίως σε καταστήματα ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών. Καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (800 τ.μ περίπου) κυρίως αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, εκθέσεις επίπλων, συνεργεία αυτοκινήτων και μεγάλα supermarket, λειτουργούν επί των ως άνω επαρχιακών οδών του Νομού. Οι εμπορικοί χώροι στις περιοχές τοπικού ενδιαφέροντος στεγάζονται σε κτίρια μικτής χρήσης

(με χρήσεις γραφείων και κατοικίας στους ορόφους) παλαιότητας 10 – 25 ετών και μέσης επιφάνειας 60 – 100 τ.μ.

Συνοπτικά τα πρωτεύοντα εμπορικά σημεία του δήμου για την αγορά καταστημάτων είναι τα εξής:

1. Οδός Κωνσταντίνου Παλαιολόγου από την οδό Όθωνος – Αμαλίας έως την οδό Θερμοπυλών και

2. Οδός Λυκούργου από την οδό την οδό Λεωνίδου έως την οδό Αρχιδάμου

Και τα δευτερευούσης σημασίας εμπορικά σημεία είναι οι οδοί

1. Οδός Γκορτσολόγου από την οδό Μενελάου έως την οδό Βρασίδα

2. Οδός Θερμοπυλών από την οδό Κ. Παλαιολόγου έως την οδό Λεωνίδου

3. Οδός Βρασίδα από την οδό Χαμαρέτου έως την οδό Λεωνίδου

4. Οδός Κλεομβρότου από την οδό Χαμαρέτου έως την οδό Αγησιλάου

5. Οδός Ευαγγελιστρίας από την οδό Κ. Παλαιολόγου έως την οδό Αγησιλάου

6. Οδός Λεωνίδου από την οδό Διοσκούρων έως την οδό Ευαγγελιστρίας.

ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγησιλάου & Μενελάου, μεταξύ των κεντρικών οδών Λεωνίδου και Κωνσταντίνου Παλαιολόγου, νοτίως της Λ. Λυκούργου. Χωροθετείται σε απόσταση ~ 200 μ. οδικώς από την κεντρική Πλατεία Σπάρτης, στη συμβολή των Λ. Λυκούργου και της οδού Κωνσταντίνου Παλαιολόγου.

Η περιοχή δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα, ενώ υπάρχει μέτριο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης. Η πυκνότητα δόμησης της περιοχής δεν επιτρέπει παρά την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη.

Περιγραφή ακινήτου

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Δυνάμει του τίτλου υπ' αρ. 11662/2025 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη, πρόκειται για οικόπεδο που:

*«…εμφαίνεται κατά ακριβή θέση, έκταση και όρια με τους αριθμούς της περιμέτρου **1-2-3-4-5-6-7-1** στο από **Απριλίου 2023** τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Αναστασίου Ζέρβα, το οποίο έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμό 11.419/7-2-2025 πράξη του ευρετηρίου μου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ '87) η οποία εξάρτηση πραγματοποιήθηκε κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος HEPOS και φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού του Ν. 651/1977 σύμφωνα με την οποία το ανωτέρω ακίνητο κείται **εντός σχεδίου πόλεως** Σπάρτης και **είναι κατά κανόνα άρτιο και οικοδομήσιμο**, ότι δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, ότι το οικόπεδο βρίσκεται εντός αρχαιολογικού χώρου Σπάρτης και ότι το κτίσμα εντός του οικοπέδου είναι χαρακτηρισμένο διατηρητέο (ΦΕΚ 547Δ/1992) και το οποίο αφού νόμιμα υπογράφηκε από τους εμφανισθέντες υπό τις εκτεθείσες ιδιότητές τους και εμένα τη συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια τριάντα πέντε και πενήντα δύο εκατοστά (335,52Μ2)** και συνορεύει:*

***βόρεια** με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 301341428017, επί πλευράς του ως άνω διαγράμματος 1-2 μήκους μέτρων είκοσι και ογδόντα εννέα εκατοστά (22,89),*

***ανατολικά** με την δημοτική οδό Αγησιλάου με ΚΑΕΚ 30134ΕΚ14002 στην οποία έχει πρόσοψη, επί πλευρών του ως άνω διαγράμματος 2-3-4 μήκους μέτρων 2-3 πέντε και ενενήντα έξι εκατοστά (5,96) και 3-4 μήκους μέτρων δέκα και επτά εκατοστά (10,07),*

***νότια** με την δημοτική οδό Μενελάου με ΚΑΕΚ 30134ΕΚ14002 στην οποία έχει πρόσοψη, επί πλευρών του ως άνω διαγράμματος 4-5-6-7 μήκους μέτρων 4-5 δέκα τέσσερα και δέκα οκτώ εκατοστά (14,18), 5-6 μήκους μέτρων τρία και ογδόντα τέσσερα εκατοστά (3,84) και 6-7 μήκους μέτρων δύο και εβδομήντα εννέα εκατοστά (2,79) και*

***δυτικά** με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 301341428016, επί πλευράς 7-1 του ως άνω διαγράμματος μήκους μέτρων δέκα έξι και δέκα επτά εκατοστά (16,17).*

*Το οικόπεδο αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν **ΚΑΕΚ 301341428016/0/0** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμό πρωτοκόλλου **32.951/31-10-2024** απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πελοποννήσου. Σύμφωνα με το Κτηματολόγιο το οικόπεδο έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά τριακόσια τριάντα έξι (336,00Μ2).»*

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο. Ο περιβάλλοντας χώρος καλύπτεται από το κτιριακό τμήμα του ακινήτου προς τις οδούς πρόσοψης.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον τίτλο υπ' αρ. 11662/2025 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί:

*«…παλαιά διώροφη οικοδομή, χαρακτηρισμένη διατηρητέα (ΦΕΚ 547Δ/1992), η οποία αποτελείται στον **ισόγειο όροφο** από **κατοικία** [προϋφιστάμενη του έτους 1955], εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα επτά και σαράντα τέσσερα εκατοστά (**167,44Μ2**) με **ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο** (ρυθμισμένος με τον Ν. 4495/2017), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τέσσερα και εβδομήντα πέντε εκατοστά (**4,75Μ2**) και **χώρο στάθμευσης** (ανεγερθείς με την υπ' αριθμό 762/1972 άδεια οικοδομής), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τριάντα οκτώ και ογδόντα δύο εκατοστά (**38,82Μ2**) και στον **πρώτο όροφο** από **κατοικία**, εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα πέντε και δέκα τέσσερα εκατοστά (**175,14Μ2**) εκ της οποίας τμήμα εμβαδού 142,44Μ2 είναι προϋφιστάμενο του έτους 1955 και τμήμα εμβαδού 31,70Μ2 έχει ρυθμιστεί με τον Ν. 4495/2017 (παλαιότητα μέχρι 31-1-1982).»*

Παρατηρούμε ότι στον τίτλο αναφέρεται επιφάνεια προϋφιστάμενη του '55 στον όροφο ίση με 142,44 τ.μ., αντί για το ορθό 143,44 τ.μ. που μνημονεύεται στη διαθέσιμη από 6/2022 κάτοψη του Ν. 4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα. Το άθροισμα των επιφανειών του ορόφου στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι ορθό. Δεν αξιολογείται για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Το ακίνητο φαίνεται πλήρως τακτοποιημένο, ενώ διαθέτει και πρόσφατο τίτλο ιδιοκτησίας.

Από τις διαθέσιμες από 6/2022 κατόψεις ισογείου & ορόφου του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα που αφορούν την υπαγωγή του Ν. 4495/2017, προκύπτουν οι εξής επιφάνειες των επιπέδων:

Ισόγεια κατοικία	143,44 τ.μ. προ '45
Ισόγεια θέση στάθμευσης	38,82 τ.μ. δυνάμει της ΟΑ 762/1972
Ισόγειο επέκταση	24,00 τ.μ. προ '55
Ισόγειο Η/Χ	4,75 τ.μ. Ν. 4495
Α' όροφος κατοικία	143,44 τ.μ. προ '45
Α' όροφος επέκταση	31,70 τ.μ. Ν. 4495
Α' όροφος βεράντα	7,82 τ.μ. Ν. 4495

Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης εξωτερικά, και κάποιες

εργασίες βελτίωσης κρίνονται απαραίτητες προκειμένου να καταστεί εκ νέου εκμεταλλεύσιμη και ανταγωνιστική.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Είδος	Έτος κατασκευής/ΟΑ	Όροφος	Εμβαδόν ΟΑ (τ.μ.)	Εμβαδό Ν. 4495/2017 (τ.μ.)	Εμβαδόν Σύνολο (τ.μ.)
Κατοικία	προ '55	Ισόγειο	167,44	0,00	167,44
Χώρος στάθμευσης	762/1972	Ισόγειο	38,82	0,00	38,82
Κατοικία	προ '55	Α' όροφος	143,44	31,70	175,14
Σύνολο					**381,40**

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το υπό εξέταση ακίνητο ανήκει κατά το 100% του δικαιώματος της Πλήρους Κυριότητας στην εταιρεία «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία», δυνάμει των τίτλων ιδιοκτησίας:

- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (**12,50% ΠΚ**)
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (**87,50% ΠΚ**)

Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και χωροθετείται στο ΟΤ 28 που περικλείεται από τις οδούς Μενελάου, Αγησιλάου, Ευαγγελιστρίας & Λεωνίδου. Στο εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο επί του παρόντος ισχύει ΣΔ = 2,80.

Δεδομένου της υπάρχουσας αξιοποίησης και του καθεστώτος διατήρησης του υπό εξέταση ακινήτου (ΦΕΚ 547Δ/1992), καθίσταται εν αμφιβόλω η συνολική αξιοποίηση του υπολοίπου δόμησης που φαίνεται να προκύπτει. Κατά συνέπεια, για τους σκοπούς της παρούσας

έκθεσης εκτίμησης τυχόν υπολειπόμενη δόμηση δεν θα ληφθεί υπόψη. Διατηρούμε το δικαίωμα επανεξέτασης αν τυχόν προκύψουν διαφοροποιητικά στοιχεία.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης ανάλογων κατοικιών στην εγγύς περιοχή εκκινούν από τα 800 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 1.200 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια, την εγγύτητα με το κέντρο, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου.

Κτίσματα

1. Σπάρτη, νεοκλασικό (διατηρητέο) κτίσμα συνολικής επιφάνειας 320 τ.μ., παλαιότερης αρχικής κατασκευής που χρήζει ανακαίνισης, Εν Η, προσφέρεται προς € 300.000 (938 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο KW for you.*
2. Σπάρτη, διατηρητέο κτίσμα συνολικής επιφάνειας 315 τ.μ. που αποτελείται από ισόγειο 170 τ.μ. και 1ο όροφο 145 τ.μ. σε γήπεδο 750 τ.μ. με υπόλοιπο ΣΔ που δύναται να αξιοποιηθεί, παλαιότερης κατασκευής, μέτριας κατάστασης, Εν Ζ, προσφέρεται προς € 400.000 (1.270 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο Home In.*
3. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 181 τ.μ., κατασκευής του '50, σε οικόπεδο 200 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 145.000 (801 €/τ.μ.) – *Ιδιώτης, τηλ.: 6941610710.*
4. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 270 τ.μ., κατασκευής του '60, μέτριας κατάστασης, σε οικόπεδο 114 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 235.000 (870 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.*

Οικόπεδα (ενδεικτικά)

1. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 400 τ.μ. με ΣΔ 2,4 και παλαιό κτίσμα, προσφέρεται προς € 170.000 (425 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο Omega Real Estate.*
2. Σπάρτη, επί της οδού Αγησιλάου, οικόπεδο επιφάνειας 454 τ.μ. με ΣΔ 2,8, προσφέρεται προς € 200.000 (441 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό 3D Building Plan.*

3. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 901 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 400.000 (444 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.*
4. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 310 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 130.000 (419 €/τ.μ.) – *Ιδιώτης, τηλ.: 6945398258.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Πίνακας αναγωγής πώλησης συγκριτικών στοιχείων (κτίσμα):

Ακίνητο	Διεύθυνση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Όροφος	Έτος Κατασκευής	Κατάσταση Συντήρησης	Διατηρητέο	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Κέντρο, Σπάρτη	320,00			Κακή	Ναι	Ζητούμενη τιμή		300.000	937,50	725,07
Αναγωγές	0,00%	-6,14%	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	-20,00%	77,34%			
Συγκριτικό 2	Κέντρο, Σπάρτη	315,00			Μέτρια	Ναι	Ζητούμενη τιμή		400.000	1.269,84	735,97
Αναγωγές	0,00%	-6,64%	-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	57,96%			
Συγκριτικό 3	Κέντρο, Σπάρτη	181,00			Κακή	Όχι	Ζητούμενη τιμή		145.000	801,10	543,66
Αναγωγές	0,00%	-20,04%	0,00%	0,00%	3,00%	3,00%	-20,00%	67,86%			
Συγκριτικό 4	Κέντρο, Σπάρτη	270,00			Μέτρια	Όχι	Ζητούμενη τιμή		235.000	870,37	618,17
Αναγωγές	0,00%	-11,14%	-3,00%	0,00%	0,00%	3,00%	-20,00%	71,02%			
Εκτιμώμενο	**Κέντρο, Σπάρτη**	**381,40**			**Μέτρια**	**Ναι**			**250.090,92**		**655,72**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.
Εφαρμόστηκαν συντελεστές αναγωγής: ±1,00%/15 τ.μ., δεν γίνεται αναγωγή λόγω έτους κατασκευής λόγω είδους ακινήτων.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Πίνακας αναγωγής πώλησης συγκριτικών στοιχείων (οικόπεδο - ενδεικτικά):

Ακίνητο	Διεύθυνση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Γωνιακό	Συντελεστής Δόμησης	Λοιπά	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Κέντρο, Σπάρτη	400,00	Όχι	2,4	Παλαιό κτίσμα	Ζητούμενη τιμή		170.000	425,00	418,46
Αναγωγές	0,00%	0,64%	3,00%	16,67%	1,76%	-20,00%	98,46%			
Συγκριτικό 2	Κέντρο, Σπάρτη	454,00	Όχι	2,8	-	Ζητούμενη τιμή		200.000	440,53	367,30
Αναγωγές	0,00%	1,18%	3,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	83,38%			
Συγκριτικό 3	Κέντρο, Σπάρτη	901,00	Όχι	2,4	-	Ζητούμενη τιμή		400.000	443,95	450,92
Αναγωγές	0,00%	5,65%	3,00%	16,67%	0,00%	-20,00%	101,57%			
Συγκριτικό 4	Κέντρο, Σπάρτη	310,00	Όχι	2,4	-	Ζητούμενη τιμή		130.000	419,35	402,11
Αναγωγές	0,00%	-0,26%	3,00%	16,67%	0,00%	-20,00%	95,89%			
Εκτιμώμενο	**Κέντρο, Σπάρτη**	**335,52**	**Ναι**	**2,8**				**137.461,19**		**409,70**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.
Εφαρμόστηκαν συντελεστές αναγωγής: ±1,00%/100 τ.μ., ±3,00%/πρόσοψη

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας της ιδιοκτησίας:

- ✓ Πρόκειται για κτίριο πλησίον του κέντρου της πόλης.
- ✓ Ικανοποιητική εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.
- × Η κατάσταση συντήρησής του κρίνεται μέτρια και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία της ιδιοκτησίας, την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων, εξάγεται το συμπέρασμα πως η μοναδιαία αγοραία αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του υπό εξέταση ακινήτου που περιγράφεται παραπάνω, ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 655,72 €/τ.μ.

Συνεπώς, για τον υπολογισμό του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας έχουμε ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Διατηρητέο (μεικτή επιφάνεια) 381,40 τ.μ. Χ 655,72 €/τ.μ. = 250.090,92

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 250.000.**

Κατόπιν σχετικής επικοινωνίας, ενδεικτικά και για λόγους παρουσίασης, η μοναδιαία **αγοραία αξία του οικοπέδου ως ελεύθερου προς αξιοποίηση**, προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου και ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 409,70 €/τ.μ.

Συνεπώς, για την αγοραία αξία του οικοπέδου (ενδεικτικά), έχουμε ως εξής:

Οικόπεδο 335,52 τ.μ. Χ 409,70 €/τ.μ. = € 137.461,19

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 137.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας** του ακινήτου με **ΚΑΕΚ 301341428016** στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτό περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται

στρογγυλοποιημένη σε **€ 250.000 (Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Χάρτες της περιοχής και φωτογραφία ακινήτου

i από iii

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.



Συντεταγμένες (WGS '84): 37.072126° 22.428248°



ii από iii

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

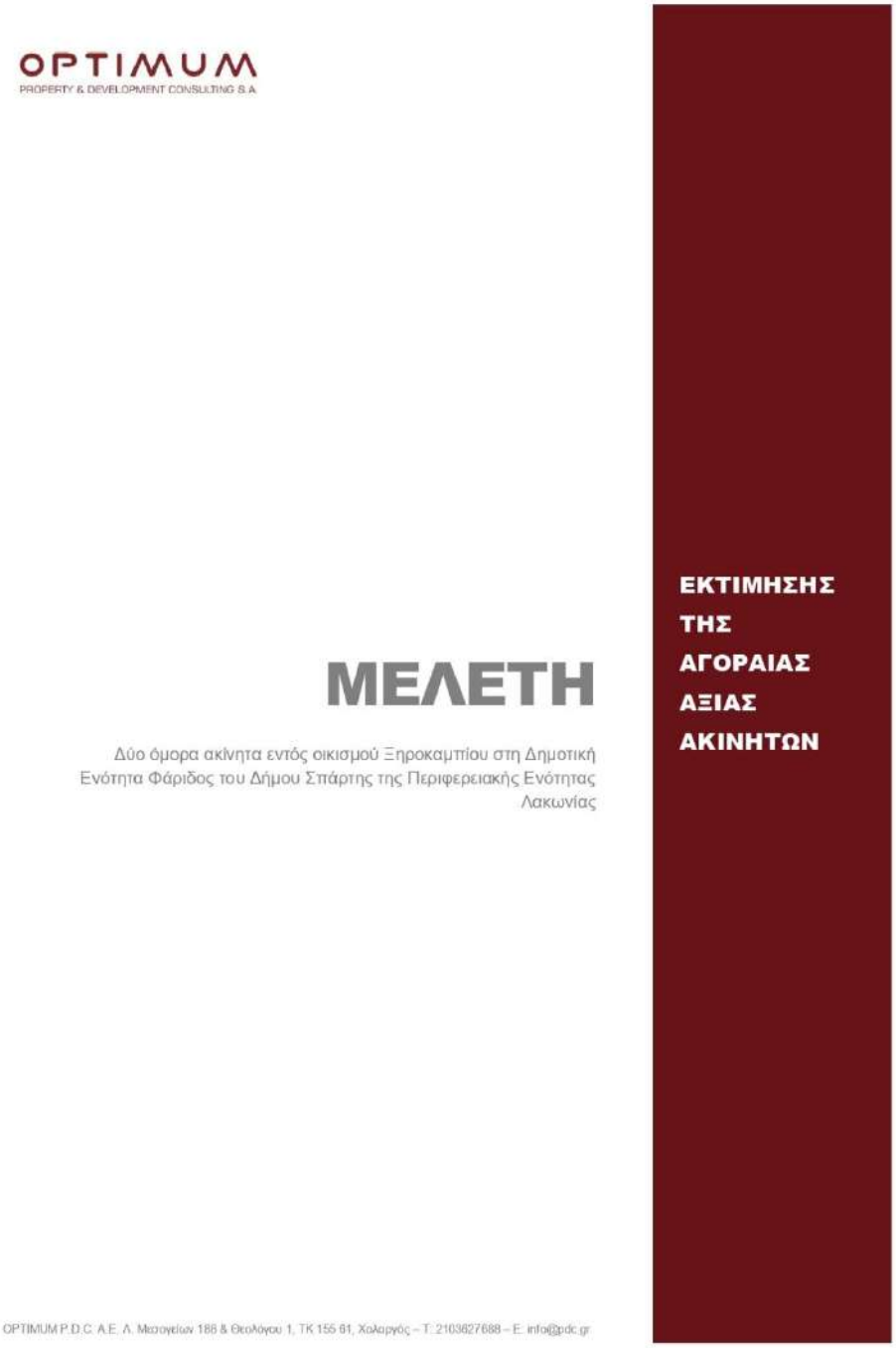


Ενδεικτική οριοθέτηση μείζονος οικοπέδου από ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου



iii από iii

15 Παράρτημα 4 – Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας



OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.
Αρ. Πρ.: 2615

Τετάρτη 11 Μαρτίου 2026

ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ε.Ο. Σπάρτης – Γυθείου 44, Σπάρτη Λακωνίας
Υπόψη: κας Μαρίας Βαλκανά
Διαχειριστή

ΑΞΙΟΤΙΜΗ ΚΥΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ,

Το παρόν τεύχος αποτελεί την ανεξάρτητη Μελέτη Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, η οποία μας ανατέθηκε κατόπιν μεταξύ μας συνεννοήσεων.

Η **Αγοραία Αξία** του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας των υπό εξέταση ακινήτων, έχει ως εξής:

Ακίνητο 1 (δυτικό): 645.000

(Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

Ακίνητο 2 (ανατολικό): 471.000

(Τετρακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συμπληρωματική πληροφορία ή διευκρίνιση.

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ,

ΓΙΑ ΤΗΝ OPTIMUM P.D.C. A. E. (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 18)





Λεωνίδας Θεοχάρης, REV (Α.Μ. Υπ. Οικ. 125)

Διευθύνων Σύμβουλος

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή ... **3**
OPTIMUM P.D.C. A.E. ... 3
Σκοπός Μελέτης ... **3**
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης ... **4**
Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS) ... **4**
Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας ... **5**
Παραδοχές Αποτίμησης ... **5**
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη ... 5
Πολεοδομικά Δεδομένα ... 5
Τεχνικός Έλεγχος ... 5
Επιβλαβή Υλικά ... 6
Μόλυνση εδαφών ... 6
Φόροι και Λοιπά Έξοδα ... 6
Αντικείμενο Αποτίμησης ... 6
Ορισμός ... 6
Αγοραία Αξία (Market Value) ... 6
Μεθοδολογία Αποτίμησης ... **7**
Μέθοδοι Εκτίμησης ... **7**
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ... 7
Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ... 8
Αντικείμενο της μελέτης ... **8**
Παρασχεθέντα στοιχεία ... 9
Περιοχή του ακινήτου ... 10
Ευρύτερη περιοχή ... 10
Εγγύς περιοχή ... 12
Περιγραφή ακινήτων ... 12
Ακίνητο 1 (δυτικό) ... 12
Ακίνητο 2 (ανατολικό) ... 14
Ιδιοκτησιακό καθεστώς ... 17
Πολεοδομικό καθεστώς ... 18
Εκτίμηση αξίας ακινήτων ... **19**
Μεθοδολογία ... 19
Στοιχεία Κτηματαγοράς ... 19

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Συγκριτικά Στοιχεία 20
Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας 22
Ακίνητο 1 (δυτικό) 22
Ακίνητο 2 (ανατολικό) 23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι i
Χάρτες της περιοχής και φωτογραφίες ακινήτων i

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από συνεννοήσεις μεταξύ της κας Μαρίας Βαλκανά εκ μέρους της εταιρίας «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία» και της OPTIMUM P.D.C. A.E., και την αποδοχή της υπ' αρ. πρωτ. 2482/14-11-2025 της δεύτερης εκ μέρους της πρώτης, ανατέθηκε στη δεύτερη η εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης της αγοραίας αξίας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, ενδιαφέροντος της πρώτης.

OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η OPTIMUM P.D.C. A.E. δημιουργήθηκε το 2005 από μια συγκροτημένη πλήρως διεπιστημονικής σύνθεσης ομάδα που αποτελείται από έμπειρους επαγγελματίες, μηχανικούς, οικονομολόγους και νομικούς με σημαντική εμπειρία και υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο Real Estate. Κύριος στόχος της είναι η αξιοποίηση της γνώσης και της πολύχρονης εμπειρίας των στελεχών της, προκειμένου να προσφέρει ένα μεγάλο φάσμα ολοκληρωμένων και συστηματικών υπηρεσιών σχετικών με την προστασία, τη διαχείριση και την αξιοποίηση των ακινήτων και την υποστήριξη για τη δημιουργία υποδομών με στόχο την ορθολογική εκμετάλλευση και ανάπτυξη τους.

Το τμήμα εκτιμήσεων της Εταιρείας στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει πιστοποιηθεί από Διεθνείς οργανισμούς, το **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** και την **TEGOVA (The European Group of Valuers' Association)**. Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αριθμό μητρώου 18, υπήρξε πιστοποιημένος σύμβουλος της **ΕΔΕΚΤ (Εταιρεία Διαχείρισης Επενδυτικών Κεφαλαίων Ταμείων Ασφάλισης)** και οι μελέτες εκτίμησης της OPTIMUM καλύπτονται από ασφάλεια επαγγελματικής και αστικής ευθύνης **(P.I.I. – Professional Indemnity Insurance).**

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε προκειμένου να λάβει γνώση ο αναθέτων της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία που παρουσιάζεται στη μελέτη, ορίζεται η 31/12/2025.

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Η OPTIMUM P.D.C. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ακινήτων ενδιαφέροντος της κας Βαλκανά πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards (IVS).

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παραδόθηκαν στην OPTIMUM P.D.C. A.E. από την κα Βαλκανά.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στη μελέτη.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της OPTIMUM P.D.C. A.E. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση των τοπικών κτηματαγορών, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Σε κάθε ακίνητο έγινε αυτοψία από μέλος της ομάδας έργου της OPTIMUM P.D.C. A.E.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και τα ονόματα των Εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη σύμφωνη γνώμη της OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η παρούσα εξυπηρετεί το σκοπό που προβλέπεται στο αντίστοιχο κεφάλαιο της εκτίμησης και περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτόν. Επιτρέπεται η χρήση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης από εταιρία ορκωτών λογιστών για την εξυπηρέτηση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων εταιριών.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω γενικές παραδοχές. Σε κάθε ιδιοκτησία ενδέχεται να υιοθετούνται επιμέρους, ειδικές παραδοχές, οι οποίες αναφέρονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη

Για την εκπόνηση της παρούσας παρασχέθηκε στον εκτιμητή τίτλος ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση της αξίας τους γίνεται με την υπόθεση πως τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Θεωρούμε ότι τα υπό εκτίμηση ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Οι πληροφορίες σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων παρασχέθηκαν από τον ιδιοκτήτη και προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία.

Τεχνικός Έλεγχος

Επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκε μόνο μακροσκοπικός και εξωτερικός τεχνικός έλεγχος στα υπό εκτίμηση ακίνητα. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμότητας, κλπ.) των κτιρίων. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής του δικτύου

τηλεπικοινωνιών, καθώς και άλλων εγκαταστάσεων. Όπου παρατηρήθηκαν κακοτεχνίες που ενδεχόμενα επηρεάζουν την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας, αυτές επισημαίνονται.

Επιβλαβή Υλικά

Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή ή στην επισκευή των κτιρίων έγινε χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας σκυροδέματος σε αλουμίνα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.) Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.

Μόλυνση εδαφών

Θεωρούμε ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ακινήτων που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.

Φόροι και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν τα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αγοραία αξία των ακινήτων.

Αντικείμενο Αποτίμησης

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτιμώνται τα μόνιμα δομικά στοιχεία των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιμέρους ακινήτων. Δε συμπεριλαμβάνονται κινητά στοιχεία όπως μηχανολογικός εξοπλισμός κτλ.

Ορισμός

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Δέκατη Έκδοση, 2025).

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με

βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

«Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης των υπό εξέταση ιδιοκτησιών, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης των εκτιμώμενων ακινήτων, εφαρμόσθηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι για την εκτίμηση της αξίας τους:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των *hedonic prices models*, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση κτιρίων για τα οποία δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις ανάλογων ακινήτων, ή για κτίρια για τα οποία η αγοραία αξία τους καθορίζεται κυρίως από την αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκονται, δηλαδή:

Για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν υπάρχει δραστήρια αγορά. Για παράδειγμα, εφαρμόζεται για αγροτικά κτίρια (εκτός σχεδίου).

Για κτίρια ειδικής κατασκευής και χρήσεως, όπως βιομηχανικά κτίρια, δημόσια κτίρια, αποθήκες, κλπ.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται ως εξής:

α) Υπολογίζεται η αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκεται το κτίριο, θεωρώντας ότι αυτό είναι ελεύθερο (αδόμητο), με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο αξιοποίησης, και στη συνέχεια,

β) Υπολογίζεται το κόστος αντικατάστασης του κτιρίου (και ενδεχομένως του κόστους διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου του) στην κατάσταση που αυτό βρίσκεται κατά την ημερομηνία της αυτοψίας. Δηλαδή υπολογίζεται το κόστος κατασκευής του κτιρίου, και από αυτό αφαιρείται το κόστος αποκατάστασης των φθορών που έχει ενδεχομένως υποστεί λόγω παλαιότητας ή άλλων λόγων.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική

Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για τα υπό εκτίμηση ακίνητα παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

Γενικά στοιχεία

- Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης με ημερομηνία εκτύπωσης 6/2/2026 (Ε9).

Ακίνητο 1 (δυτικό, με προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006)

- Από 3/2024 κατόψεις υπογείου, ισογείου, α' ορόφου και στέγης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017.
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 658/1975 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκη αντικατάστασης πατώματος δαπέδου ισογείου δια πλάκας εξ οπλισμένου σκυροδέματος.»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκης WC και αντικατάσταση στέγης για (δυσανάγνωστο).
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης υπ' αρ. πρωτ. 80958/8-4-2024 του πολιτικού μηχανικού Λέανδρου Καλογεράκου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 11114/2024 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη και περίληψη αυτού.
- Από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου.

Ακίνητο 2 (ανατολικό, με προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123002)

- Από 8/2025 εγκεκριμένα τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου, ισογείου, μεσοπατώματος, 1ου ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25762/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25496/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25761/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25495/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25496/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης, 2. Καταστήματος και 3. διαμερίσματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25495/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης και 2. Καταστήματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Άδεια αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 144/2011 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ ΑΛΛΑΓΗ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ, ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΟΚ (ν.4067/12) & ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (άρθρο 29 του ν.4495/17) [ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ με ΠΙΣΙΝΑ]»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «Αποκατάσταση παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα».

Περιοχή του ακινήτου

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42%

ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου.

Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο.

Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο.

Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Το Ξηροκάμπι αποτελεί τον σημαντικότερο οικιστικό πόλο της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης. Είναι κτισμένο σε κομβικό σημείο στους πρόποδες του Ανατολικού Ταϋγέτου, σε υψόμετρο περίπου 250 μέτρων. Απέχει περίπου 15 χλμ. από την πρωτεύουσα του νομού, τη Σπάρτη, και 30-35 χλμ. από τις ακτές του Γυθείου. Εξυπηρετείται από καλά συντηρημένο επαρχιακό δίκτυο που συνδέει τη Σπάρτη με τη Νότια Λακωνία. Ο οικισμός

χαρακτηρίζεται από παραδοσιακή αρχιτεκτονική με έντονο το στοιχείο της πέτρας, διατηρώντας μια αίσθηση ιστορικότητας που ενισχύει την αξία των ακινήτων. Διαθέτει μια ευρύχωρη, πλακόστρωτη πλατεία που αποτελεί το οικονομικό και κοινωνικό επίκεντρο, περιστοιχισμένη από εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες και χώρους εστίασης.

ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ

Τα υπό εξέταση όμορα ακίνητα βρίσκονται πλησίον του εμπορικού κέντρου του οικισμού, έναντι της κεντρικής πλατείας και διαθέτουν πρόσωπα σε ασφαλτοστρωμένες δημοτικές οδούς. Η περιοχή δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα, ενώ υπάρχει μέτριο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης, κυρίως λόγω των δημοτικών οδών περιορισμένου πλάτους. Η πυκνότητα δόμησης της περιοχής δεν επιτρέπει παρά την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη.

Περιγραφή ακινήτων

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Δυνάμει του τίτλου υπ' αρ. 11114/2024 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 231,46 τ.μ. που απεικονίζεται στο από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Νοτιοδυτικά με δημοτική οδό με πρόσωπο 16,80 μ.

Βορειοδυτικά και ανατολικά με δημοτική οδό με συνολικό πρόσωπο 13,65 μ.

Βορειοανατολικά με ιδιοκτησία Μαρίας και Βαλέριας Βαλκανά με συνολική πλευρά 16,87 μ. και

Νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία Νικολακάκου με πλευρά 14,22 μ.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο. Φαίνεται ότι έχει προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006 και επιφάνεια 231,15 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον προαναφερόμενο τίτλο ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί διώροφη οικία που αποτελείται από υπόγεια

αποθήκη επιφάνειας 46,14 τ.μ., ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 89,55 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 54,77 τ.μ. και από 1ο όροφο κατοικία επιφάνειας 102,21 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 5,99 τ.μ. και κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο επιφάνειας 10,77 τ.μ.

Η διώροφη οικοδομή ανεγέρθηκε δυνάμει των οικοδομικών αδειών υπ' αρ. 658/1975 & 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας εκτός από τα τμήμα της κατοικίας του 1ου ορόφου επιφάνειας 0,26 τ.μ. που είναι αυθαίρετη κατασκευή και επίσης τμήματος κλιμακοστασίου επιφάνειας 0,72 τ.μ.

Για το υπό εξέταση μας παρασχέθηκε η υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 και οι συνοδεύουσες αυτής τεχνικές κατόψεις από 3/2024 του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου.

Στην τεχνική έκθεση της βεβαίωσης περαίωσης του Ν. 4495/2017 μνημονεύονται τα εξής:

*«Ο κ. Δημήτριος Ταιρίκης έχει στην κατοχή του οικόπεδο (εμβαδού: 231,46μ²) που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού Ξηροκαμπίου του Δήμου Σπάρτης. Εντός του οικοπέδου βρίσκεται διώροφη οικία με ισόγειο αποθήκη και τμήμα υπογείου η οποία εμφαίνεται στις υπ' αριθμόν 338/1976 και 658/1975 οικοδομικές άδειες εμβαδού:ΥΠΟΓΕΙΟ-Αποθήκη: 46,14μ²ΙΣΟΓΕΙΟ-Αποθήκη: 89,55μ²-Αδιαμόρφωτος χώρος: 54,77μ²Α' ΟΡΟΦΟΣ-Κατοικία: 101,95μ²-Αδιαμόρφωτος χώρος: 5,99μ²-Κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο: 10,05μ²Εντός του άνω οικοπέδου κατασκευάστηκαν αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες περατώθηκαν πριν το έτος 1983 και για τις οποίες σήμερα ζητούμε την ρύθμισή τους σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ Ν. 4495/2017(περατώθηκαν το έτος 1982)Α' ΟΡΟΦΟΣ-Τμήμα κατοικίας: 0,26μ²ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ Ν. 4495/2017ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ-ΤΜΗΜΑ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ: 0,72μ²Οπλισμένο σκυρόδεμα: 1,88μ3Προυπολογισμός: 1,88*146,74=276,41 ευρώ-ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΥΨΟΥΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΛΟΓΩ ΞΕΜΠΑΖΩΜΑΤΟΣΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ Γενικές εκσκαφές γαιώδεις Προυπολογισμός: 94μ3*3,22=302,68 ευρώ- ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΥΨΟΥΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΤΟΥ Α' ΟΡΟΦΟΥ Αρχικό εσωτερικό ύψος 3,20μ και τελικό ύψος 3,87μΥπέρβαση κατά 0,67μΛιθοδομές με λαξευτούς λίθους: 39,44*0,67=36,42μ²Προυπολογισμός: 26,42*46,96=1240,91 ευρώ Ασβεστοκονιάματα τριπτά Προυπολογισμός: 26,42*5,86=154,82 ευρώ- ΑΛΛΑΓΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΤΟΝ Α' ΟΡΟΦΟ(δεν νοείται παράβαση η διαφορετική διαρρύθμιση, δεν απαιτείται προυπολογισμός)-ΔΙΑΝΟΙΞΗ- ΜΕΤΑΤΟΠΙΣΗ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία: 1,17*2,75+1,07*1,95+0,82*2,30+0,62*0,60=7,56μ² Προυπολογισμός: 7,56*88,04=665,76 ευρώ-ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ ΜΕ ΣΤΕΓΗ ΣΤΟ ΥΠΑΡΧΟΝ ΠΕΤΡΙΝΟ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια Προυπολογισμός: 89,55μ²*70,44=6307,90 ευρώ-ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΤΕΓΗΣ ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Προυπολογισμός: 18,39μ²*41,08=755,46 ευρώ-ΤΜΗΜΑ ΕΞΩΣΤΗ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ2,65*0,50=1,33μ³Οπλισμένο σκυρόδεμα: 1,33*0,15=0,20μ3Προυπολογισμός: 0,20*146,74=29,35 ευρώ Κιγκλιδώματα σιδερένια Προυπολογισμός: (2,65+2*0,50)*23,48=85,70 ευρώ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:9818,99 ευρώ < 15000 ευρώ (1 παράβαση)Τέλος σύμφωνα με τα αναφερόμενα δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (κατηγορία αυθαιρέτων 2).»*

Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε και τις πληροφορίες που δόθηκαν, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Στο ακίνητο έχουν γίνει εργασίες ανακαίνισης/διαμόρφωσης σε τουριστικό κατάλυμα (αποπεράτωση το έτος 2025 κατά δήλωση) και βρίσκεται σε πλήρως λειτουργική κατάσταση.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Χρήση	Όροφος	Επιφάνεια (τ.μ.)	Εμβαδόν ΟΑ (τ.μ.)	Εμβαδό Ν. 4495/2017 (τ.μ.)	Εμβαδόν Σύνολο (τ.μ.)
Αποθήκη	Υπόγειο	46,14	46,14	0,00	46,14
Αποθήκη	Ισόγειο	89,55	89,55	0,00	89,55
Αδιαμόρφωτος χώρος	Ισόγειο	54,77	54,77	0,00	54,77
Κατοικία	1ος όροφος	102,21	101,95	0,26	102,21
Αδιαμόρφωτος χώρος	1ος όροφος	5,99	5,99	0,00	5,99
Κλιμακοστάσιο	1ος όροφος	10,77	10,05	0,72	10,77
Σύνολο					**309,43**

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 332,755 τ.μ. το οποίο φαίνεται στο από 4/2007 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Πάνου Σαχάμη.

Το εν λόγω οικόπεδο απεικονίζεται επίσης στο πλέον πρόσφατο, εγκεκριμένο από 8/2025 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου, είναι επιφάνειας 332,75 τ.μ., άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Βορειοδυτικά με δημοτικό δρόμο με πρόσωπο 21,20 μ.

Βορειοανατολικά με Επαρχιακό Δρόμο Ανώγειας – Άρνας με πρόσωπο 14,39 μ.

Με ιδιοκτησίες τρίτων στις λοιπές πλευρές.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο.

Φαίνεται ότι έχει προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123001 βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ΚΑΕΚ δεν καλύπτουν το σύνολο της έκτασης που απεικονίζεται στο διαθέσιμο τοπογραφικό διάγραμμα.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 5526/2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη.

Βάσει της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησίας, στο κτίσμα, που αποτελεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, έχουν συσταθεί οι εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-1, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 53,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-2, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 69,47 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ1, αποτελείται από μία αίθουσα και δύο WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 119,95 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 366,75‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ2, αποτελείται από μία αίθουσα και ένα WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 84,30 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 257,75‰.
- Διαμέρισμα 1ου ορόφου με στοιχεία Δ1, αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, σαλόνι, κουζίνα, χολ, διάδρομο, λουτρό και εξώστες, έχει επιφάνεια 133,875 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 275,50‰.

Στο συνολικό ακίνητο έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 περί αποκατάστασης παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα, όπως αναθεωρήθηκε με την πράξη υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης για αλλαγή επιβλεπόντων μηχανικών, εφαρμογή διατάξεων ΝΟΚ (Ν. 4067/12) & νομιμοποίηση

αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 29 του Ν. 4495/2017) [παραδοσιακό ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα].

Βάσει των διαθέσιμων από 8/2025 εγκεκριμένων τεχνικών σχεδίων της πράξης αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227, το υπό εξέταση ακίνητο πρόκειται να διαμορφωθεί σε τουριστικό κατάλυμα που θα αποτελείται από τα εξής επίπεδα:

- Υπόγειο συνολικής επιφάνειας 332,75 τ.μ. (εν των οποίων 55,64 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από 152,03 τ.μ. κύριων χώρων και 180,72 τ.μ. βοηθητικών χώρων (αίθουσα πολλαπλών χρήσεων – δεξιώσεων, μπαρ, αποθήκες, βιολογικός καθαρισμός κτλ.)
- Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 240,84 τ.μ. (εν των οποίων 217,77 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από χώρο υποδοχής, εστιατόριο, χώρο πρωϊνού, κουζίνα, σουίτα 3 ατόμων (με εσωτερική κλίμακα ανόδου στο άνω επίπεδο του μεσοπατώματος) κτλ.
- Μεσοπάτωμα συνολικής επιφάνειας 216,76 τ.μ. (εκ των οποίων 194,43 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από το τμήμα του μεσοπατώματος της σουίτας 3 ατόμων του ισογείου πλέον τεσσάρων τρίκλινων δωματίων και ενός δίκλινου δωματίου.
- 1ος όροφο συνολικής επιφάνειας 132,50 τ.μ. (εκ των οποίων 112,29 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από μία σουίτα 3 ατόμων, ένα δίκλινο και ένα τρίκλινο δωμάτιο.

Στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου προβλέπεται πισίνα επιφάνειας 14,45 τ.μ. με μέγιστο βάθος 1,50 μ.

Επιγραμματικά, οι ανωτέρω επιφάνειες του ακινήτου βάσει της πρόσφατης άδειας οικοδομής παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Επιφάνεια Κύριοι (τ.μ.)	Επιφάνεια Βοηθητικοί (τ.μ.)	Επιφάνεια Σύνολο (τ.μ.)
Υπόγειο	152,03	180,72	332,75
Ισόγειο	240,84	0,00	240,84
Μεσοπάτωμα	216,76	0,00	216,76
1ος όροφος	132,50	0,00	132,50
Σύνολο			**922,85**

Εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι οι εργασίες κατασκευής βρίσκονται σε πολύ πρώιμο στάδιο. Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθούν οι επιφάνειες του κτίσματος όπως προκύπτουν από την

αναφερόμενη ανωτέρω σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με αρ. πράξης 5526/2007 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη (συνολικά) και όχι αυτές που προκύπτουν από την πρόσφατη άδεια οικοδομής υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης (η οποία φαίνεται ότι δεν έχει υλοποιηθεί ακόμα). Το ακίνητο επί του παρόντος δεν είναι λειτουργικό και είναι στο στάδιο της προϋπάρχουσας φέρουσας λιθοδομής.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα (όπως προκύπτουν από τη ΣΟΙ):

Ιδιοκτησία	Χρήση	Όροφος	Επιφάνεια (τ.μ.)
ΑΠ-1	Αποθήκη	Υπόγειο	53,00
ΑΠ-2	Αποθήκη	Υπόγειο	69,47
Κ1	Κατάστημα	Ισόγειο	119,95
Κ2	Κατάστημα	Ισόγειο	84,30
Δ1	Διαμέρισμα	1ος όροφος	133,88
	Σύνολο		

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία (τίτλοι ιδιοκτησίας, Ε9), τα υπό εξέταση ακίνητα ανήκουν κατά το 100% του δικαιώματος της Πλήρους Κυριότητας στην εταιρεία «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία», δυνάμει των κάτωθι τίτλων ιδιοκτησίας:

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25762/2010 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – Κ2**).
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25761/2010 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – Κ1**).
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25496/2009 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – ΑΠ-2, Κ2, Δ1**).

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25495/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης και 2. Καταστήματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – ΑΠ-1, Κ1**).
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 11114/2024 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη (**Ακίνητο 2**)

Πολεοδομικό καθεστώς

Τα ακίνητα είναι εντός οικισμού και έκαστο εξ αυτών είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο. Από το πρόσφατο, εγκεκριμένο από 8/2025 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου, προκύπτουν οι σημερινοί όροι δόμησης ως εξής:

Ν.4067 - ΦΕΚ 79 Α / 09.04.2012 (Ν.Ο.Κ.) όπως έχει τροπ. και ισχύει

Π.Δ. της 24.04.1985 (ΦΕΚ 181 Δ΄/03.05.85)

Π.Δ. της 14.02.1987 (ΦΕΚ 133 Δ' /23.02.87)

Π.Δ. της 25.04.1989 (ΦΕΚ 293 Δ' /16.05.89)

Π.Δ. της 04.11.2011 (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ /01.11.11)

Απόφαση Νομάρχη Λακωνίας: Π.1161/23.06.1988

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ: 500 τ.μ.

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ: Όποιο εμβαδόν είχαν στις 03.0.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του (ΦΕΚ 289ΑΑΠ)

ΚΑΛΥΨΗ: 60%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:

για οικόπεδα Ε<700,00 τ.μ. Σ.Δ. Ε=240,00 τ.μ.

για οικόπεδα Ε>700,00 τ.μ. Σ.Δ. Ε=400,00 τ.μ.

για οικόπεδα Ε<200,00 τ.μ. Σ.Δ. = 1,00

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ: 5 Χ Σ.Δ. < 2000 κ.μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50 μ. + 1,50 μ. Στέγη

Γραμμή δόμησης 0 ή 2,50 μ. από τα όρια

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης όπως αυτές αναλύθηκαν στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων εντός οικισμού στην περιοχή εκκινούν κάτω από τα 30 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 60 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια (δυνατότητα αξιοποίησης), την εγγύτητα με το κέντρο, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές (π.χ. δυνατότητα κατάτμησης) κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου.

1. Ξηροκάμπι, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 1.642 τ.μ. επί της κεντρικής οδού, προσφέρεται προς € 115.000 (70 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο New Deal.*
2. Ξηροκάμπι, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 826 τ.μ. με θέα, προσφέρεται προς € 60.000 (73 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο New Deal.*
3. Δάφνη, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 1.033 τ.μ. διαμπερές επί της κεντρικής οδού, προσφέρεται προς € 32.000 (31 €/τ.μ.) – *Ιδιώτης, τηλ.: 6981089704.*
4. Ξηροκάμπι, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 622 τ.μ. με παλαιό κτίσμα, προσφέρεται προς € 15.000 (24 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο Omega Real Estate.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία του οικοπεδικού τμήματος του ακινήτου 2 (ανατολικό).

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Πίνακας αναγωγής πώλησης συγκριτικών στοιχείων (οικοπέδου ακινήτου 2 [ανατολικό]):

Ακίνητο	Διεύθυνση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Προβολή	Πρόσβαση	Λοιπά	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Ξηροκάμπι, Φάριδας	1.642,00	Άριστη	Άριστη	Δυνατότητα κατάτμησης	Ζητούμενη τιμή		115.000	70,04	63,63
Αναγωγές	0,00%	26,18%	0,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%	90,85%			
Συγκριτικό 2	Ξηροκάμπι, Φάριδας	826,00	Καλή	Πολύ καλή	Θέα	Ζητούμενη τιμή		60.000	72,64	58,26
Αναγωγές	0,00%	9,86%	5,00%	3,00%	-25,00%	-10,00%	80,20%			
Συγκριτικό 3	Δάφνη, Φάριδας	1.033,00	Άριστη	Άριστη	-	Ζητούμενη τιμή		32.000	30,98	39,73
Αναγωγές	25,00%	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	128,26%			
Συγκριτικό 4	Ξηροκάμπι, Φάριδας	622,00	Καλή	Πολύ καλή	Παλαιό κτίσμα	Ζητούμενη τιμή		15.000	24,12	36,42
Αναγωγές	0,00%	5,78%	5,00%	3,00%	46,67%	-10,00%	151,02%			
Εκτιμώμενο 2 (ανατολικό)	Ξηροκάμπι, Φάριδας	332,78	Άριστη	Άριστη	-			16.475,50		49,51

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.
Εφαρμόστηκαν συντελεστές αναγωγής: ±1,00%/50 τ.μ., -€ 7.000 λόγω παλαιού κτίσματος.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών:

- ✓ Τα (όμορα) ακίνητα χωροθετούνται στο κέντρο του οικισμού.
- ✓ Η κατάσταση συντήρησης (εξωτερικά) του ακινήτου 1 κρίνεται σχετικά ικανοποιητική.
- × Το ακίνητο 2 (ανατολικό) δεν είναι λειτουργικό και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες γης της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 (ανατολικό) επιφάνειας 332,78 τ.μ., διαμορφώνεται σε 49,51 €/τ.μ.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου του ακινήτου 1 (δυτικό) επιφάνειας 231,46 τ.μ. επιλέγεται η ανωτέρω μοναδιαία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 και στη συνέχεια εφαρμόζονται συντελεστής προσαύξησης λόγω επιφάνειας της τάξης του +2% (ήτοι ~ 1,00%/50 τ.μ.) και συντελεστής απομείωσης λόγω προβολής της τάξης του -5%. Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω προκύπτει μοναδιαία αξία ίση με: 49,51 €/τ.μ. Χ (1+2%)*(1-5%) = 47,97 €/τ.μ.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 1 231,46 τ.μ. Χ 47,97 €/τ.μ. = **€ 11.104,21**

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Χρήση	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Αποθήκη	Υπόγειο	46,14	2.000	2.000,00	92.280,00
Αποθήκη	Ισόγειο	89,55	2.500	2.500,00	223.875,00
Αδιαμόρφωτος χώρος	Ισόγειο	54,77	0	0,00	0,00
Κατοικία	1ος όροφος	102,21	2.750	2.750,00	281.077,50
Αδιαμόρφωτος χώρος	1ος όροφος	5,99	0	0,00	0,00
Κλιμακοστάσιο	1ος όροφος	10,77	2.500	2.500,00	26.925,00
Περιβάλλων χώρος (κατ' αποκοπή)					10.000,00
Σύνολο		309,43			634.157,50

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 2025.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 634.157,50.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 11.104,11 + € 634.157,50 = € 645.261,71

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 645.000**.

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 2 332,78 τ.μ. Χ 49,51 €/τ.μ. = **€ 16.475,50**

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Χρήση	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Αποθήκη	Υπόγειο	122,47	1.000	0,98756	987,56	120.946,76
Κατάστημα	Υπόγειο	204,25	1.000	0,98756	987,56	201.709,61
Διαμέρισμα	Ισόγειο	133,88	1.000	0,98756	987,56	132.214,85
Σύνολο		460,60				454.871,22

Λόγω πολύ παλαιότερης αρχικής κατασκευής (19ος αιώνας βάσει διαθέσιμου Ε9), λαμβάνοντας υπόψη και τις προβλεπόμενες εργασίες επί αυτού, ως έτος κατασκευής λογίζεται συμβατικά το έτος 2020. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,25%.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 454.871,22.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 16.475,50 + € 454.871,22 = € 471.346,72

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 471.000**.

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας** των δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτά περιγράφηκαν παραπάνω, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 645.000 (Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 1 (δυτικό)** και σε **€ 471.000 (Τετρακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 2 (δυτικό)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

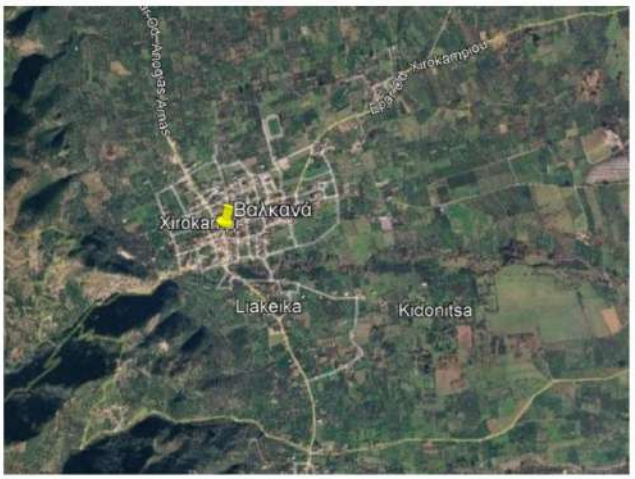
Χάρτες της περιοχής και φωτογραφίες ακινήτων



OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.



Συντεταγμένες (WGS '84): 36.958607° 22.450757°



ii από v

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.



iii από v

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Ακίνητο 1 (δυτικό)



Οριοθέτηση οικοπέδου βάσει συντεταγμένων τοπογραφικού διαγράμματος σε υπόβαθρο Ελλ. Κτηματολογίου



iv από v

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Ακίνητο 2 (ανατολικό)



Οριοθέτηση οικοπέδου βάσει συντεταγμένων τοπογραφικού διαγράμματος σε υπόβαθρο Ελλ. Κτηματολογίου



v από v