

Υπηρεσία Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ , ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΣΚΟΥΦΑ 59, ΑΘΗΝΑ,
10672

Α.Φ.Μ.: 012339270

Ταχ.Δ/ση: ΣΚΟΥΦΑ 59

Ταχ.Κώδικας: 10672

Τηλέφωνο: 2103600631

Ηλ.Ταχ/μείο: info@kkonstantinou.gr

ΑΘΗΝΑ,
01/06/2023

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 01/06/2023 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», την επωνυμία (ξενόγλωσσα) «XIFIAS REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME», το διακριτικό τίτλο «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE», το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) «XIFIAS REAL ESTATE », με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **170907001000**

Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **170907001000**

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **996588086**

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ**

Κ.Α.Δ. : **[68201000] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, [68101000] ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, [41200000] ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ**

Προσοχή: Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με το νόμο (παρ. 12 άρθρου τρίτου ν. 4156/2013) «Για κάθε πράξη εκπροσώπησης ή διαχείρισης νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου, το όνομα του και η περιγραφή της ιδιότητάς του. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρεωτική ύπαρξη / χρήση εταιρικής σφραγίδας για την απόδειξη της εκπροσώπησης ή / και διαχείρισης των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου καταργούνται».

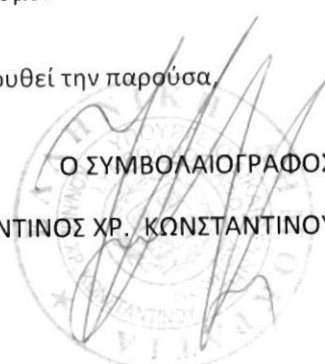
Συνεπώς, απαίτηση για χρήση εταιρικής σφραγίδας από το νόμιμο εκπρόσωπο ως προϋπόθεση σε συναλλαγές της εταιρείας όπως πχ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή τηλεφωνικών ή διαδικτυακών υπηρεσιών, άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού στο όνομα της εταιρείας είναι παράνομη.

Πρόσβαση στην εγκύκλιο εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4156/2013 σχετικά με την ύπαρξη και χρήση εταιρικής σφραγίδας από τον παρακάτω σύνδεσμο:
<https://diavgeia.gov.gr/decision/view/6ΑΩΓ465ΧΙ8-4ΣΘ>

Το καταστατικό της εταιρείας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και ακολουθεί την παρούσα, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος αυτής

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ



ΑΡΙΘΜΟΣ 41108

Α) ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ

ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ 940.000,00 -

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΥΡΩ 63.597,10

Β) ΣΥΣΤΑΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΛΟΓΩ ΔΩΡΕΑΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΥΡΩ 87,52

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.000.000,00 ΕΥΡΩ

./.

Στην Αθήνα σήμερα στις πέντε (5) Μαΐου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία (2023), ημέρα Παρασκευή, στο γραφείο μου που βρίσκεται στην οδό Σκουφά αρ. 59, παρουσιάστηκε σε μένα το Συμβολαιογράφο Αθηνών, **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ ΧΡΗΣΤΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**, με έδρα την Αθήνα, μέλος της Συμβολαιογραφικής Εταιρείας «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ - ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ», με έδρα το Δήμο Αθηναίων, οδός Σκουφά αρ. 59 (ΑΦΜ 996787247-Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών), ο παρακάτω μη εξαιρούμενος από το Νόμο:

Θεοχάρης Λαζανάς - Μικρός του Βασιλείου και της Μαρίας, ιδιωτικός υπάλληλος, γεννημένος στην Αθήνα Αττικής στις 02-04-1966, κάτοικος Δημοτικής Ενότητας Νέας Χαλκηδόνας του Δήμου Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνας Αττικής, οδός Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 56 κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΒ240606/22-09-2006 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α Νέας Χαλκηδόνας (ΑΦΜ 043132278, Δ.Ο.Υ. Νέας Ιωνίας) ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως Β' Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και νόμιμος εκπρόσωπος της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία **«ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»** και τον διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ», με έδρα την Δημοτική ενότητα Νέας Ερυθραίας, του Δήμου Κηφισιάς Αττικής, οδός Παλαιά Τατοΐου αριθ. 4 (ΑΡ. ΓΕΜΗ 128686346000 - ΑΦΜ 997656128 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών).

Η εταιρεία αυτή συνεστήθη αρχικά με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ - ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», από την διάσπαση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΑΧΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «COCO-MAT», με έδρα το Δήμο Ξάνθης (ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης) σε δύο τμήματα με τη σύσταση δύο νέων ανωνύμων εταιρειών δυνάμει της από 10-1-2014 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ως άνω εταιρείας και της με αριθμό 918/10-1-2014 πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ειρήνης Φίλη του Γρηγορίου, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο υπ' αρ. 32134/2015 συμβόλαιό μου. Η διάσπαση αυτή εγκρίθηκε με την με αριθμό πρωτοκόλλου Γ/ΕΞ/109-1 και με ημερομηνία 14-1-2014 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη της Περιφερειακής Ενότητας Ξάνθης, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, η οποία καταχωρήθηκε στις 18-1-2014 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό καταχώρισης 147303, επ' αυτής δε εκδόθηκε η από 18-1-2014 και με αριθμό πρωτοκόλλου Φ.315/386 ανακοίνωση του Επιμελητηρίου Ξάνθης για την καταχώριση στο ΓΕΜΗ της διαγραφής λόγω διάσπασης της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΑΧΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με σκοπό τη σύσταση δύο νέων ανωνύμων εταιρειών με τις επωνυμίες α) «COCO-MAT ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «COCO-MAT», με έδρα το Δήμο Ξάνθης (ΒΙΠΕ Ξάνθης) (πρώτη συνιστώμενη-επωφελούμενη) και β) «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ - ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με έδρα το Δήμο Ξάνθης (ΒΙΠΕ Ξάνθης) (δεύτερη συνιστώμενη-



Φύλλο 2

επωφελομένη) εταιρεία. Ανακοίνωση της καταχώρισης αυτής έχει δημοσιευθεί στο με αριθμό 805/29-1-2014 ΦΕΚ (Τεύχος ΑΕ – ΕΠΕ και Γ.Ε.ΜΗ.), αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο υπ' αρ. 32134/2015 συμβόλαιό μου. Ότι ακολούθως το καταστατικό της εν λόγω εταιρείας, όπως καταρτίστηκε με την ως άνω πράξη διάσπασης, εγκρίθηκε και δόθηκε η άδεια σύστασης της με την ως άνω με αριθμό Γ/ΕΞ/109-1/14-1-2014 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη ΠΕ Ξάνθης, η οποία καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 18-1-2014 με ΚΑΚ 148066 και ανακοίνωση αυτής δημοσιεύθηκε στο με αριθμό 816/29-1-2014 ΦΕΚ (Τεύχος ΑΕ – ΕΠΕ και Γ.Ε.ΜΗ.), αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο υπ' αρ. 32134/2015 συμβόλαιό μου.

Στη συνέχεια, το καταστατικό της εταιρείας αυτής τροποποιήθηκε ως εξής: **α)** ως προς την έδρα της, η οποία από το Δήμο Ξάνθης (ΒΙΠΕ Ξάνθης) μεταφέρθηκε στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής και επί της Παλαιάς Τατοΐου αριθ. 4, καθώς επίσης το καταστατικό κωδικοποιήθηκε σε ένα ενιαίο κείμενο δυνάμει της από 30/11/2016 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μειτόχων της που εγκρίθηκε δυνάμει της υπ' αρ. Γ/ΕΞ/4534-1/27-12-2016 απόφασης της Περιφέρειας ΠΕ Ξάνθης, η οποία την 2/1/2017 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), όπως προκύπτει από την υπ' αρ. πρωτ. 713134/3-1-2017 ανακοίνωση του Επιμελητηρίου Ξάνθης, αντίγραφο της οποίας με ενσωματωμένο το κωδικοποιημένο καταστατικό της προσαρτάται στην υπ' αρ. 33680/2017 πράξη μου, **β)** την 30/05/2017 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με κωδικό αριθμό καταχώρισης 1033275 η με αριθμό 7618/30-05-2017 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε η μετατροπή της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σε ανώνυμη



εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) με την αναφερόμενη στην αρχή του παρόντος επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/99, όπως ισχύει την υπ' αρ. 18/779/21-3-2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την από 31/3/2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, σύμφωνα με την υπ' αρ. πρωτ. 805139/31-05-2017 ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών Δ/νση Μητρώων και Ανάπτυξης Πληροφοριακών Συστημάτων, ηλεκτρονικό αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην υπ' αρ. 39628/2022 πράξη μου. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο το νέο κείμενο του καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ως άνω ανακοίνωσης, **γ)** την 05/04/2018 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με ΚΑΚ 1364096 το από 09/01/2017 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από το οποίο προκύπτει ότι έγινε ορισμός διεύθυνσης επί της Παλαιάς Οδού Τατοΐου αριθμός 4, όπως αυτό προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 1162008/5-4-2018 ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών Δ/ΝΣΗ Μητρώων και Ανάπτυξης Πληροφοριακών Συστημάτων Τμήμα Μητρώου –Υπηρεσία ΓΕΜΗ, ηλεκτρονικό αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην υπ' αρ. 39628/2022 πράξη μου, **δ)** στις 24/01/2022 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με κωδικό αριθμό καταχώρισης 2782122 η με αριθμό 755/24-01-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση, συμπλήρωση, κατάργηση και αναρίθμηση του συνόλου των άρθρων του καταστατικού προς εναμόνιση με τις διατάξεις του Ν.4548/18, όπως ισχύει, της Ανώνυμης



Εταιρείας όπως ισχύει σύμφωνα με την απόφαση της από 23/12/2021 της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 2563327/24-01-2022 ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών Δ/ΝΣΗ ΓΕΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & ΥΜΣ Τμήμα Α' Ανωνύμων Εταιρειών, ηλεκτρονικό αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην 39628/2022 πράξη μου. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο το νέο κείμενο του καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ως άνω ανακοίνωσης και ε) στις 20/04/2022 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με κωδικό αριθμό καταχώρισης 2849634 η με αριθμό 3911/20-04-2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού σύμφωνα με την από 25/02/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, όπως αυτό προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 2617935/20-04-2022 ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών Δ/ΝΣΗ ΓΕΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & ΥΜΣ Τμήμα Α' Ανωνύμων Εταιρειών, ηλεκτρονικό αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 40536/2022 πράξη μου. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο το νέο κείμενο του καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ως άνω ανακοίνωσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας αυτής συγκροτήθηκε σε σώμα με το από 02/09/2022 πρακτικό του και θα διοικήσει την εταιρία για πέντε (5) έτη, ήτοι μέχρι τις 02/09/2027, κατόπιν της από 02/09/2022 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, τα οποία καταχωρήθηκαν στις 14/09/2022 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με ΚΑΚ 3046548 και 3046549 αντίστοιχα, όπως

προκύπτει από την υπ' πρωτ. 2694742/14-09-2022 ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών Δ/ση ΓΕΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ @ ΥΜΣ Τμήμα ΑΕ Α, ηλεκτρονικό αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 40536/2022 πράξη μου.

Για την υπογραφή της παρούσας πράξης, ο εκπρόσωπος της εταιρείας αυτής έχει εξουσιοδοτηθεί με το από 21-04-2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, επικυρωμένο αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στην παρούσα πράξη. Η εταιρεία αυτή κατά την υπεύθυνη δήλωση του εδώ εμφανιζομένου εκπροσώπου της, δεν έχει προβεί σε τροποποίηση στο καταστατικό της, δεν έχει λυθεί, ούτε έχει περιέλθει σε κατάσταση πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης και εκκαθάρισης.

Οι ανωτέρω εμφανισθείς με την ιδιότητα με την οποία παρίσταται, ζήτησε τη σύνταξη του παρόντος με το οποίο δήλωσε ότι η νόμιμα από αυτόν εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρεία, συνιστά ανώνυμη εταιρία, η οποία διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα και της οποίας το καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΕΔΡΑ - ΣΚΟΠΟΣ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1

Επωνυμία

1. Συνιστάται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και με διακριτικό τίτλο **«ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE»**.
2. Για τις σχέσεις της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εταιρείας θα αποδίδεται ως **«XIFIAS REAL ESTATE SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME»** και με διακριτικό τίτλο **«XIFIAS REAL ESTATE»**.

Άρθρο 2

Έδρα



1. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται η Δημοτική Ενότητα Νέας Ερυθραίας του Δήμου Κηφισιάς Αττικής.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αποφασίζει την ίδρυση υποκαταστημάτων, παραρτημάτων πρακτορείων, αντιπροσωπειών, γραφείων της Εταιρείας είτε στην έδρα της, είτε σε άλλες πόλεις της Ελλάδος, είτε στην αλλοδαπή.

Άρθρο 3

Σκοπός

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1.1 Η αγορά, μίσθωση (βραχυχρόνια ή μακροχρόνια) με σκοπό την εκμετάλλευση (περαιτέρω εκμίσθωση), χρηματοδοτική μίσθωση, εκμίσθωση, πώληση, αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου ακινήτων καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία.

1.2 Η ανέγερση, κατασκευή και η με οποιοδήποτε τρόπο ανάπτυξη οποιουδήποτε είδους ακινήτων (οικιστικά, ξενοδοχεία, επαγγελματικά κ.λ.π).

2. Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρεία μπορεί να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, να συστήνει θυγατρικές, να ιδρύει υποκαταστήματα στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή, να συνιστά κοινοπραξίες, να συμμετέχει σε διαγωνισμούς. Επίσης, μπορεί να λαμβάνει δάνεια παρέχοντας προς εξασφάλισή τους την εταιρική εγγύησή της ή άλλης μορφής ασφάλεια επί περιουσιακών στοιχείων της.

Άρθρο 4

Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας αρχίζει από την καταχώριση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και είναι αόριστη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ II

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΜΕΤΟΧΕΣ

Άρθρο 5

Μετοχικό Κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των δύο εκατομμυρίων (€ 2.000.000) Ευρώ και διαιρείται σε δύο εκατομμύρια (2.000.000) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (€ 1) Ευρώ εκάστης.

Άρθρο 6

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Επιτρέπεται η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με εισφορά σε είδος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 17 και 18 του Ν. 4548/2018.

Άρθρο 7

1. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ολικά ή μερικά με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.

2. Η ανωτέρω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να χορηγείται και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για χρονικό διάστημα που δε θα υπερβαίνει την πενταετία. Στην περίπτωση αυτή, το Μετοχικό Κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία. Η πιο πάνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση με απόφασή της που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 130 και στην παράγραφο 2 του άρθρου 132 του Ν. 4548/2018, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την



πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας. Η απόφαση αυτή της Γενικής Συνέλευσης υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018.

3. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση έχει το δικαίωμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της απλής απαρτίας και πλειοψηφίας, να αυξάνει το Μετοχικό Κεφάλαιο, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το οκταπλάσιο του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου.

4. Οι αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου αυτού, συνιστούν τροποποιήσεις του καταστατικού, δεν υπόκεινται όμως σε διοικητική έγκριση, όπου αυτή απαιτείται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 9 του Ν. 4548/2018.

Επιτρέπεται η αύξηση κεφαλαίου με την έκδοση πάσης φύσεως μετοχών που προβλέπονται από τον Ν.4548/2018 συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, προνομιούχων και εξαγοράσιμων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζει η σχετική απόφαση του αρμόδιου εταιρικού οργάνου που αποφασίζει την αύξηση.

Άρθρο 8

Μετοχές

1. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ονομαστικές, σύμφωνα με το άρθρο 40 παρ. 1 του Ν. 4548/2018.

2. Απαγορεύεται η έκδοση μετοχών σε τιμή κατώτερη από το άρτιο. Σε περίπτωση έκδοσης μετοχών πάνω από το άρτιο, η διαφορά που προκύπτει από την έκδοση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό κεφάλαιο από έκδοση μετοχών πάνω από το άρτιο και δε μπορεί να διατεθεί για πληρωμή μερισμάτων ή ποσοστών.

3. Τα ονόματα των μετόχων καταχωρίζονται σε ειδικό βιβλίο μετόχων που μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικά από την Εταιρεία, στο οποίο αναφέρονται τα στοιχεία κάθε μετόχου (το ονοματεπώνυμο ή η εταιρική επωνυμία και η διεύθυνση ή η έδρα τους, καθώς και το επάγγελμα και η εθνικότητα του κάθε μετόχου και ο αριθμός των μετοχών που κατέχει). Σε κάθε περίπτωση αναγράφεται ο αριθμός και η κατηγορία των μετοχών, που κατέχει κάθε μέτοχος. Οι μετοχές υπογράφονται από Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον οριζόμενο από το Δ.Σ. αναπληρωτή του και από ένα μέλος του που ορίζεται επίσης από αυτό. Οι μετοχές μπορεί να εκδίδονται σε τίτλους που αντιπροσωπεύουν μία ή περισσότερες μετοχές μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καθορίζει τον τύπο των μετοχών. Τα λοιπά σχετικά με την έκδοση των μετοχών και τα στοιχεία που θα φέρουν κανονίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις ισχύουσες κάθε φορά διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Άρθρο 9

Αρμοδιότητες Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανο της και αποφασίζει για κάθε απόφαση που αφορά την Εταιρεία. Οι αποφάσεις αυτής δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους.

2. Τα θέματα της πρόσκλησης, σύγκλησης και διεξαγωγής των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της Εταιρείας, που δεν ρυθμίζονται από το παρόν Καταστατικό, ρυθμίζονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Άρθρο 10

Πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης



1. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και η πρόσκληση κοινοποιείται τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν από τη σύγκλησή της.

2. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται με την καταχώρισή της στη Μερίδα της Εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ. ή/και όπου αλλού προβλέπεται κατά το Νόμο. Στην περίπτωση που οι μέτοχοι έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία την ηλεκτρονική διεύθυνσή τους, η κατά την ανωτέρω παρ. 1 πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να κοινοποιείται σε αυτούς με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, δέκα (10) ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης.

3. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη Συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Άρθρο 11

Σύγκληση και Συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της Εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός της περιφέρειας της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη δέκατη (10^η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

2. Επιτρέπεται η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης μέσω τηλεδιάσκεψης τηρουμένων των σχετικών διατάξεων του Ν. 4548/2018.

3. Επιτρέπεται η εξ αποστάσεως συμμετοχή στην ψηφοφορία κατά τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με την εκ των προτέρων αποστολή στους μετόχους των θεμάτων της ημερησίας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης και σχετικών ψηφοδελτίων με τα

θέματα αυτά. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωση τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με τον τρόπο αυτόν υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον τα σχετικά ψηφοδέλτια έχουν παραληφθεί από την Εταιρεία το αργότερο είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης.

Άρθρο 12

Πρόεδρος, Γραμματέας Γενικής Συνέλευσης

1. Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κι αν αυτός απουσιάζει ή κωλύεται ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, εάν δε απουσιάζουν ή κωλύονται αμφότεροι, ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Χρέη γραμματέα και ψηφοδέκτη εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο.
2. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα να παραστούν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν, η Γενική Συνέλευση προβαίνει στην εκλογή του οριστικού προέδρου της και του γραμματέα ο οποίος εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.

Άρθρο 13

Πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης

1. Για τις συζητήσεις και τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης τηρούνται πρακτικά στην ελληνική γλώσσα και υπογράφονται από τον Πρόεδρο και το Γραμματέα.
2. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας ή από πρόσωπο εξουσιοδοτημένο με απόφαση



του Διοικητικού Συμβουλίου και υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 93 του Ν. 4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 14

Σύνθεση και θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που απαρτίζεται από τρία (3) έως επτά (7) μέλη, τα οποία είναι δυνατόν να είναι μέτοχοι ή όχι, καθώς και νομικά πρόσωπα. Στην περίπτωση αυτή το νομικό πρόσωπο υποχρεούται να ορίσει ένα φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των εξουσιών του νομικού προσώπου ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ορισμός αυτός υποβάλλεται σε δημοσιότητα, σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.4548/2018. Παράλειψη του νομικού προσώπου να ορίσει το φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των αντίστοιχων εξουσιών εντός δεκαπέντε (15) ημερών από το διορισμό του νομικού προσώπου ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου λογίζεται ως παραίτηση του νομικού προσώπου από τη θέση του μέλους.

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας για θητεία πέντε (5) ετών, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά την λήξη της θητείας τους, χωρίς να μπορεί να υπερβεί την εξαετία.

Άρθρο 15

Αναπλήρωση μέλους Διοικητικού Συμβουλίου

1. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα εναπομείναντα μέλη θα εκλέγουν μέλη αυτού σε αντικατάσταση των ανωτέρω, με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική

Συνέλευση. Η ως άνω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, αν είναι τουλάχιστον τρία (3) και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 του Ν.4548/2018 και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

2. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

3. Η θητεία εκλεγέντος σε αντικατάσταση μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει όταν και όποτε θα έληγε η θητεία του αντικατασταθέντος συμβούλου.

Άρθρο 16

Εξουσία- Αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρείας. Αποφασίζει για όλα τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που συμφωνούν με το νόμο ή το καταστατικό υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έκδοση κοινών ομολογιακών δανείων ή με ανταλλάξιμες ομολογίες.



3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την ενάσκηση όλων ή μέρους των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του, όπως και την εκπροσώπηση της Εταιρείας σε ένα ή περισσότερα μέλη του ή τρίτα πρόσωπα, καθορίζοντας την έκταση της ανάθεσης αυτής. Τα πρόσωπα αυτά μπορούν, εφόσον και όπως προβλέπεται από τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, να αναθέτουν περαιτέρω την άσκηση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρους τούτων σε άλλα μέλη ή τρίτους.

Άρθρο 17

Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο αμέσως μετά την εκλογή του συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγοντας τον Πρόεδρο, και, εφόσον το επιλέξει, Αντιπρόεδρο και/ή Διευθύνοντα Σύμβουλο.

2. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις. Τον Πρόεδρο όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος και σε περίπτωση κωλύματος του τελευταίου ή εάν δεν έχει οριστεί τέτοιος, ο νόμιμος αναπληρωτής του που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Άρθρο 18

Σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας ή και σε άλλο μέρος στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή κάθε φορά που ο νόμος ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη, ως προς ορισμένα ή και ως προς όλα τα μέλη. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να συνεδριάσει το Διοικητικό Συμβούλιο, εάν συναινούν όλα τα μέλη του. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες και τεχνικές οδηγίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση. Κάθε μέλος του

Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αξιώσει να διεξαχθεί η συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου λαμβάνει χώρα η συνεδρίαση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια, αναπηρία ή επιδημία.

Άρθρο 19

Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου τηρούνται στην ελληνική γλώσσα και μπορούν να τηρούνται και ηλεκτρονικά.
2. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από τα παραστάδια μέλη και επικυρώνονται από τον Πρόεδρο ή από τον Αντιπρόεδρο του ή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.
3. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη κι αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση. Οι υπογραφές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email). Το πρακτικό αυτό καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών, που τηρείται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ - ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ

Άρθρο 20

Εταιρική Χρήση

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας, αρχίζει την πρώτη (1^η) Ιανουαρίου εκάστου έτους και λήγει την τριακοστή πρώτη (31^η) Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Άρθρο 21

Διάθεση Κερδών

1. Καθαρά κέρδη της Εταιρείας είναι τα προκύπτοντα μετά την αφαίρεση από τα πραγματοποιηθέντα ακαθάριστα κέρδη κάθε εξόδου, ζημίας, των κατά το νόμο αποσβέσεων και κάθε άλλου εταιρικού βάρους.

2. Τα καθαρά κέρδη διανέμονται κατά την εξής σειρά:

i. αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη

ii. αφαιρείται η κατά τον Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει, κράτηση για το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού,

iii. κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018, και

iii. το υπόλοιπο διατίθεται ελεύθερα με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

Άρθρο 22

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν καταστατικό, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 23

Κάλυψη και καταβολή κεφαλαίου

Το κατά το άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού οριζόμενο μετοχικό κεφάλαιο των δύο εκατομμυρίων (€ 2.000.000) Ευρώ, το οποίο διαιρείται σε δύο εκατομμύρια (2.000.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (€ 1,00) Ευρώ εκάστης, αναλαμβάνεται ολόκληρο από την ιδρύτρια μέτοχο ανώνυμη εταιρεία με την

επωνυμία **«ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**, η οποία αναλαμβάνει την υποχρέωση να το καταβάλει εξ ολοκλήρου και θα λάβει όλες τις μετοχές.

Το μετοχικό κεφάλαιο θα καλυφθεί ως εξής:

α) Κατά το ποσό του ενός εκατομμυρίου εξήντα χιλιάδων (€ 1.060.000) Ευρώ που αντιστοιχεί σε ένα εκατομμύριο εξήντα χιλιάδες (1.060.000) μετοχές, θα καταβληθεί από την ιδρύτρια μέτοχο σε μετρητά σε λογαριασμό, που θα τηρείται στο όνομα της εταιρείας, σε οποιαδήποτε Τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), αμέσως μετά την καταχώριση της εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).

β) Κατά το ποσό των εννιακοσίων σαράντα χιλιάδων (€ 940.000) Ευρώ, που αντιστοιχεί σε εννιακόσιες σαράντα χιλιάδες (940.000) μετοχές, θα καλυφθεί με εισφορά του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ιδιοκτησίας της άνω ιδρύτριας εταιρείας, το οποίο προσδιορίστηκε στο άνω ποσό νόμιμα από τους εκτιμητές ακινήτων Άννα Νάζου, Γεώργιο Αργυρόπουλο και Κωνσταντίνο Σκαμάγκα, της Εταιρείας NAIRealAct με αριθμό Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50, με την από 15 Μαρτίου 2023 έκθεση εκτίμησης της.

Η αξία του εισφερόμενου ακινήτου ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**, αποτιμήθηκε στο ποσό των εννιακοσίων σαράντα χιλιάδων (€ 940.000) Ευρώ, από τους ανωτέρω εκτιμητές, με την από 15-3-2023 έκθεση εκτίμησής τους που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τμήμα Οικοπέδου (Γεωτεμάχιο 2)

Ανώνυμη οδός,
Οικισμός
Ξηφιάς Θέση:
«ΑΜΠΕΛΑΚΙ»
Κτηματική Περιφέρεια
Δήμου Μονεμβασιάς Π.Ε.
Λακωνίας

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.



**ΜΠΛΕ
ΚΕΔΡΟΣ
ΑΕΕΑΠ**

ημερομηνία Έκθεσης: 15 Μαρτίου 2023

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Ανώνυμη οδός, Οικισμός Ξηφιάς, Θέση: «ΑΜΠΕΛΑΚΙ»,
Κτηματική Περιφέρεια Δήμου Μονεμβασιάς, Π.Ε. Λακωνίας

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης αποτελεί τμήμα οικοπεδικής έκτασης, επιφάνειας 3.804,66 τμ με στοιχεία «Γεωτεμάχιο 2» κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ από 12/2022. Επιπροσθέτως, έχει προσκομισθεί συνοπτικό Business plan του εντολέα, έτους 2019, με ανάλυση μελλοντικής ανάπτυξης ξενοδοχειακής μονάδας, κατηγορίας 5* και 30 κλειδιών (δωματίων) η οποία κρίνεται βέλτιστη αξιοποίηση του οικοπέδου και υιοθετείται ως σενάριο αξιοποίησης αυτού για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ

Γεωτεμάχιο 2 (τμήμα οικοπέδου υπό εκτίμηση): 3.804,66 τμ
Ξενοδοχειακή Μονάδα (μελλοντική – σενάριο αξιοποίησης):

- Υπόγειο: 830,00 τμ
- Επιφάνεια Δωματίων (ανωδομή): 1.090,00 τμ
- Πατάρι: 162,60 τμ
- Κοινόχρηστοι Χώροι: 536,00 τμ
- Ημιωπαίθριοι Χώροι: 325,20 τμ

**Μείζον γήπεδο: 16.896,44 τμ (δεν εκτιμάται στην παρούσα – Επιφάνεια κατόπιν παραχώρησης τμημάτων σε κοινή χρήση / Αρχική επιφάνεια μείζονος γηπέδου 17.590,75 τμ)*

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Σύμφωνα με το προσκομισθέν από 12/2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, το υπό εκτίμηση τμήμα οικοπέδου – γεωτεμάχιο 2, επιφάνειας 3.804,66 τμ:

Α) Βρίσκεται εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός ορίων οικισμού, εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δ.Ε. Μονεμβασίας, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6371/428/14-3-2013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013), εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός Ζ.Ο.Ε.,

Β) Το τμήμα αυτού με στοιχεία κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα "25-26-27...35-36-60-59-58-25" και επιφάνεια 3.079,36 τμ βρίσκεται εντός οικισμού,

Γ) Το τμήμα αυτού με στοιχεία κατά το προσκομισθέν

τοπογραφικό διάγραμμα "22-23-24-25-58-57-56-55-54-22" και επιφάνεια 725,30 τμ εξαιρείται των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2300/18-11-1994 Απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ 1321Δ/1994),

Δ) Είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις

Ε) Δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα,

Ζ) Εντός αυτού δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας, η. απέχει από τη θάλασσα περίπου 10 μ. και

Θ) δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου.

Για την πληρότητα της παρούσας, αν και το μείζον γήπεδο δεν εξετάζεται στην παρούσα, αναφέρεται πως η αρχική επιφάνεια (κατά νεότερη καταμέτρηση τοπογραφικού διαγράμματος έτους 2022 του Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ) ήταν 17.590,75 τμ. Κατά το προσκομισθέντα συμβολαιογραφικό τίτλο με αρ. 40.536/2022 του Συμβολαιογράφου Αθηνών κ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ αναφέρεται πως δύο (2) τμήματα του μείζονος γηπέδου επιφάνειας 1,01 τμ και 693,30 τμ, που απαλλοτριώνονται αναγκαστικά για τη δημιουργία ζώνης παραλίας κατά ΦΕΚ 258Δ/2000 (η οποία δεν έχει συντελεστεί) παραχωρούνται σε κοινή χρήση και άρα η τελική, ωφέλιμη επιφάνεια του μείζονος γηπέδου ανέρχεται σε 16.896,44 τμ. Το εν λόγω γήπεδο, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (κατά Business Plan 2019)

Για την μελλοντική – δυνητική ανάπτυξη εντός του υπό μελέτη οικοπέδου η οποία υιοθετείται, ως βέλτιστη αξιοποίηση αυτού στη παρούσα έκθεση εκτίμησης, δεν έχουν προσκομισθεί πολεοδομικά ή εγκεκριμένα τεχνικά στοιχεία (στελέχη Ο.Α., προέγκριση Ο.Α., εγκεκριμένα σχέδια κατόψεων κ.ο.κ.) συνεπώς γίνεται η παραδοχή πως όλα τα παραπάνω δύναται να εκδοθούν και πως το υπό εκτίμηση ακίνητο δύναται να αξιοποιηθεί τουριστικά με την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας 5*, ως αυτή (συνοπτικά) περιγράφεται στο προσκομισθέν, από έτος 2019, business plan του εντολέα.

Αντικείμενο της παρούσας δεν αποτελεί ο τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου και θεωρείται πως αυτό δύναται να μεταβιβασθεί κατά την ισχύουσα νομοθεσία. Τονίζεται τέλος, πως έχει προσκομισθεί Πιστοποιητικό πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας με αριθμό γηπέδου 364059 και κωδικό ιδιοκτησίας 364059 – 5360877 – 2, ημερομηνίας 07/02/2023 η οποία αφορά στο μείζον γήπεδο επιφάνειας 16.896,44 τμ.



ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Τμήμα οικοπέδου, εν μέρει εντός οικισμού και εν μέρει εκτός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα. Η εκτίμηση πραγματοποιείται μέσω της Υπολειμματικής Μεθόδου με

σενάριο αξιοποίησης Ξενοδοχειακής Μονάδας, κατηγορίας 5*, δυναμικότητας 30 δωματίων με όλες τις απαραίτητες παροχές και σύμφωνα με προσκομισθέν business plan του εντολέα.

**ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

15.03.2023

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 940.000,00

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ/ΤΜ (ΓΗΣ)

€ 247,00 (Στρογγ.)

ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).



Περιεχόμενα

1.	ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	6
2.	ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ.....	7
2.1	ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	7
2.2	ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ	7
2.3	ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ	9
2.4	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	9
2.5	ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	10
2.6	ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ	10
2.7	ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ.....	11
2.8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	11
2.9	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ.....	11
2.10	ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	12
3.	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ.....	13
3.1	ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	13
3.2	ΔΑΣΙΚΟΣ ΜΑΚΡΟΣΚΟΠΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	15
3.3	ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	16
3.4	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	16
3.5	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	22
3.6	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	25
3.7	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	25
4.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ.....	26
4.1	ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	26
4.2	ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	26
4.3	ΚΛΑΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	29
4.4	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	34
5.	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	39
5.1	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	39
5.2	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	39
5.3	ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	42
5.4	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	43
5.5	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	43
6.	ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	44
7.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	44
8.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι - ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ.....	45
8.1	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ.....	45

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ ΝΑΙ REALACT

Ανάθεση	1.1	Η ανάθεση έγινε με την από 09 Μαρτίου 2023 εντολή ανάθεσης.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Διερεύνηση Αγοραίας Αξίας για σκοπούς εισφοράς σε εταιρία.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιοσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της έκθεσης ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αγοραία αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την εκτίμηση θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, ορκωτή εκτιμήτρια ακινήτων, ο Γιώργος Αργυρόπουλος, εκτιμητής ακινήτων και ο Κωνσταντίνος Σκαμάγκας, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός – εκτιμητής ακινήτων.
ΕΥΝΑ		
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡ	1.8	ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ
Αυτοψία	1.9	Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Η εκτίμηση στηρίζεται στα προσκομισθέντα στοιχεία και φωτογραφικό υλικό που λήφθηκε από τον πελάτη.
Έρευνα	1.10	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακά.
Παροχή Πληροφοριών	Σ	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ		
	1.11	Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:
Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.12	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης		15.03.2023

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς.
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.
- Η αξία παρέχεται για τμήμα οικοπέδου, επιφάνειας 3.804,66 τμ με στοιχεία «γεωτεμάχιο 2» κατά το προσκομισθέν, από 12/2022, τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θα δημιουργηθεί μετά από κατάτμηση μείζονος οικοπέδου επιφάνειας 16.896,44 τμ. Δεν έχει προσκομισθεί συμβόλαιο σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών ή μεμονωμένος τίτλος ιδιοκτησίας (ή άλλο έγγραφο πέραν του τοπογραφικού στο οποία αναφέρεται πως έχει ήδη πραγματοποιηθεί κατάτμηση), συνεπώς η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή πως θα πραγματοποιηθεί κατάτμηση, θα δύναται να εκδοθεί ανεξάρτητη οικοδομική άδεια επ' αυτού και πως δύναται να μεταβιβασθεί ανεξάρτητα από το μείζον οικόπεδο.
- Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή πως η Ξενοδοχειακή Μονάδα ως αυτή περιγράφεται κατά το συνοπτικό business plan του εντολέα, έτους 2019, δύναται να δομηθεί σύμφωνα με τα τρέχοντα πολεοδομικά δεδομένα.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2022, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης

μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.*

**μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014*

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία.

Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της αγοραίας αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της αγοραίας αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου



ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2020): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η **NAIRealAct** και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν από 12/2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, το υπό εκτίμηση τμήμα οικοπέδου – γεωτεμάχιο 2, επιφάνειας 3.804,66 τμ:

Α) Βρίσκεται εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός ορίων οικισμού, εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δ.Ε. Μονεμβασίας, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ'

αριθμ.6371/428/14-3-2013 Απόφαση του Γ.Γ.

Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013), εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός Ζ.Ο.Ε., Β) Το τμήμα αυτού με στοιχεία κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα "25-26-27...35-36- 60-59-58-25" και επιφάνεια 3.079,36 τμ βρίσκεται εντός οικισμού,

Γ) Το τμήμα αυτού με στοιχεία κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα "22-23-24-25-58-57- 56-55-54-22" και επιφάνεια 725,30 τμ εξαιρείται των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2300/18-11-1994 Απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ 1321Δ/1994),

Δ) Είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις Ε) Δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα,

Ζ) Εντός αυτού δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας, η. απέχει από τη θάλασσα περίπου 10 μ. και Θ) δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου.

Για την πληρότητα της παρούσας, αν και το μείζον γήπεδο δεν εξετάζεται στην παρούσα, αναφέρεται πως η αρχική επιφάνεια (κατά νεότερη καταμέτρηση τοπογραφικού διαγράμματος έτους 2022 του Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ) ήταν 17.590,75 τμ. Κατά το προσκομισθέντα συμβολαιογραφικό τίτλο με αρ. 40.536/2022 του Συμβολαιογράφου Αθηνών κ.



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ αναφέρεται πως δύο (2) τμήματα του μείζονος γηπέδου επιφάνειας 1,01 τμ και 693,30 τμ, που απαλλοτριώνονται αναγκαστικά για τη δημιουργία ζώνης παραλίας κατά

ΦΕΚ 258Δ/2000 (η οποία δεν έχει συντελεστεί) παραχωρούνται σε κοινή χρήση και άρα η τελική, ωφέλιμη επιφάνεια του μείζονος γηπέδου ανέρχεται σε 16.896,44 τμ. Το εν λόγω γήπεδο, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (κατά Business Plan 2019)

Για την μελλοντική – δυνητική ανάπτυξη εντός του υπό μελέτη οικοπέδου η οποία υιοθετείται, ως βέλτιστη αξιοποίηση αυτού στη παρούσα έκθεση εκτίμησης, δεν έχουν προσκομισθεί πολεοδομικά ή εγκεκριμένα τεχνικά στοιχεία (στελέχη Ο.Α., προέγκριση Ο.Α., εγκεκριμένα σχέδια κατόψεων κ.ο.κ.) συνεπώς γίνεται η παραδοχή πως όλα τα παραπάνω δύναται να εκδοθούν και πως το υπό εκτίμηση ακίνητο δύναται να αξιοποιηθεί τουριστικά με την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας 5*, ως αυτή (συνοπτικά) περιγράφεται στο προσκομισθέν, από έτος 2019, business plan του εντολέα.

Αντικείμενο της παρούσας δεν αποτελεί ο τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου και θεωρείται πως αυτό δύναται να μεταβιβασθεί κατά την ισχύουσα νομοθεσία. Τονίζεται τέλος, πως έχει προσκομισθεί Πιστοποιητικό πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας με αριθμό γηπέδου 364059 και κωδικό ιδιοκτησίας 364059 – 5360877 – 2, ημερομηνίας 07/02/2023 η οποία αφορά στο μείζον γήπεδο επιφάνειας 16.896,44 τμ.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας λήφθηκαν υπ' όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα

μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλότητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Η εκτίμηση στηρίζεται στα προσκομισθέντα στοιχεία και φωτογραφικό υλικό που λήφθηκε από τον πελάτη. Δεν έχουμε μετρήσει το



μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνειά του αναφέρεται στην πραγματική ιδιόκτητη συνολική επιφάνεια.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείπει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πώλησεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί μια βραχυπρόθεσμη πώληση ακινήτων.

Συνεπώς, προτείνουμε την τακτική επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης, πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η

έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας **NAIRealAct** που ενεργεί ως εκτιμητής.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 940.000,00

(Εννιακόσιες Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

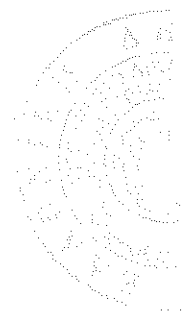
Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται εντός οικισμού Ξηφιά, στην ειδικότερη θέση και παραλία:

«ΑΜΠΕΛΑΚΙ», εντός της κτηματικής Περιφέρειας του Δήμου Μονεμβασιάς, στη Π.Ε. Λακωνίας Πελοποννήσου.

Ο Δήμος Μονεμβασιάς είναι Δήμος της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, που συστάθηκε το 2010 με το Πρόγραμμα «Καλλικράτης» και λειτουργεί από 01- 01-2011, από την συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων, Δήμος Μολάων, Δήμος Ασωπού, Δήμος Βοιών, Δήμος Ζάρακα και Δήμος Μονεμβασιάς, που είχαν συσταθεί το 1997 με το Σχέδιο

«Καποδίστριας» και λειτούργησαν από 01-01-1999, μέχρι 31-12-2010, από τη συνένωση παλαιότερων Δήμων και Κοινοτήτων. Αντιστοιχεί σε μεγάλο τμήμα της παλαιότερης Επαρχίας Επιδαύρου Λιμηράς και ως έδρα του νέου Δήμου ορίστηκαν οι Μολάοι. Η έκταση του νέου Δήμου είναι 908,2 τ.χλμ. και ο πληθυσμός του σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, είναι 21.948 κάτοικοι.

Η Μονεμβασία ή Μονεμβασιά, είναι μια μικρή ιστορική πόλη της ανατολικής Πελοποννήσου, της Δήμος Μονεμβασιάς, στο Νομό Λακωνίας. Είναι περισσότερο γνωστή από το μεσαιωνικό φρούριο, επί του ομώνυμου "Βράχου της Μονεμβασιάς", που αποτελεί μικρή νησίδα που συνδέεται με γέφυρα σε



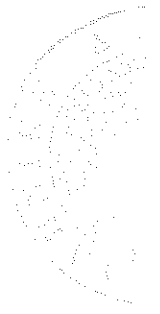
σχηματιζόμενο λαιμό συνολικού μήκους 400 μέτρων με τη σημερινή παράλια κατ' έναντι πόλη επί της λακωνικής ακτής. Στα διασωθέντα κτήρια και τις δομές στο κάστρο περιλαμβάνονται αμυντικές κατασκευές του εξωτερικού κάστρου και αρκετές μικρές βυζαντινές εκκλησίες.

Το εκτιμώμενο ακίνητο, εντοπίζεται σε απόσταση περί των 7 χλμ από το κάστρο της Μονεμβασιάς και εντός του παραθαλάσσιου οικισμού Ξηφιά, ο οποίος διοικητικά υπάγεται στη Κοινότητα Νομίων, της Δ.Ε. Μονεμβασιάς του Ομώνυμου Δήμου. Για τον εν λόγω οικισμό δεν διαθέτουμε αρκετά στοιχεία, ωστόσο από παλαιότερες καταμετρήσεις διαθέτει περί των ~140 μόνιμων κατοίκων.

Η περιοχή του ακινήτου είναι παραθαλάσσια, συγκεκριμένα το εκτιμώμενο απέχει περί τα 10μ. από τη θάλασσα και τη λουόμενη παραλία «Αμπελάκια». Είναι αραιοδομημένη με αρκετά αδόμητα γήπεδα ή εντός οικισμού οικοπεδικές εκτάσεις και διάφορα καταλύματα τουριστικής κυρίως χρήσης, εξοχικών κατοικιών ή μονοκατοικιών μόνιμων κατοίκων. Πολλές από τις απαραίτητες υπηρεσίες εντοπίζονται πλησίον του Κάστρου Μονεμβασιάς ή στη κωμόπολη των Μολάων σε απόσταση περί των 20 – 25 χλμ.

Τέλος, το ακίνητο θεωρείται εκ των προνομιακότερων της περιοχής και από μακροσκοπική έρευνα φαίνεται να διαθέτει ανεμπόδιση θέα προς τη θάλασσα.

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Συντεταγμένες GPS (Φ: 36.64478437150502, , Λ: 23.02931924834494)

Πηγή: Google Maps

3.2 ΔΑΣΙΚΟΣ ΜΑΚΡΟΣΚΟΠΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το μείζον οικόπεδο, (τελικής επιφάνειας 16.896,44 τμ μέρος του οποίου αποτελεί και το υπό εκτίμηση γεωτεμάχιο 2, επιφάνειας 3.804,66 τμ, δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις, καθώς βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης, όπως προκύπτει από τον κυρωμένο δασικό χάρτη της Π.Ε. Λακωνίας (ΦΕΚ 816/Δ/11-11-2022) και την υπ' αρ. πρωτ. 168598/28-09-2021 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας περί ανάκλησης της υπ' αρ.2325 πε/30-3-1990.

Συγκεκριμένα κατά το προσκομισθέν από 12/2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ δηλώνεται κατά άρθ. 8, του Ν. 1599/1986 σύμφωνα με Ν. 3889/2010 (αρ. 20, παρ. 5 όπως συμπληρώνεται από αρ. 142, παρ. 3 Ν. 4483/2017) το παρακάτω:

«Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το γεωτεμάχιο με στοιχεία "1-2-3...51-52-1" και εμβαδόν 16.896,44 τ.μ., που βρίσκεται στον οικισμό Ξηφιά, στην Τ.Κ. Νομίων, στη Δημοτική Ενότητα Μονεμβασιάς, στον Δήμο Μονεμβασιάς, στην Π.Ε. Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, στον Νομό Λακωνίας, ότι δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις, καθώς βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης, όπως προκύπτει από τον κυρωμένο δασικό χάρτη της Π.Ε. Λακωνίας (ΦΕΚ 816/Δ/11-11- 2022) και την υπ' αρ. πρωτ. 168598/28-09-2021 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας περί ανάκλησης της υπ' αρ.2325 πε/30-3-1990. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 188044/15-10- 2021 Απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας, το τμήμα με στοιχεία "7-8-9...24-25-42-43-44-45- 46-53-7" σήμερα εμφανίζεται με αγροτική μορφή της παραγράφου 6 του άρθρου 3 του Ν.998/79, ως ισχύει, και δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.»

3.3 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Παρουσίαση δυνητικής μελλοντικής μονάδας (έτος 2019)
- Ανυπόγραφα – μη εγκεκριμένα σχέδια κατόψεων δυνητικού ξενοδοχείου
- Συμβολαιογραφικός τίτλος με αρ. 1.175/2015 (αγορά γεωτεμαχίου)
- Τοπογραφικό διάγραμμα από 12/2022 του Διπλ/ Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ
- Συμβολαιογραφικός Τίτλος με αρ. 40.536/2022 (παραχώρησης σε κοινή χρήση) του Συμβ. Αθηνών κ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
- Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Ιδιοκτησίας (Κωδικός Ιδιοκτησίας 364059-5360877-2), ημερομηνία οριστικής καταχώρησης ταυτότητας 07/02/2023 με συνοδευτική βεβαίωση νομιμότητας μηχανικού (Αρχ. Μηχανικός: ΤΣΑΓΚΑΡΑΤΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ) ημερομηνίας 20/01/2023
- Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου/Ιδιοκτησίας (Κωδικός Ιδιοκτησίας 364059-5360877-2), ημερομηνία: 07/02/2023

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, αποτελεί τμήμα οικοπέδου, με στοιχεία «γεωτεμάχιο 2», κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα από 12/2022 του Διπλ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ. Το εν λόγω γεωτεμάχιο υπό εκτίμηση, θα δημιουργηθεί μετά από κατάτμηση μείζονος οικοπέδου επιφάνειας 16.896,44 τμ.

Καθότι δεν έχει προσκομισθεί συμβόλαιο σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών ή μεμονωμένος τίτλος ιδιοκτησίας (ή άλλο έγγραφο πέραν του τοπογραφικού στο οποίο αναφέρεται πως έχει ήδη πραγματοποιηθεί κατάτμηση), η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή πως θα πραγματοποιηθεί κατάτμηση, θα δύναται να εκδοθεί ανεξάρτητη οικοδομική άδεια επ' αυτού και πως δύναται να μεταβιβασθεί ανεξάρτητα από το μείζον οικόπεδο.

Για σκοπούς πληρότητας, αναφέρεται πως το μείζον γήπεδο, επιφάνειας 16.896,44 τμ έχει προέλθει από τα παρακάτω τμήματα:

- ΤΜΗΜΑ (I) εντός οικισμού επιφάνειας 2.873,93 τμ
- ΤΜΗΜΑ (II) εντός οικισμού επιφάνειας 6.080,84 τ.μ.
- ΤΜΗΜΑ (III) εκτός οικισμού επιφάνειας 7.941,67 τ.μ

Και σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα θα κατατμηθεί και θα διαχωρισθεί στα παρακάτω τμήματα:

- Γεωτεμάχιο 1 επιφάνειας 13.091,78 τ.μ.
- Γεωτεμάχιο 2 επιφάνειας 3.804,66 τ.μ.
- Δουλεία διόδου επιφάνειας: 201,17 τ.μ.

Επιπλέον, για την πληρότητα της παρούσας, αν και το μείζον γήπεδο δεν εξετάζεται στην παρούσα, αναφέρεται πως η αρχική επιφάνεια (κατά νεότερη καταμέτρηση τοπογραφικού διαγράμματος έτους 2022 του Τοπογράφου Μηχανικού κ. ΜΕΓΡΕΜΗ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ) ήταν 17.590,75 τμ. Κατά το προσκομισθέντα συμβολαιογραφικό τίτλο με αρ. 40.536/2022 του Συμβολαιογράφου Αθηνών κ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ αναφέρεται πως δύο (2) τμήματα του μείζονος γηπέδου επιφάνειας 1,01 τμ και 693,30 τμ, που απαλλοτριώνονται αναγκαστικά για τη δημιουργία ζώνης παραλίας κατά ΦΕΚ 258Δ/2000 (η οποία δεν έχει συντελεστεί) παραχωρούνται σε κοινή χρήση και άρα η τελική, ωφέλιμη επιφάνεια του μείζονος γηπέδου ανέρχεται σε 16.896,44 τμ. Το εν λόγω γήπεδο, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα και για αυτό έχει προσκομισθεί Πιστοποιητικό πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας με αριθμό γηπέδου 364059 και κωδικό ιδιοκτησίας 364059 – 5360877 – 2, ημερομηνίας 07/02/2023.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ 2

Ως προαναφέρθηκε, το υπό εκτίμηση τμήμα οικοπέδου, ήτοι το γεωτεμάχιο 2 θα διαθέτει επιφάνεια 3.804,66 τμ και σύμφωνα με το εν λόγω τοπογραφικό:

Α) Βρίσκεται εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός ορίων οικισμού, εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δ.Ε. Μονεμβασίας, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6371/428/14-3-2013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013), εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός Ζ.Ο.Ε.,

Β) Το τμήμα αυτού με στοιχεία κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα "25-26-27...35-36- 60-59-58-25" και επιφάνεια 3.079,36 τμ βρίσκεται εντός οικισμού,

Γ) Το τμήμα αυτού με στοιχεία κατά το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα "22-23-24-25-58-57- 56-55-54-22" και επιφάνεια 725,30 τμ εξαιρείται των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2300/18-11-1994 Απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ 1321Δ/1994),

Δ) Είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις Ε) Δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα,

Ζ) Εντός αυτού δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας, η. απέχει από τη θάλασσα περίπου 10 μ. και Θ) δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου.

Το εν λόγω οικοπεδικό τμήμα, για τους σκοπούς της παρούσας αντιμετωπίζεται ως ανεξάρτητο τμήμα του οικοπέδου ως προαναφέρθηκε.

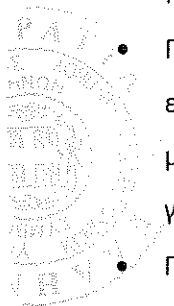
Οι όροι δόμησης που διέπουν το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα (12/2022), έχουν ως κατωτέρω:

(Σχετικές Αποφάσεις & Νομοθεσία: Π-5177/18-11-1988 ΦΕΚ 861Δ'/2-12-1988, Π-2300/18-11-1994 ΦΕΚ 1321Δ'/21-12-1994, 6371/428/14-3-2013 ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013 - Έγκριση Σχεδίου Χωρικής

και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασίας του Δήμου Μονεμβασίας της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας Μέχρι την Πολεοδόμηση του οικισμού ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του Π.Δ. 24-4-1985 ΦΕΚ 181Δ'/3-5-1985 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του με τα

Π.Δ.: 14-2-1987 ΦΕΚ 133Δ'/23-2-1987, 25-4-1989 ΦΕΚ 293Δ'/16-5-1989, 4-11-2011 ΦΕΚ 289ΑΑΠ/4-11-2011 με τις δεσμεύσεις που αναφέρονται στο εγκεκριμένο Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης που καθορίζονται από αυτό):

- Αρτιότητα στον κανόνα: 1.000 τ.μ.
- Κατά παρέκκλιση άρθρα θεωρούνται τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν την 3-5-1985, ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ. 24-4-1985.
- Ελάχιστο μήκος προσώπου: 10 μ. για εμβαδόν γηπέδου έως 500 τ.μ. & 15 μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. (Η παρούσα διάταξη δεν εφαρμόζεται σε γήπεδα που έχουν δημιουργηθεί μέχρι 4-11-2011. / Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Ο παραπάνω χώρος πρέπει να έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μ. και να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου - βλ. έγγραφα Υ.Π.Ε.Κ.Α. : 22326/12 Δ/νσης Νομοθ. Έργου, 27918/12, 33757/12 Δ/νσης Πολ. Σχεδιασμού).
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδων ορίζεται σε 60% της επιφανείας τους.
- Για γήπεδα μικρότερα των 200 τ.μ.: Σ.Δ. 1.00 και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφανείας 200 τ.μ. η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφανείας του γηπέδου.
- Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240 τ.μ. Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφανείας έως 40 τ.μ.
- Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400 τ.μ..
- Για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο Σ.Δ. ορίζεται ως εξής για τα πρώτα 1000 τ.μ. της επιφανείας του γηπέδου: Σ.Δ.=0.60, για τα επόμενα 1000 τ.μ.: Σ.Δ.=0.50, για τα επόμενα 1000 τ.μ.: Σ.Δ.=0.40, για τα επόμενα 1000 τ.μ.: Σ.Δ.=0.30 και για το τμήμα της επιφανείας άνω των 4000 τ.μ.: Σ.Δ. = 0.20.
- Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. καθορίζεται μέσος Σ.Δ.=0.80 ο οποίος ισχύει ως μέγιστος επιτρεπόμενος μέχρι τη θεσμοθέτηση της Πολεοδομικής Μελέτης του οικισμού.



Με την επιφύλαξη των διατάξεων που προβλέπουν υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτηρίων, σε οικοδομήσιμο γήπεδο, με εμβαδόν τουλάχιστον 1.800 τ.μ. και πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κατά τις ισχύουσες διατάξεις κοινόχρηστο χώρο, εφόσον δεν πραγματοποιείται η επιτρεπόμενη κατά τις οικείες διατάξεις νόμιμη κατάτμησή του, η συνολική δόμηση του ενιαίου γηπέδου δύναται να ισούται με το άθροισμα της επιτρεπόμενης δόμησης για την ανέγερση κατοικίας στα άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα, τα οποία θα προέκυπταν από την κατάτμηση του ενιαίου γηπέδου, σύμφωνα με την κατά τον κανόνα ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού, μειωμένη κατά 10%. Η κατά τα ως άνω δόμηση πρέπει να ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της Αρχιτεκτονικής του οικισμού και το κτίσμα ή τα κτίσματα να τοποθετούνται σε τμήμα ή τμήματα του γηπέδου, ανεξάρτητα αν αυτά τα τμήματα βρίσκονται σε συνεκτικό ή μη τμήμα του οικισμού, σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος ακάλυπτος χώρος, μετά από έγκριση των αρμοδίων οργάνων. Επίσης οι κτηριακοί όγκοι πρέπει να ποικίλουν σε ισόγειους ή / και διώροφους όγκους, ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή αρμονική ένταξή τους στο τοπίο και τον ιστό του οικισμού.

Δεν επιτρέπεται ενιαίος κτηριακός όγκος με περισσότερες από μια κλιμάκωση ορόφων (ισόγειο και διώροφο) κατά τη διάσταση του κτηρίου που ακολουθεί την επικρατέστερη κλίση.

Προκειμένου περί τουριστικών εγκαταστάσεων και καταλυμάτων

σε γήπεδα μεγαλύτερα από 1.000 τμ, η κάλυψη με διώροφους όγκους κτηρίων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 70% της πραγματοποιούμενης κάλυψης. Για κτήρια όγκου πάνω από 2.000 κυβικά μέτρα πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου), επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτήρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα.

Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτήρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς μορφή, όγκο και τυπολογία και η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι 2Δ, δηλαδή 5μ. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτηριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του γηπέδου.

Το μέγιστο ύψος των κτηρίων ορίζεται σε 7.50 μ. και μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγράμματος αυτών με το φυσικό έδαφος. Σε κάθε περίπτωση, το ύψος των προβολών των κτηρίων σε κατακόρυφα επίπεδα, διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτών με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω οριζόμενο. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης, επιβάλλεται η διάσπαση του κτηρίου σε ανεξάρτητα κτήρια εντός του γηπέδου. Η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου ορόφου δε δύναται να υπερβαίνει σε κανένα σημείο τη στάθμη του φυσικού εδάφους περιμετρικά της κατασκευής.

Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2.40 μ. Πάνω από το μέγιστο ύψος του κτηρίου δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή, εκτός από αυτές που αναφέρονται παρακάτω:

- Καπνοδόχοι, αγωγοί, αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξης και δοχεία, διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του Ν.1577/85.
- Στέγες
- Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του Ν.1577/85.
- Κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).
- Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων.

Γενικά και για κάθε χρήση:

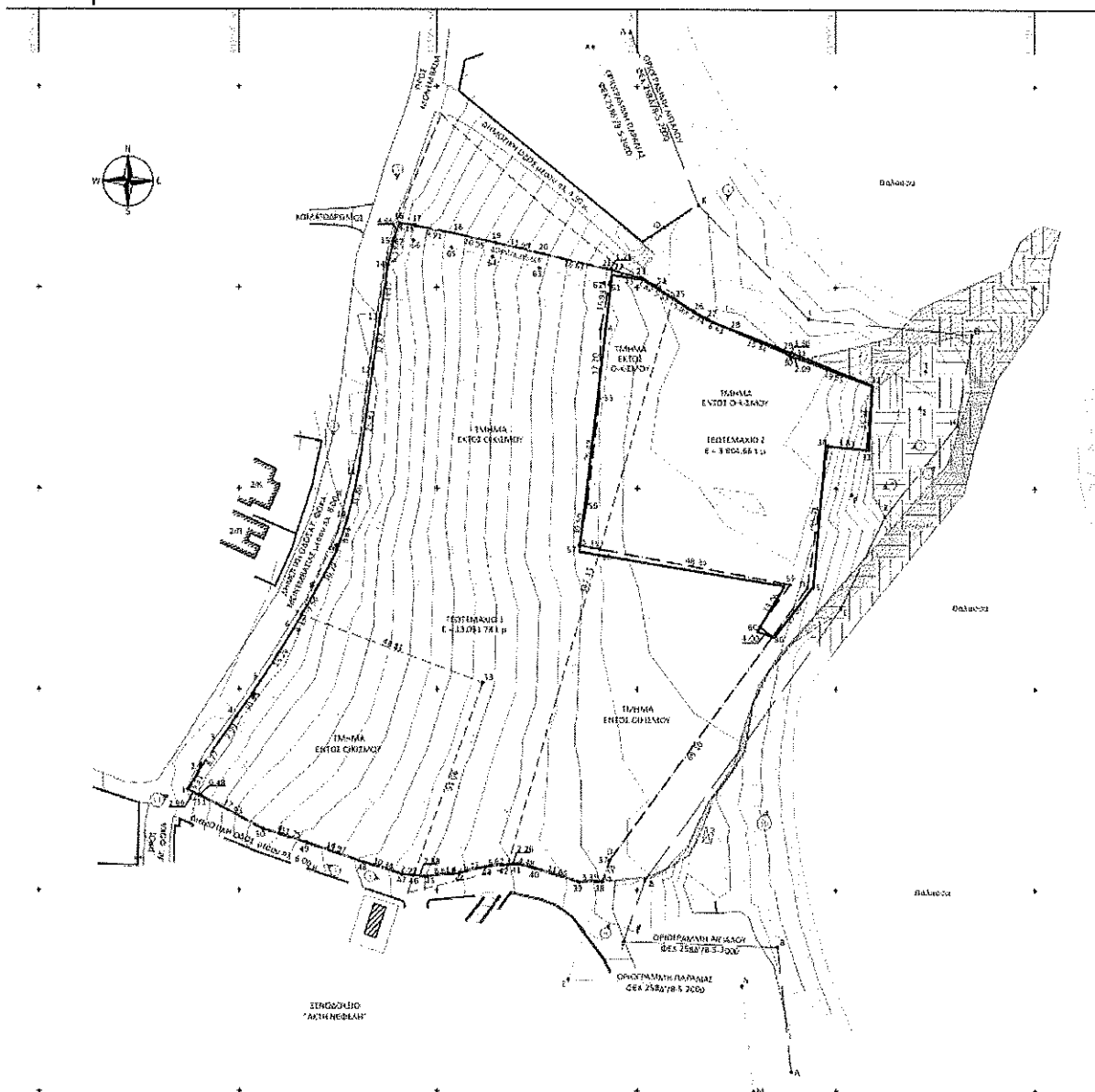
- Απαγορεύεται η κατασκευή κτηρίου σε υποστηλώματα (pilotis) &
- Η περιοχή ελέγχεται μορφολογικά από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ο οικισμός "Ξηφιά" αποτελεί υφιστάμενο οριοθετημένο οικιστικό υποδοχέα Α' Κατοικίας και στους υφιστάμενους οικιστικούς υποδοχείς, οι χρήσεις γης ισχύουν από την έναρξη ισχύος της σχετικής απόφασης, δηλ. από 19-6-2013. Στις περιοχές όπου προβλέπονται χρήσεις γης «Αμιγής Κατοικία», επιτρέπονται οι χρήσεις γης που συμπεριλαμβάνονται στο άρθρο 2 του Π.Δ. 23-2-1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987), το οποίο εξειδικεύεται ως ακολούθως: Κατοικία, ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες), εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές

ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κ.λπ.), κτήρια κοινωνικής πρόνοιας, κτήρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικοί χώροι, πολιτιστικά κτήρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκ/σεις).

Τέλος, πριν από κάθε οικοδομική εργασία απαιτείται βεβαίωση από το Δασαρχείο Μολάων εφόσον το οικόπεδο εφάπτεται ή βρίσκεται πλησίον χαρακτηρισμένης δασικής περιοχής. Ισχύς Ν.4067/12 ΦΕΚ 79Α'/9-4-2012 (ορισμένα άρθρα).

Το υπό εκτίμηση τμήμα οικοπέδου – γεωτεμαχίο 2, έχει ως κατωτέρω:



3.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ως αναφέρθηκε και ανωτέρω, για τον ορθότερο προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου έχει επιλεγεί η Υπολειμματική Μέθοδος (αναλυτικότερα περιγράφεται στην ενότητα 5.2), μέσω σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου. Προσκομίσθηκε συνοπτικό Business plan από τον Εντολέα, έτους 2019, εντός του οποίου παρουσιάζεται η αξιοποίηση του ακινήτου μέσω της ανέγερσης μίας Ξενοδοχειακής Μονάδας, κατηγορίας 5* και δυναμικότητας 30 κλειδιών (δωματίων), κτίριο κοινόχρηστων χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών.

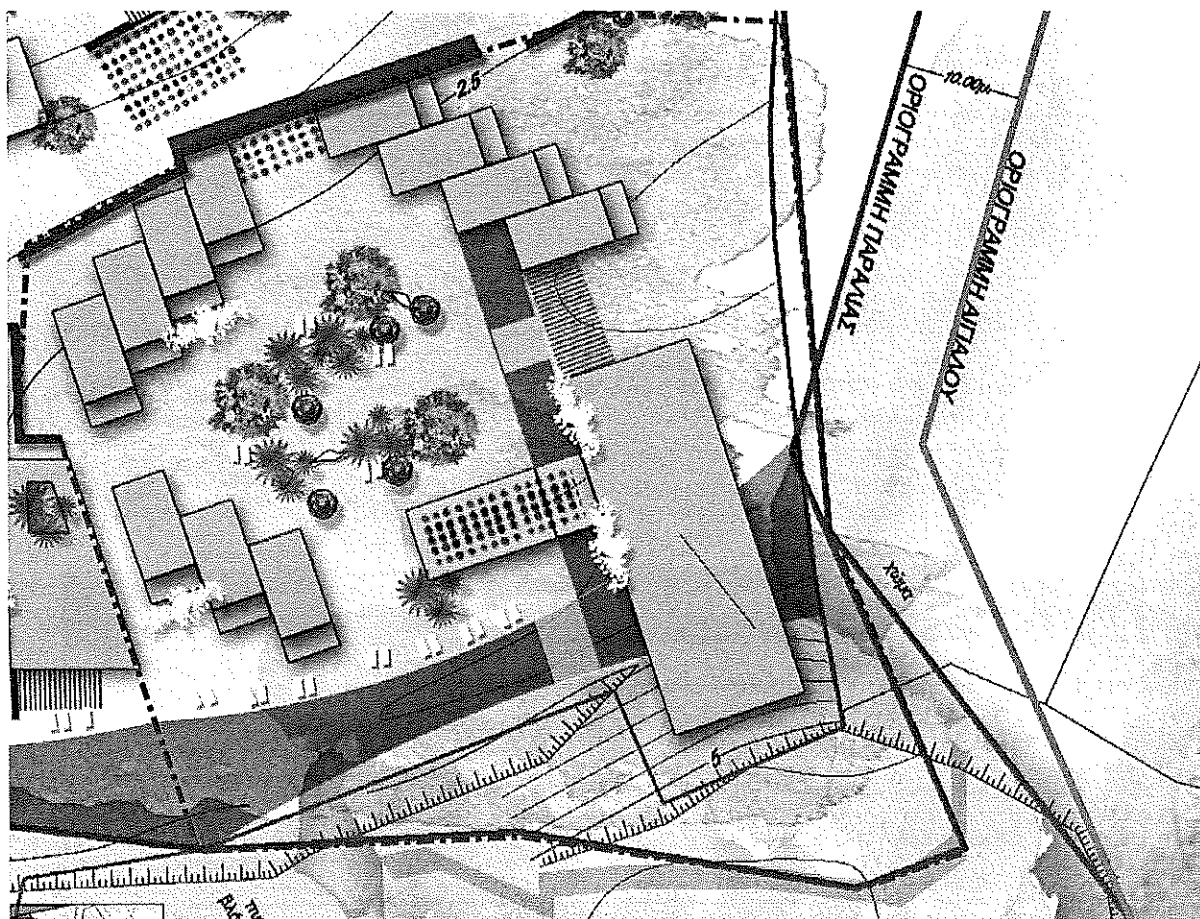
Συνεπώς, με βάση το προσκομισθέν business plan αξιοποίησης εντός του εκτιμώμενου τμήματος οικοπέδου θα κατασκευασθεί μελλοντικά Ξενοδοχειακή Μονάδα με τα κατωτέρω χαρακτηριστικά:

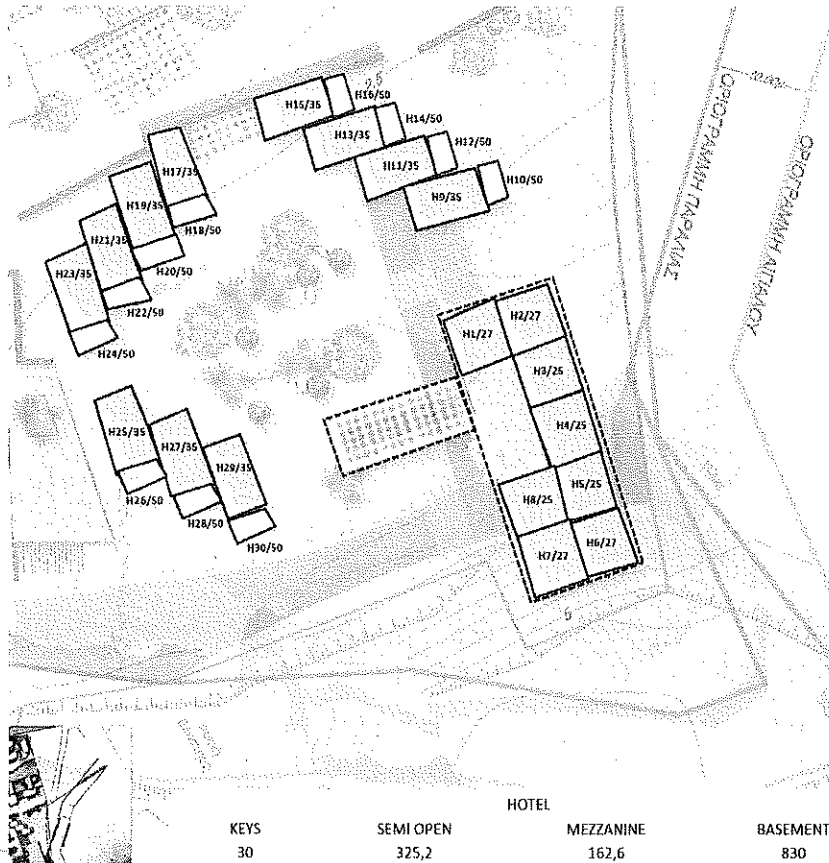
ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
Χρήση	Ξενοδοχειακή Μονάδα, 5*
Δωμάτια	30,00
Επιφάνεια Δωματίων (τμ)	25 - 45
Συνολική Επιφάνεια Δωματίων (τμ)	1.090,00
Επιφάνεια Υπογείου (τμ)	830,00
Επιφάνεια Παταριών (τμ)	162,60
Κοινόχρηστοι Χώροι (τμ)	536,00

Εντός του Business plan και κατά τον εντολέα δεν προσκομίσθηκε κατηγοριοποίηση των δωματίων, συνεπώς κατά παραδοχή εκτιμητή έχουν θεωρηθεί οι παρακάτω κατηγορίες δωματίων:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ (ΠΑΡΑΔΟΧΗ)		
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ		30,00
Deluxe Double Rooms (superior category)	50%	15
Junior Suites (w/ view - no shared pool)	30%	9
Junior Suites (w/ view & shared pool)	20%	6

Η ξενοδοχειακή μονάδα σύμφωνα με την προσκομισθείσα παρουσίαση – business plan του εντολέα έχει ως κατωτέρω:





KEYS	HOTEL SURFACE	COMMON
H1	27	
H2	27	
H3	25	
H4	25	
H5	25	
H6	27	
H7	27	
H8	27	
H9	35	
H10	45	
H11	35	
H12	45	
H13	35	
H14	45	
H15	35	
H16	45	
H17	35	
H18	45	
H19	35	
H20	45	
H21	35	
H22	45	
H23	35	
H24	45	
H25	35	
H26	45	
H27	35	
H28	45	
H29	35	
H30	45	
	1090	536
		1626

Η Ξενοδοχειακή μονάδα (μελλοντική) που υιοθετείται στο παρόν σενάριο, θεωρείται πως:

- Θα διαθέτει βιοκλιματικό σχεδιασμό & χαρακτηριστικά,
- Θα είναι τουλάχιστον ενεργειακής κατηγορίας A+,
- Θα διαθέτει μοντέρνο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό με προσανατολισμό (αν όχι όλων, τότε των περισσότερων δωματίων) προς το παραθαλάσσιο μέτωπο και
- Θα διαθέτει όλες τις απαραίτητες παροχές (κολυμβητικές δεξαμενές, κοινόχρηστο κτίριο με εστιατόριο – χώρο πρωινού – μπαρ, χώρο spa & wellness κ.ο.κ.).

Το εν λόγω σενάριο κρίνεται ως βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου, λόγω της γειτνίασης του οικοπέδου με την θάλασσα και τον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής, υπό την προϋπόθεση πως είναι πολεοδομικά έγκυρο και υλοποιήσιμο και πως εξαντλεί τον Σ.Δ. που αντιστοιχεί στο εν λόγω τμήμα*.

*Σημειώνεται εδώ, πως για την 1^η προϋπόθεση θεωρείται πως πληρούνται οι τεχνικές προϋποθέσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών και πολεοδομικού φακέλου, ενώ για τη 2^η προϋπόθεση και καθώς το υπό μελέτη ακίνητο αποτελεί μεν τμήμα μεγαλύτερης έκτασης και εκτιμάται με την παραδοχή πως είναι αυτοτελές και ανεξάρτητο αλλά δεν έχουμε λάβει συμβόλαιο καθέτων ιδιοκτησιών προκειμένου να ελέγξουμε την μέγιστη δόμηση αυτού, θεωρούμε πως ο Σ.Δ. θα εξαντληθεί. Τέλος αναφέρεται, πως η προσκομισθείσα παρουσίαση – business plan αφορά σε αξιοποίηση του συνόλου του οικοπέδου και όχι μόνο της υπό εκτίμησης οικοπεδικής έκτασης – γεωτεμαχίου 2, ωστόσο για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης λαμβάνεται υπόψη μόνο η αξιοποίηση επ' αυτής.

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ενδεκάμηνο του 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική την οποία διατηρεί, η αγορά βρίσκεται πάλι αντιμέτωπη με σημαντικές αβεβαιότητες, που σχετίζονται κυρίως με το συνεχιζόμενο πόλεμο στην Ουκρανία. Οι επιπτώσεις

από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στην υποχώρηση των προσδοκιών για την πορεία της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας στη χώρα, αλλά και διεθνώς. Το γεγονός ότι η αύξηση που καταγράφεται στις τιμές και τη ζήτηση για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών είναι συνυφασμένη με την άμεση ή έμμεση –μέσω του τουρισμού– εισροή ξένων κεφαλαίων στην αγορά καθιστά τη διατήρηση των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης ευάλωτη στη διεθνή συγκυρία και ειδικά στα ζητήματα επάρκειας και κόστους της ενέργειας.

ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Στην αγορά κατοικιών, οι τιμές των διαμερισμάτων συνέχισαν να καταγράφουν ισχυρούς ρυθμούς αύξησης μέχρι και το γ' τρίμηνο του 2022. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 10,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 6,8% το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Ειδικότερα, σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών για το σύνολο της χώρας στα επιμέρους τρίμηνα του 2022. Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών εμφανίζουν ετερογένεια ως προς τις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις κυρίως σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες. Στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2022 συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών των δύο μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας, δηλ. της Αθήνας (12,0%) και της Θεσσαλονίκης (10,5%), καθώς στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφηκαν (9,4% και 7,6% αντίστοιχα) ήταν μικρότεροι από τον αντίστοιχο μέσο όρο για το σύνολο της χώρας. Την ίδια περίοδο οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,4%, αρκετά ενισχυμένες έναντι των παλαιών διαμερισμάτων (9,7%).



Αν και οι θετικοί ετήσιοι ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των διαμερισμάτων είναι υψηλοί, μικτές τάσεις καταγράφονται στους συναφείς δείκτες της αγοράς ακινήτων. Η θετική πορεία του τουρισμού, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η αύξηση των επενδύσεων από το εξωτερικό συνεχίζουν να τροφοδοτούν τη δυναμική της αγοράς. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν, σε ετήσια βάση, κατά 13,3% το εννεάμηνο του 2022 (έναντι 34,8% την αντίστοιχη περίοδο του 2021), ενώ εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία IOBE) ενισχύονται περαιτέρω το ενδεκάμηνο του 2022 σε ετήσια βάση (6,5%), παρά την υποχώρηση το β' και γ' τρίμηνο του 2022. Παράλληλα, το οκτάμηνο του 2022 καταγράφεται μείωση, σε ετήσια βάση, τόσο στον αριθμό όσο και στον όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά 0,6% και 3,1% αντίστοιχα, ανακόπτοντας τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας κατοικιών που σημειώθηκαν την τελευταία πενταετία. Σημαντική άνοδο, 8,5% σε ετήσια βάση, καταγράφηκε το εννεάμηνο του 2022 στο συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), ενώ υψηλότερος ήταν ο ρυθμός αύξησης στο κόστος υλικών (10,8%). Τέλος, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, παρότι καταγράφει άνοδο κατά το δεκάμηνο του 2022 (28,2%), παραμένει σε χαμηλά επίπεδα. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (γ' τρίμηνο 2022), παρατηρείται μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων επί δεύτερο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς καταγραφής αύξησης της ζήτησης (από το β' τρίμηνο του 2020).

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο. Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ανήλθε σε 2,0%, αποτυπώνοντας το συγκριτικά μεγαλύτερο

επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (0,4%) και κυρίως με την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,9%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,4% στο σύνολο της χώρας, ενώ η Αθήνα, και σ' αυτή την περίπτωση, σημείωσε τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου (3,1%) σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αντίστοιχες αυξήσεις στη Θεσσαλονίκη εκτιμήθηκαν στο 1,4% και στην υπόλοιπη Ελλάδα στο 1,5%. Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων, για το σύνολο της χώρας, παρουσίασαν αύξηση 0,9% και 2,5% αντίστοιχα, σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2021.

Η επίδραση της ανόδου του κόστους των υλικών και της ενέργειας έχει ήδη αρχίσει να αποτυπώνεται έντονα στην οικοδομική δραστηριότητα, η οποία μετά το πρώτο δίμηνο του 2022 υποχωρεί σημαντικά, μετά από ένα έτος ισχυρών και επιταχυνόμενων ρυθμών αύξησης. Το οκτάμηνο του 2022 η κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής στο σύνολό της, αλλά και στις επιμέρους βασικές επαγγελματικές χρήσεις, με εξαίρεση την κατηγορία των ξενοδοχείων, η οποία διατήρησε θετικό πρόσημο. Πιο συγκεκριμένα, σε ετήσια βάση, καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή γραφείων (-8,0%) και καταστημάτων (-31,5%), ενώ υψηλοί είναι και οι ρυθμοί μείωσης σε όρους όγκου (-18,8% και -26,6% αντίστοιχα). Η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων παραμένει σε θετικά επίπεδα ως προς τον αριθμό των νέων αδειών (32,0%), αν και σε όρους όγκου σημειώνει υποχώρηση κατά 8,3%. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων, που κατευθύνθηκαν σε νέες αγορές επαγγελματικών ακινήτων, τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε ξενοδοχεία, γραφεία υψηλών προδιαγραφών και επαγγελματικές αποθήκες, ενώ αποκτήθηκαν και σημαντικής αξίας εκτάσεις



για επενδυτική οικιστική ανάπτυξη. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4% κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, μειωμένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (6,1%-6,8%), ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης ελαφρώς χαμηλότερα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2021 (5,6%-6,3%).

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων, αν και παραμένουν θετικές για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, διαφαίνεται πλέον ότι είναι περισσότερο συγκρατημένες σε σχέση με την αρχή του έτους. Η συμπίεση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και των προσδοκώμενων υπεραξιών από τα ακίνητα, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων και της αβεβαιότητας, εκτιμάται ότι σταδιακά οδηγεί, εκ νέου, μέρος των επενδυτών σε στάση αναμονής. Σε κάθε περίπτωση, η ελληνική αγορά ακινήτων, μετά από την υποτονική οικοδομική δραστηριότητα και την υποβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος επί μία δεκαετία και άνω, αναμένεται να διατηρήσει το αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Εκτιμάται ότι σημαντικό μέρος των επενδυτικών κεφαλαίων θα κατευθύνεται πλέον προς νέα κτίρια – ή ανακατασκευασμένα παλαιότερα– σύγχρονων περιβαλλοντικών προδιαγραφών, συμβατά με τη διεθνή τάση για βιώσιμες λύσεις. Παράλληλα, οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας που πραγματοποιούνται ή προγραμματίζονται, η βελτίωση των υποδομών, η σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντισταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία και να συντηρήσουν σε ικανοποιητικό βαθμό τη θετική δυναμική της αγοράς.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, NAIRealAct

4.3 ΚΛΑΔΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Ο Τομέας του Τουρισμού υπήρξε ένας από τους σημαντικότερους Τομείς της ελληνικής οικονομίας, ιδιαίτερα την περίοδο της οικονομικής κρίσης, καθώς θεωρείται το προπύργιο της χώρας ενάντια στην κρίση και την ανεργία. Από το 2021, η συνεισφορά του τουριστικού τομέα στην οικονομία της χώρας αγγίζει το 7,2% του ΑΕΠ, ενώ η έμμεση συνεισφορά υπολογίζεται περίπου στο 15,9% - 19,1% του ΑΕΠ. Μετά το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και την περίοδο ύφεσης που εισήλθε ο ελληνικός τουριστικός τομέας το 2020 λόγω των ταξιδιωτικών περιορισμών που εφάρμοσε η ελληνική κυβέρνηση, σημάδια ανάκαμψης έχουν καταγραφεί από την επαναλειτουργία του τουρισμού το 2021, περίπου από την τέλος του δεύτερου τριμήνου 2021. Αυτό καταγράφεται στις διεθνείς αεροπορικές αφίξεις, που σχεδόν έφθασαν στα προ πανδημίας επίπεδα του 2019, αντανakλώντας και την ανοδική τάση των εσόδων από επισκέπτες από τις κύριες χώρες-στόχους του ελληνικού τουρισμού, συγκεκριμένα ΗΠΑ, Ηνωμένο Βασίλειο, Κύπρος, Γερμανία, Γαλλία, Ιταλία, Αυστραλία και Τουρκία. Αυτή η ανάκαμψη φαίνεται να συνεχίζεται και το 2022, όπως φαίνεται όχι μόνο από τις ταξιδιωτικές εισπράξεις που παρουσίασαν τεράστια αύξηση το 1ο τρίμηνο του έτους σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2021, αλλά και από το συνεχιζόμενο έντονο ενδιαφέρον των επενδυτών για τον ελληνικό τουρισμό. Ένας άλλος βασικός δείκτης της ανθεκτικότητας του ελληνικού τουριστικού κλάδου είναι το θετικό κλίμα της χώρας στις διαδικτυακές κατατάξεις για τους ταξιδιωτικούς της προορισμούς, με την Κρήτη να έχει χαρακτηριστεί ως η 5η πιο δημοφιλής για το 2022 από το TripAdvisor. Επιπλέον, η φήμη της Ελλάδας με βάση την εμπειρία ξεπερνά τον ευρωπαϊκό μέσο όρο κατά 0,5% με τον μέσο όρο της να αγγίζει το 9,2%, σύμφωνα με την έκθεση του INΣΕΤΕ για τον Ιανουάριο του 2022.



Ο Τουρισμός στην Ελλάδα κατάφερε να διατηρήσει μια μάλλον σταθερή ανάπτυξη την τελευταία δεκαετία, μέχρι το ξέσπασμα της πανδημίας της Covid-19 το 2020, όταν καταγράφηκε τεράστια μείωση στις διανυκτερεύσεις. Ειδικότερα, οι διανυκτερεύσεις στην Ελλάδα μειώθηκαν σχεδόν κατά 50% το 2020 κατά τους ταξιδιωτικούς περιορισμούς που εφάρμοσε η ελληνική κυβέρνηση, καθώς και τους ταξιδιωτικούς περιορισμούς που εφαρμόστηκαν

παγκοσμίως για τον περιορισμό μετάδοσης του ιού. Ωστόσο, αν και τα στοιχεία δεν έχουν ακόμη δημοσιοποιηθεί επίσημα, πιστεύεται ότι οι διανυκτερεύσεις αυξήθηκαν σταδιακά από την αρχή της θερινής περιόδου το 2021, όταν άρθηκαν οι περισσότεροι ταξιδιωτικοί περιορισμοί, ενώ ο αριθμός αναμένεται να φτάσει ή ακόμα και ξεπεράσει τα προ πανδημίας επίπεδα το 2022.

Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του INSETE, η τουριστική περίοδος που ξεκίνησε τον Μάιο του 2022 η πληρότητα του ξενοδοχειακού αποθέματος στην Ελλάδα έφτασε το 41% για το συνολικό απόθεμα και το ADR για ένα standard δίκλινο δωμάτιο 79 € σε σύγκριση με ADR 62 € για τον μήνα Απρίλιο. Σε ό,τι αφορά την πληρότητα, δημοφιλείς προορισμοί όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη έχουν ήδη φτάσει στο 80% για τον μήνα Ιούνιο, ενώ η πληρότητα της Κρήτης, αυτή τη στιγμή στο 70%, παρουσιάζει σημάδια αύξησης. Τα τελευταία διαθέσιμα βασικά μεγέθη (τζίρος ξενοδοχείων, EBITDA) καταγράφηκαν το 2019 και έδειχναν να ακολουθούν μια σταθερή πορεία για τουλάχιστον τρία χρόνια μέχρι το ξέσπασμα της πανδημίας, πορεία που αναμένεται να επιτευχθεί ξανά σύντομα. Σημειώνεται ότι, παρά τις γενικά θετικές προοπτικές, ο ελληνικός τουριστικός τομέας θα πρέπει να αντιμετωπίσει την αύξηση των τιμών της ενέργειας και των τροφίμων που προκύπτει από τη συνεχιζόμενη αύξηση του πληθωρισμού, γεγονός που αναμένεται να επηρεάσει άμεσα την κερδοφορία του, ενώ οι ελλείψεις εργατικού δυναμικού που έχουν αντιμετωπίσει μέχρι τώρα επηρεάζουν την ικανότητα και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Οι προοπτικές είναι θετικές και στην ξενοδοχειακή επενδυτική αγορά, καθώς το ενδιαφέρον των επενδυτών για τον ελληνικό τουριστικό τομέα παραμένει έντονο. Ο αγωγός ανάπτυξης της φιλοξενίας συνεχίζεται με την ανάπτυξη ενός νέου ξενοδοχείου «W» (μέρος της Marriott international, Inc) στο συγκρότημα του Costa Navarino στη Μεσσηνία, που θα έχει δυναμικότητα 246 δωματίων, σουίτες και βίλες, την ανάπτυξη της 5* ξενοδοχειακής μονάδας «Ikos Odisia», επένδυση € 125 εκ. στην Κέρκυρα, καθώς και την εξαγορά της ξενοδοχειακής μονάδας 4* «Porto Paros» στην Πάρο από την Mediterranean Hospitality Venture (MHV) που θα ανακαινιστεί σε πολυτελές θέρετρο με στόχο να φέρει

λίγη από την αίσθηση της Μυκόνου στο νησί. Τέλος, η Mitsis Hotels σχεδιάζει να αναπτύξει ένα συγκρότημα σε έκταση 1.328 στρεμμάτων στο Golf – Βόρειο Αφάντου στη Ρόδο, που θα αποτελείται από 3 ξενοδοχειακές μονάδες, μια μαρίνα και ένα εμπορικό κέντρο.

Όσον αφορά τις πρόσφατες συναλλαγές, η Mitsis Hotels έκλεισε συμφωνία με τον Όμιλο Aldemar στις αρχές του 2022 για την απόκτηση του ξενοδοχείου 5* “Aldemar Royal Mare” και του ξενοδοχείου 4* “Aldemar Cretan Village” στη Χερσόνησο της Κρήτης χωρητικότητας 435 και 322 δωματίων αντίστοιχα, ενώ τον Μάρτιο του 2022 το family office του Σταύρου Εφραιμίδη και η Delfi Partners Group ανακοίνωσαν την εξαγορά της «Oniro Hotels Group» από την «Treppides Investments & Holdings». Ο Όμιλος Oniro Hotels περιλαμβάνει το «Oniro City Hotel» στο Κολωνάκι, το «Asomaton Hotel» στο Θησείο, το «Oniro Suites» στη Μύκονο και ακίνητο που βρίσκεται υπό κατασκευή επί της οδού Μηλιώνη στο Κολωνάκι. Μια ακόμα μεγάλη συναλλαγή που ανακοινώθηκε τον Απρίλιο του 2022 είναι η εξαγορά του ξενοδοχείου 5* «Kenshō Psarou» στη Μύκονο από την Monterock International (από τη Notion-Real Estate Development SA). Πιο συγκεκριμένα, η Monterock απέκτησε τις μετοχές της θυγατρικής της Notion, Benestar SA, της εταιρείας διαχείρισης του ξενοδοχείου, με ποσό €19 εκατ., όπως αναφέρουν τα ΜΜΕ.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία από τον ιστότοπο INSETE (έως το 2021), οι εισπράξεις (συνολικά), οι διανυκτερεύσεις και οι αφίξεις τουριστών σε όλη τη Χώρα έχουν ως παρακάτω:

ΑΦΙΞΕΙΣ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ & ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ (ΣΕΤΙΑ)			
ΕΤΗ	ΑΦΙΞΕΙΣ	ΔΙΑΝ/ΣΕΙΣ	ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ
2021	14.704.936	131.357.471	10.328.420.215
2020	7.374.472	64.053.395	4.309.931.642
2019	31.348.377	232.463.747	17.679.915.651
2018	30.122.781	227.011.971	15.653.185.628
2017	27.194.185	209.855.157	14.202.462.079

*Πηγή: INSETE, 12/2022

Επιπλέον οι επισκέψεις ανά περιφέρεια αποτυπώνονται ως παρακάτω:

ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΕΠΙΣΚΕΨΕΙΣ
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	2.934
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	3.187
ΑΤΤΙΚΗ	2.640
ΚΡΗΤΗ	3.148
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	1.742
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	1.360
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	477
ΗΠΕΙΡΟΣ	425
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	351
ΑΝ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ & ΘΡΑΚΗ	333
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	274
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	240
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	99
ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	88

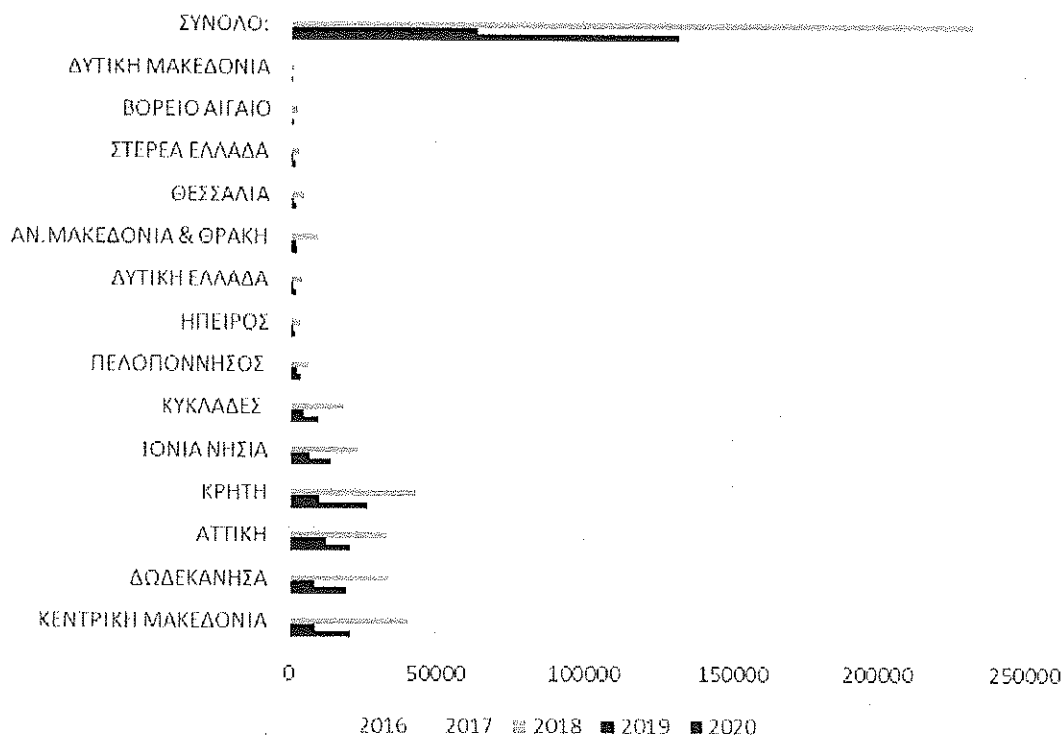
*Πηγή: INSETE, 12/2021

Ενώ οι διανυκτερεύσεις ανά περιφέρεια, αποτυπώνονται κατωτέρω:

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ					
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	2021	2020	2019	2018	2017
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	21296	9168	40808	44690	40783
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	19894	8849	34356	33862	30481
ΑΤΤΙΚΗ	21432	12466	34028	31386	29437
ΚΡΗΤΗ	26872	10510	43256	43819	40271
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	14391	6914	23744	24762	24944
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	10020	4778	18813	17222	15729
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	4093	2776	6466	6614	5214
ΗΠΕΙΡΟΣ	1972	1248	4003	3362	3643
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	2372	1324	4530	3184	2819
ΑΝ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ & ΘΡΑΚΗ	2539	2352	10171	6467	5421
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	2410	1365	4889	4217	5027
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	1796	1090	2978	2998	2013
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	1270	581	2902	3113	3217
ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1002	644	1520	1316	859
ΣΥΝΟΛΟ:	131359	64065	232464	227012	209858

*Πηγή: INSETE Intelligence

Διανυκτερεύσεις/Π.Ε.



Σύμφωνα τέλος με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος και πάντα με τα διαθέσιμα στοιχεία, στον παρακάτω πίνακα ακολουθεί το Ξενοδοχειακό Δυναμικό της Χώρας για το έτος 2021:

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (2021)							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ		5*	4*	3*	2*	1*	ΓΕΝΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ	Μονάδες	14	32	120	151	67	384
	Δωμάτια	1.308	1.968	3.799	3.121	1.014	11.210
	Κλίνες	2.715	4.123	7.498	6.097	1.985	22.418
ΑΤΤΙΚΗΣ	Μονάδες	47	139	159	241	112	698
	Δωμάτια	7.536	10.195	7.024	7.290	2.322	34.367
	Κλίνες	14.604	19.717	13.261	13.461	4.944	65.987
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	7	33	139	162	42	383
	Δωμάτια	819	1.797	4.821	3.822	651	11.910
	Κλίνες	1.667	3.453	9.261	7.183	1.247	22.811
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	6	43	108	95	24	276
	Δωμάτια	1.488	2.610	3.284	2.260	295	9.937
	Κλίνες	3.186	5.207	6.242	4.355	578	19.568
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Μονάδες	4	16	59	34	11	124
	Δωμάτια	99	369	1.388	714	239	2.809
	Κλίνες	219	802	2.976	1.576	792	6.365
ΗΠΕΙΡΟΥ	Μονάδες	17	99	172	129	21	438
	Δωμάτια	1.478	1.719	3.377	2.233	353	9.160
	Κλίνες	3.127	3.671	6.863	4.351	704	18.716

ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	29	123	141	187	70	550
	Δωμάτια	1.479	3.946	3.781	4.182	1.255	14.643
	Κλίνες	3.045	7.909	7.456	8.079	2.698	29.187
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Μονάδες	69	170	267	421	73	1.000
	Δωμάτια	10.211	13.191	14.444	12.908	1.510	52.264
	Κλίνες	21.237	26.172	28.533	24.921	2.945	103.808
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	Μονάδες	62	137	290	313	369	1.171
	Δωμάτια	9.786	10.664	10.139	8.120	7.852	46.561
	Κλίνες	20.564	21.481	20.736	16.150	15.728	94.659
ΚΡΗΤΗΣ	Μονάδες	149	345	412	565	173	1.644
	Δωμάτια	25.130	33.076	17.894	18.315	4.132	98.547
	Κλίνες	53.452	65.817	33.890	32.790	7.979	193.928
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	259	435	576	775	194	2.239
	Δωμάτια	34.479	36.584	21.643	19.583	2.998	115.287
	Κλίνες	72.520	74.426	42.529	37.665	5.903	233.043
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Μονάδες	29	144	237	209	62	681
	Δωμάτια	2.843	5.127	6.367	4.637	808	19.782
	Κλίνες	6.104	10.246	12.621	8.805	1.579	39.355
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	8	51	158	237	56	510
	Δωμάτια	686	3.709	4.396	5.339	929	15.059
	Κλίνες	1.519	7.542	8.520	10.082	1.747	29.410
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ	Μονάδες	700	1.767	2.838	3.519	1.274	10.098
	Δωμάτια	97.342	124.955	102.957	92.524	24.958	441.536
	Κλίνες	203.959	250.566	200.386	175.515	48.829	879.255

*Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, 2022

4.4 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και συγκεκριμένα στην Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα δημοσιευμένα στοιχεία από τις μελέτες του ΣΕΤΕ μέχρι και το 2021, η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου αντιπροσωπεύει το 2021 αντιπροσωπεύει το 2021 το 7% των μονάδων, το 4% των δωματίων και το 4% των κλινών της χώρας. Συνολικά διαθέτει 681 μονάδες με 19.777 δωμάτια και 39.341 κλίνες. Στις επιμέρους κατηγορίες αστεριών, παρατηρούμε μεγάλη συγκέντρωση στα 3* (35%), 2* (31%) και 4* (21%) ξενοδοχεία και χαμηλή στα 5* (4%) και 1* (9%). Η εικόνα στα ξενοδοχειακά δωμάτια είναι ελαφρώς πιο ισοκατανομημένη με εξαίρεση τα 1*, 5* (14%), 4* (26%), 3* (32%), 2* (23%) και 1* (4%).

Αναφορικά με τις επιμέρους ενότητες, παρατηρούμε ότι:

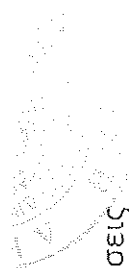
- Η Ενότητα Αργολίδας αντιπροσωπεύει το 28% των δωματίων της Περιφέρειας με 146 μονάδες, 5.535 δωμάτια και 10.925 κλίνες,
- Η Ενότητα Μεσσηνίας διαθέτει το 27% του δυναμικού της Περιφέρειας με 157 μονάδες,
5.310 δωμάτια και 10.767 κλίνες,

- Η Ενότητα Κορινθίας αντιπροσωπεύει το 19% του δυναμικού της Περιφέρειας με 95 μονάδες, 3.717 δωμάτια και 7.311 κλίνες,
- Η Ενότητα Λακωνίας διαθέτει το 18% του δυναμικού της Περιφέρειας με 173 μονάδες,
3.497 δωμάτια και 6.886 κλίνες και
- Η Ενότητα Αρκαδίας διαθέτει το 9% του δυναμικού με 110 μονάδες, 1.718 δωμάτια και
3.452 κλίνες.

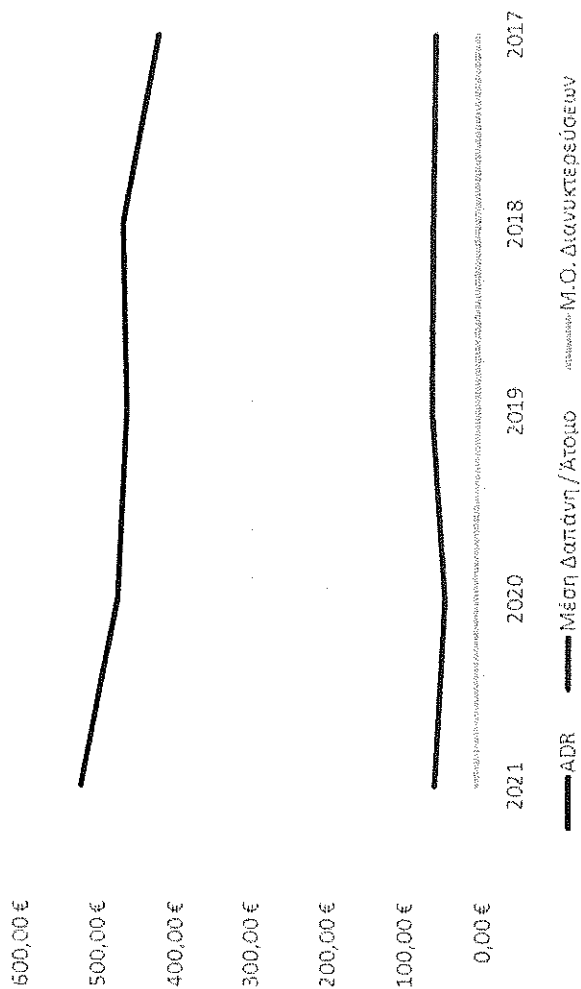
Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η μέση τιμή διανυκτέρευσης (ADR) καθώς και η μέση δαπάνη ανά άτομο και ο μέσος αριθμός διανυκτερεύσεων για τη Περιφέρεια Πελοποννήσου:

ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ			
ΕΤΟΣ	Μέση κατά κεφαλήν Δαπάνη (€)	Μ.Δ. / Διανυκτέρευση (€)	Μ. Αρ. Διανυκτερεύσεων
2021	523,00 €	61,00 €	8,6
2020	475,00 €	48,00 €	9,9
2019	464,00 €	64,00 €	7,2
2018	469,00 €	63,00 €	7,5
2017	423,00 €	59,00 €	7,2





ADR / Δαπάνες / Διανυκτερεύσεις



Πηγή: INSETE, 2022

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία του εκτιμώμενου Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής αγοράς ξενοδοχείων για τα ADRs και τις πληρότητες αντίστοιχων προδιαγραφών ξενοδοχείων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, που δραστηριοποιούνται στην περιοχή μελέτης και από το αρχείο της NAIRealAct.

Η περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από τουριστική ανάπτυξη με ξενοδοχειακές μονάδες μικρού, μέσου και μεγάλου μεγέθους. Συνεπώς, πραγματοποιήθηκε έρευνα για τις μέσες ημερήσιες τιμές διαμονής δύο ατόμων για την υψηλή τουριστική περίοδο και συγκεκριμένα την περίοδο Μάιος – Οκτώβριος, που θεωρήθηκε η περίοδος λειτουργίας του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος. Οι καθαρές τιμές διανυκτέρευσης/διαμονής ανά βράδυ για τους μήνες υψηλής περιόδου, κυμαίνονται μεταξύ € 90,00 – € 550,00 (ως μέση τιμή για δίκλινα δωμάτια – superior κατηγορία), ενώ για τους υπόλοιπους μήνες της υπό μελέτη περιόδου (Μάιος, Σεπτέμβριος & Οκτώβριος) κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα μεταξύ € 90,00 – € 300,00 για τα ξενοδοχεία 4* και 5*. Οι τιμές διαφέρουν ανάλογα με την ειδικότερη τοποθεσία, το είδος δωματίου, τις παροχές, την κατηγορία του καταλύματος κλπ. Η μέση πληρότητα αντίστοιχων ξενοδοχειακών μονάδων με το μελλοντικό ξενοδοχείο, για περίοδο λειτουργίας 184 ημερών, ήτοι από τον Μάιο έως τον Οκτώβριο, κυμαίνεται μεταξύ 70% και 80%.

Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνονται αποτελέσματα της έρευνας που διεξήχθη κατά τον 03/2023 για Ξενοδοχειακές Μονάδες κατηγορίας 4* και 5*, στη περιοχή της Μονεμβασιάς (Benchmarks):

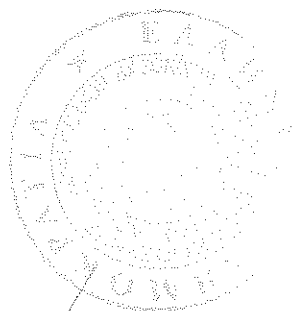
MONEMVASIA BENCHMARK AVERAGE WEEKLY RATE										
WEEKLY RATE										
A/A	HOTEL NAME	WEBSITE	CATEGORY	ROOMS	Average ADR	Ματ-23	Ιουν-23	Ιουλ-23	Αυγ-23	Σεπ-23
1	Moni Ennvasis Luxury Suites	https://moniennvasis.gr/el/	4*		€ 227,87	€ 957,60	€ 1.192,80	€ 1.680,00	€ 2.100,00	€ 1.820,00
2	Likinia Hotel	http://www.likinia.gr/	4*	16	€ 159,62	€ 672,00	€ 872,00	€ 1.792,00	€ 1.072,00	€ 1.344,00
3	Alkinoi Resort	https://alkinoiresort.gr/el/arxiki/	4*		€ 95,41	€ 772,80	€ 672,00	€ 647,20	€ 772,80	€ 571,20
4	Ardamis Hotel	https://ardamis.gr/	4*		€ 119,12	€ 747,20	€ 747,20	€ 891,20	€ 958,40	€ 700,80
5	Alas Resort	https://alasresort.gr/el/	5*	37	€ 119,81	€ 625,60	€ 625,60	€ 1.157,60	€ 1.282,40	€ 625,60
6	Kinsterna Hotel - Resort	https://www.kinsternahotel.gr/o	5*		€ 438,67	€ 3.147,20	€ 3.371,20	€ 3.371,20	€ 3.651,20	€ 3.147,20
Average					€ 193,4	€ 165	€ 178	€ 227	€ 234	€ 161
										€ 195





Λαμβάνοντας υπόψη τόσο την έρευνα αγοράς Ξενοδοχειακών Μονάδων αντίστοιχης κατηγορίας που διεξήχθη, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου μελλοντικού Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (σενάριο Υπολειμματικής Μεθόδου), το μέγεθος, τη θέση καθώς και την ποιότητα ανακαίνισης, καταλήξαμε στις ακόλουθες τιμές διανυκτερεύσεων (ADR):

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ADRs (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5*, ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ)									
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ		Season Pricing - Average Rates							
		Room type	%	May	June	July	August	September	October
5* Ξενοδοχειακή Μονάδα, Ξηφριάς Μονεμβασίας									
Κατηγορία Δωματίων									
		ADR Base							
Deluxe Double Rooms (superior category)		0		€ 230,00	€ 287,50	€ 333,50	€ 379,50	€ 287,50	€ 230,00
Junior Suites (w/ view - no shared pool)		35%		€ 310,50	€ 388,13	€ 450,23	€ 512,33	€ 388,13	€ 310,50
Junior Suites (w/ view & shared pool)		70%		€ 391,00	€ 488,75	€ 566,95	€ 645,15	€ 488,75	€ 391,00
		ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΟ Μ.Ο. ADR							
		Average Daily Rate (ADR)							
		291,33 €							
		393,30 €							
		495,27 €							
		362,71 €							



5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Υπολειμματική Μέθοδος (Residual Approach) μέσω της Επενδυτικής Μεθόδου (Income Method) και συγκεκριμένα με την Τεχνική της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF).

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας ή η μέθοδος της αξιοποίησης είναι μια μέθοδος που χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση της αξίας αδόμητης γης ή υπό κατασκευής κτιρίου, με βάση ένα θεωρητικό σενάριο κατασκευής ή ανακατασκευής ενός κτιρίου που θα έχει τη χρήση και τις προδιαγραφές που κυριαρχούν στην περιοχή.

Για τον προσδιορισμό του τρέχοντος κόστους κατασκευής του θεωρητικού αποπερατωμένου κτιρίου στο οποίο στηρίζεται η υπολειμματική μέθοδος για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, μια πρώτη πηγή είναι το κόστος δόμησης, όπου υπάρχουν αναλυτικά μηνιαία στοιχεία κατασκευής κτιριακών έργων. Η δεύτερη πηγή περιλαμβάνει μηχανικούς, αρχιτέκτονες, κατασκευαστές ξενοδοχείων, οι οποίοι διατηρούν αρχεία δεδομένων όσον αφορά το κόστος κατασκευής για τις περιοχές στις οποίες εργάζονται. Το κόστος κατασκευής για το προς εκτίμηση αναφέρεται σε ημερομηνία σχετική με την ημερομηνία προσδιορισμού του κόστους του θεωρητικού κτιρίου και έχει τις ίδιες προδιαγραφές ως προς τον τύπο και την ποιότητα κατασκευής με το υποθετικό κτίριο που εξετάζεται.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου από το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικό κόστος κατασκευής (ΣΚ), δηλαδή:

$$\Sigma\P - \Sigma\K = \text{ΑΞΙΑ ΓΗΣ} = \text{Ca}$$

$$\text{Ca} = \text{Co} (1+i)^n$$

Και η παρούσα αξία γης θα είναι:

$$\text{Co} = \text{Ca} [1 / (1+i)^n]$$

Όπου:

i = το επιτόκιο της αγοράς αυξημένο με το ρίσκο του

οικοπεδούχου n = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

Ca = η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου

κτιρίου Co = η αρχική αξία γης (παρούσα αξία)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, θα λέγαμε ότι προσδιορίζει το τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη - τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό/επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης, επαγγελματικές αμοιβές και ότι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

(Gross Development Value (GDV) – Development Costs – Developer's Profit = Residual Value)



Η μεθοδολογία αυτή πραγματοποιεί μια πιο λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από τη φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης, καταλήγοντας στην υπολειμματική αξία (αγοραία αξία), του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει τη σημερινή αγοραία αξία του ελεύθερου προς ανάπτυξη ακινήτου.

Είναι εύλογο ότι η σημερινή αξία είναι άμεσα εξαρτημένη από την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το τελικό προϊόν – κατασκευή.

DCF – ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΙΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

CF = Cash Flow

r = Weighted Average Cost of Capital (WACC)

Το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) προσεγγίζεται με βάση τον κίνδυνο συν το επασφάλιστρο κινδύνου για την επένδυση (risk free plus risk premium). Αυτός ο παράγοντας είναι ζωτικής σημασίας για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών εσόδων από πιθανά αγοραία μισθώματα.

Κατά την εκτίμηση επενδυτικών ακινήτων, το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (weighted average cost of capital ή WACC) χρησιμοποιείται ως προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate), για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών. Ξεκινώντας με το ομολογιακό επιτόκιο (θεωρώντας το κόστος ευκαιρίας), προσθέτουμε το κατάλληλο επασφάλιστρο ρευστοποίησης (liquidity premium) ή ΔΚΤ και το επασφάλιστρο κινδύνου για

την επένδυση (που αναδεικνύει το συνολικό κίνδυνο της έκθεσης στην αγορά ακινήτων). Στις εκτιμήσεις ακινήτων, το WACC συχνά θεωρείται και ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσής (Internal Rate of Return ή IRR) και συχνά προσδιορίζεται από τις συναλλαγές στην αγορά.

Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης, το WACC προσδιορίζεται με τη χρήση του μοντέλου CAPM (Capital Asset Pricing Model). Πιο συγκεκριμένα, ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται με βάσει τον τύπο:

$$K_e = r_f + (r_m - r_f) \cdot \beta + s_f, \text{ όπου}$$

r_f: risk free interest rate, Greece 20-Year Bond Yield (07/2022)

r_m: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακινήτων

(r_m - r_f): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακινήτων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

β: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

s_f: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

Καθώς στο μοντέλο DCF, θεωρούμε πως το όφελος του Developer (κατασκευαστή) θα λαμβάνεται ως ποσοστό του EBITDA ετησίως, ο παραπάνω δείκτης «*s_f*» θεωρείται μηδενικός. Συνεπώς, στο χρηματοοικονομικό μοντέλο κατωτέρω, χρησιμοποιείται ο παρακάτω συντελεστής (Discount rate):

CAPM (WACC) HOTEL	
$K_e = r_f + \beta (r_m - r_f) + s_f$	
R _f	4,49%
B (β)	1,20
R _m	7,50%
s _f	0,00%

Μέσω των παραπάνω μεθόδων και παραδοχών, καταλήγουμε στην Αγοραία Αξία για το αδόμητο τμήμα οικοπέδου – γεωτεμάχιο 2, των **€ 940.000,00 (Εννιακόσιες Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)**. Οι υπολογισμοί ακολουθούν στα παραρτήματα της παρούσας.

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

15.03.2023

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Εκτιμούμε ότι η Αξία, έχει ως
ακολουθως:

€ 940.000,00

(Εννιακόσιες Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NAIRealAct**

Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

Άννα Νάζου MRICS
Chartered Valuation Surveyor
Member No. 1201040
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 207

Γιώργος Αργυρόπουλος
Senior Valuer / Partner

Κωνσταντίνος Σκαμάγκας
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 786

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



8. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι - ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ

8.1 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Υπολογισμοί Μοντέλου DCF - RESIDUAL:

Year Period	LAND PLOT MARKET VALUE (DCF - RESIDUAL)												Total (€M)
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Number of Hotel Rooms	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Operating Days	0	150	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
Available Rooms	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	5,520	
Room Occupancy %	0.00%	74.95%	75.95%	76.95%	77.95%	78.95%	79.95%	80.95%	81.95%	82.95%	83.95%	84.95%	
ADR	302.71	173.04	182.19	191.50	200.25	208.36	216.53	224.86	233.36	242.02	250.84	259.81	
Rooms Sold	0	4,137	4,191	4,247.60	4,302.60	4,357.80	4,413.00	4,468.20	4,523.40	4,578.60	4,633.80	4,689.00	
RevPAR	0.00	279.99	290.82	302.00	312.04	322.18	332.00	341.15	350.12	358.22	366.45	374.66	
Annual TRexPAR	0.00	53,668.24	63,516.72	68,074.19	70,338.07	72,680.28	75,087.44	78,473.86	80,942.23	83,494.20	86,130.63	88,852.53	
Annual Growth		3.00%	15.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
Sales													
Room Revenues	0.00	1,159,956.56	1,609,323.88	1,667,229.02	1,721,565.04	1,779,557.90	1,838,141.45	1,921,808.75	1,960,244.92	1,999,449.82	2,039,438.82	2,079,438.82	
F & B Revenues	15.0%	0.00	168,993.54	240,798.55	250,065.45	258,384.76	268,913.69	275,721.22	288,273.31	294,016.74	299,517.67	306,915.82	
Other Revenues	25%	0.00	94,496.77	120,399.28	125,034.23	129,192.18	133,466.84	137,800.61	144,135.65	147,018.37	149,958.74	152,957.51	
Total Sales	0.00	1,348,446.28	1,966,821.51	2,042,357.70	2,110,141.88	2,179,958.43	2,251,723.27	2,354,215.71	2,401,306.03	2,449,376.80	2,499,312.53	2,549,312.53	
Cost of Sales													
Room Costs	25.0%	0.00	314,989.24	401,310.92	416,780.75	430,641.16	444,889.48	459,535.36	480,452.19	490,061.23	499,862.45	509,859.70	

GAO Costs	45.0%	0.00	85,047.30	109,359.35	112,530.80	116,979.14	120,170.16	124,094.55	129,722.29	132,316.53	134,962.86	137,662.12
Other Costs	45.0%	0.00	42,523.65	54,679.67	56,265.40	58,489.57	60,090.08	62,047.27	64,861.06	66,158.27	67,481.43	68,831.06
Total Cost of Sales		0.00	402,559.88	563,869.94	585,576.36	605,059.73	625,069.71	646,447.18	675,035.32	688,356.03	702,306.75	716,332.88
Operating Expenses												
Advertising, Day Cleaning Etc	5.0%	0.00	77,172.36	99,316.03	102,111.28	105,509.11	108,999.92	112,596.16	117,716.79	120,665.00	122,466.30	124,915.93
Administrative & General Expenses	4.0%	0.00	61,727.89	78,960.86	81,639.00	84,405.59	87,194.34	90,066.93	94,168.62	96,002.00	97,973.04	99,912.50
AGG Payroll	18.0%	0.00	277,820.51	353,973.87	367,500.03	379,815.39	392,392.52	406,310.19	421,758.83	431,234.01	440,878.69	449,696.25
Sales & Marketing	2.0%	0.00	10,668.95	13,810.43	14,244.51	14,702.84	15,199.17	15,734.47	16,309.31	16,826.00	17,386.52	17,986.25
Property Operations & Maintenance	2.5%	0.00	38,516.18	49,163.04	51,055.64	52,753.25	54,498.96	56,293.03	58,155.39	60,011.50	61,835.15	63,657.81
Total Undistributed Operating Expenses		0.00	486,145.89	619,452.18	640,301.09	664,694.79	686,686.90	709,291.83	741,377.95	756,406.31	771,537.10	786,968.45
Operating Profit (OP)		0.00	918,745.78	1,183,324.22	1,218,478.05	1,269,745.76	1,318,756.61	1,354,940.01	1,416,613.27	1,444,942.54	1,479,844.45	1,503,321.24
Other Operating Profit (OOP)		0.00	614,701.50	783,197.29	813,347.64	840,386.42	868,101.81	896,783.16	917,602.44	936,356.49	975,481.58	994,991.21
Total Operating Profit (Total OP)		0.00	1,533,447.28	1,966,521.51	2,031,825.69	2,110,132.18	2,186,858.42	2,251,723.17	2,334,215.71	2,381,300.03	2,455,326.03	2,498,312.45
Other Costs	1.0%	0.00	15,434.47	19,666.22	20,421.28	21,101.42	21,799.58	22,517.23	23,542.16	24,033.20	24,493.26	24,983.13
Administrative Costs	2.0%	0.00	30,868.95	39,332.43	40,844.51	42,202.84	43,599.17	45,034.47	47,084.31	48,066.00	48,986.52	49,966.25
Operating Loss		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00
Total Expenses		0.00	971,014.19	1,210,115.87	1,290,168.82	1,331,010.00	1,377,115.32	1,432,494.71	1,517,310.71	1,516,942.54	1,572,326.79	1,578,770.71
EBITDA		0.00	568,398.08	724,201.65	752,080.87	777,091.15	801,800.06	818,231.56	866,975.97	884,315.49	902,001.60	910,041.84
EBITDA Margin (%) Total Revenue		0.00	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%	36.83%
INVESTMENT COST												
Cost												
50% Equity in 2 yrs (50-50%)		2,186,955.77 €	1,093,478	1,093,478	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
50% Financing @ 10 year period (50% Value)		5,102,496.81 €										
Interest Rate @		5.10%	676,990	676,990	676,990	676,990	676,990	676,990	676,990	676,990	676,990	676,990
Debt Payment & Equity		1,710,567.87	1,710,417.62	676,990.91	676,989.93	676,989.93	676,989.93	676,989.93	676,989.93	676,989.93	676,989.93	676,989.93
Developer's Profit	35%	0.00	198,918.33	253,479.58	265,226.30	271,912.25	280,981.07	290,281.05	318,411.59	309,550.42	315,700.63	322,014.64
EB Value												
EBITDA Multiplier	13.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,940,544
Sale Price & Sell Costs												
Sale Costs	1.5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	179,408
Mortgage & Legal	1.5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	179,408
Operating Profit	8.10%	-1,770,467.87	-1,401,009.06	-106,358.86	-188,137.37	-171,800.03	-155,169.35	-137,939.42	-93,455.55	-102,184.26	-90,646.76	-78,562.74
Discount Rate												
Discount Factor		0.925	0.856	0.792	0.732	0.677	0.627	0.580	0.536	0.496	0.459	0.424
Discounted Cash Flow		-1,627,775.27	-1,188,873.85	-163,171.89	-137,765.40	-116,427.82	-97,229.85	-79,956.21	-50,685.42	-41,611.77	-33,515.92	-27,116.25
Net Present Value (NPV)												
Reversionary Value (R)		11,901,717.55										
Net Present Value (R)		946,087.87										
Market Value (R)		940,010.00										
Value/Equity (R) - LNAV		147.07 €										

*1ο έτος (2023) θεωρείται πως δεν θα λειτουργήσει η μονάδα (κατασκευή) και 2ο έτος θεωρούμε πως αντί για 184 ημέρες, το ξενοδοχείο θα λειτουργήσει 150.

Παραδοχή Κατανομής Δωματίων

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ (ΠΑΡΑΔΟΧΗ)			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ	
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ			30,00
Deluxe Double Rooms (superior category)	50%	15	
Junior Suites (w/ view - no shared pool)	30%	9	
Junior Suites (w/ view & shared pool)	20%	6	

Παραδοχή Τιμολόγησης/Διανυκτέρευση (ADRs)

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ADRs (ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5*, ΣΕΝΑΡΙΟ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ)									
ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ		Season Pricing - Average Rates							Daily Rate (ADR)
		Room type: %	May	June	July	August	September	October	
5* Ξενοδοχειακή Μονάδα, 2η φάση Μονιμότητας	#	ADR Base	25,00%	45,00%	65,00%	25,00%	0,00%		
Κατηγορία Δωματίων									
Deluxe Double Rooms (superior category)	15	0	€ 230,00	€ 287,50	€ 333,50	€ 379,50	€ 287,50	€ 230,00	291,33 €
Junior Suites (w/ view - no shared pool)	9	35%	€ 310,50	€ 388,13	€ 450,23	€ 512,33	€ 388,13	€ 310,50	393,30 €
Junior Suites (w/ view & shared pool)	6	70%	€ 391,00	€ 488,75	€ 566,95	€ 645,15	€ 488,75	€ 391,00	495,27 €
ΣΥΛΛΗΨΗ ΣΥΝΟΛΟ Μ.Ο. ADR									362,71 €

Μέση Πληρότητα

OCCUPANCY (YEAR 1)				
Month	Operating Days	Available Rooms	Occ%	Occupied Rooms
January	0	-	0,00%	0,00

February	0	-	0,00%	0,00
March	0	-	0,00%	0,00
April	0	-	0,00%	0,00
May	31	930	55,00%	511,50
June	30	900	80,00%	720,00
July	31	930	90,00%	837,00
August	31	930	95,00%	883,50
September	30	900	80,00%	720,00
October	31	930	50,00%	465,00
November	0	-	0,00%	0,00
December	0	-	0,00%	0,00
Sum	184	5.520	74,95%	4.137

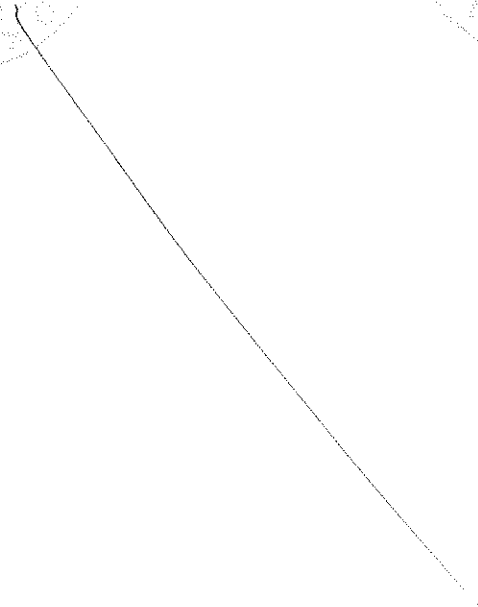
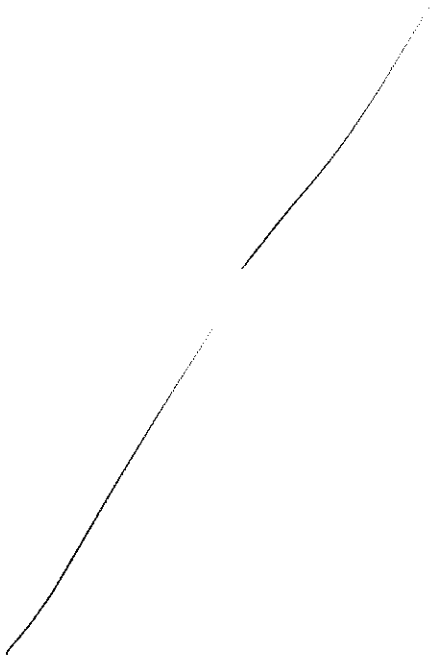
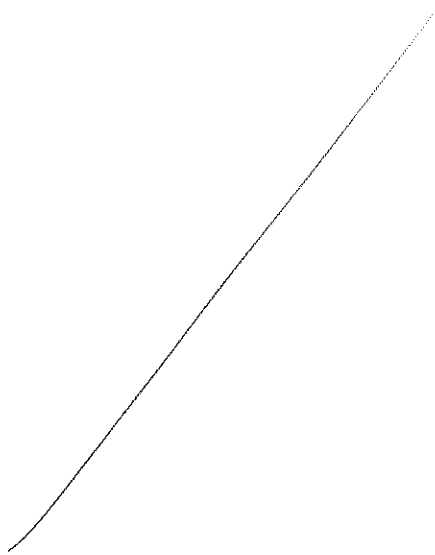
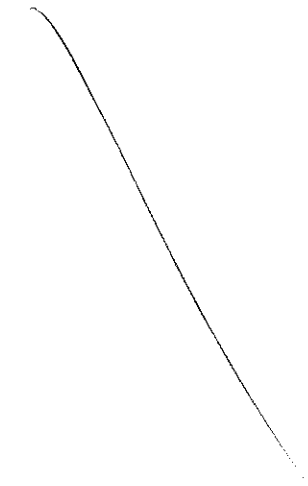
Παραδοχή Κόστους Κατασκευής (CAPEX)



ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Κατηγορία Δαπάνης	Μονάδα (Αριθμός ή τμ)	Κόστος Κατασκευής/Μονάδα (€)	Κόστος Κατασκευής (€)
Δωμάτια (Ισόγειο)	1.090,00	€3.000,00	€3.270.000,00
Πατάρι	162,60	€1.500,00	€243.900,00
Κοινόχρηστοι Χώροι	536,00	€1.500,00	€804.000,00
Υπόγειο	830,00	€1.000,00	€830.000,00
Εξοπλισμός Δωματίων	30,00	€18.000,00	€540.000,00
Περιβάλλοντας Χώρος	K.A.	€650.000,00	€650.000,00
Υποσύνολο 1:			€6.337.900,00
Άδειες & Μελέτες	% (εκ του υποσυνόλου 1) 8,0%		€507.032,00
Υποσύνολο 2:			€6.844.932,00
Απρόοπτα	% (εκ του υποσυνόλου 2) 6,5%		€444.920,58
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ:			€7.289.852,58
ΚΑΤ. ΚΟΣΤΟΣ/τμ (€/τμ)			€2.783,87

Ρευστότητα – Δανεισμός – Κέρδος Κατασκευαστή

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤ. ΚΟΣΤΟΥΣ		
Ίδια Κεφάλαια	30%	2.186.955,77 €
Δανειοδότηση	70%	5.102.896,81 €
ΣΥΝΟΛΟ		7.289.852,58 €
Επιτόκιο Δανεισμού @		6%
Κέρδος Κατασκευαστή (σε EBITDA) @		35%



Βασικές Παραδοχές DCF – Residual

DCF ASSUMPTIONS	
Hotel Name:	N/A
Type (City/Resort/Thematic/Small luxury/ApprtHotel/Hostel):	<i>Coastal Hotel</i>
Category (Stars/Keys):	5,00
Location / Sub-Region (Prefecture):	<i>Ksifias, Monemvasia</i>
Number of Hotel Rooms	30
F&B Revenues (% of Room Revenues)	15,0%
Other Revenues (% of Room Revenues)	7,5%
Room Costs (% of Room Revenues)	25,0%
F&B Costs (% of F& B Revenues)	45,0%
Other Costs (% of Room Revenues)	45,0%
Utilities (% of Total Revenues)	5,0%
Administrative & General Expenses (% of Total Revenues)	4,0%
A&G Payroll (% of Total Revenues)	18,0%
Sales & Marketing (% of Total Revenues)	2,0%
Property Operations & Maintenance (% of Total Revenues)	2,5%
Fixed Costs (% of Total Revenues)	1,0%
Management Costs (% of Total Revenues)	2,0%
Notary & Legal	1,5%
Sale Fees	1,5%
Exit (ARY)	7,69%
Discount Rate	8,10%

WACC (Discount Rate)

CAPM (WACC) HOTEL	
$R_e = r_f + \beta (r_m - r_f) + S_f$	
Rf	4,49%
B (β)	1,20
Rm	7,50%
sf	0,00%
WACC	8,10%

Ειδικότερα στην Ανώνυμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν εισφέρεται, παραχωρείται και μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή από την συμβαλλόμενη στο παρόν ιδρύτρια εταιρεία **«ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**, ένα διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως τριών χιλιάδων οκτακοσίων τεσσάρων και 66/οο (3.804,66) τετραγωνικών μέτρων, που βρίσκεται στον οικισμό Ξηφιά, στην Τ.Κ. Νομίων, στη Δ.Ε. Μονεμβασιάς, στον Δήμο Μονεμβασιάς, στην Π.Ε. Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, στο Νομό Λακωνίας, ήτοι αναλυτικά:

Η ανωτέρω ανώνυμη εταιρεία έχει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της, ένα γεωτεμάχιο που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Νομίων, της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασιάς, του Δήμου Μονεμβασιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, το οποίο εν μέρει βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Ξηφιάς και εν μέρει εκτός αυτών και έχει πρόσοψη επί της συμβολής της δημοτικής οδού Αγίου Φωκά-Μονεμβασιάς, μέσου πλάτους οκτώ (8) μέτρων (άσφαλτος), με έτερη δημοτική οδό, μέσου πλάτους έξι (6) μέτρων (άσφαλτος), και εφάπτεται με τη ζώνη παραλίας Αμπελακίων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το γεωτεμάχιο αυτό έχει έκταση δέκα έξι χιλιάδες οκτακόσια ενενήντα έξι και 44/οο **(16.896,44)** τετραγωνικά μέτρα, εμφανίζεται με τους αριθμούς «1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-1» στο από Δεκεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Φ. Μεγρεμή, το οποίο είναι εξαρτημένο από το



Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, έχει δε υποβληθεί ηλεκτρονικά στην ψηφιακή βάση του Ελληνικού Κτηματολογίου από τον ανωτέρω Τοπογράφο Μηχανικό Δημήτριο Φ. Μεγρεμή, με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος (ΚΗΔ) 1979047 στις 28-04-2023, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, φέρει επίσης τις υπεύθυνες δηλώσεις του Μηχανικού σύμφωνα με τους Νόμους 651/1977 και 1337/1983, ότι «για το γεωτεμάχιο με στοιχεία "1-2-3...51-52-1", με εμβαδόν 16.896,44 τ.μ., που βρίσκεται στον οικισμό Ξηφιά, στην Τ.Κ. Νομίων, στη Δ.Ε. Μονεμβασιάς, στον Δήμο Μονεμβασιάς, στην Π.Ε. Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, στο Νομό Λακωνίας: α. βρίσκεται εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός ορίων οικισμού, εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δ.Ε. Μονεμβασιάς, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6371/428/14-3-2013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013), εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός Ζ.Ο.Ε., β. τα τμήματα Ι με στοιχεία "1-2-3-4-5-6-7-53-46-47.....51-52-1" και εμβαδόν 2.873,93 τ.μ. & ΙΙ με στοιχεία "25-26-27...41-42-25" και εμβαδόν 6.080,84 τ.μ. βρίσκονται εντός οικισμού, γ. το τμήμα με στοιχεία "7-8-9...24-25-42-43-44-45-46-53-7" και εμβαδόν 7.941,67 τ.μ. εξαιρείται των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2300/18-11-1994 Απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ 1321Δ/1994), δ. είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ε. δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και

χρήμα, ζ. εντός αυτού δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας, η. απέχει από τη θάλασσα περίπου 10 μ., θ. δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου». Επίσης, το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα φέρει ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ του άνω μηχανικού, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986 σύμφωνα με τον Ν. 3889/2010 (άρθρο 20 παρ. 5 όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το άρθρο 142 παρ.3 Ν.4483/2017, σύμφωνα με την οποία δηλώνει ότι το γεωτεμάχιο με στοιχεία "1-2-3...51-52-1" και εμβαδόν 16.896,44 τ.μ., που βρίσκεται στον οικισμό Ξηφιά, στην Τ.Κ. Νομίων, στη Δημοτική Ενότητα Μονεμβασιάς, στον Δήμο Μονεμβασιάς, στην Π.Ε. Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, στο Νομό Λακωνίας, ότι δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, καθώς βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης, όπως προκύπτει από τον κυρωμένο δασικό χάρτη του συνόλου της Π.Ε. Λακωνίας (ΦΕΚ 816/Δ/11-11-2022) ως προς τα τμήματά του, όπως αυτά θεωρήθηκαν με την υπ' αριθμόν 149855/15-09-2022 (ΑΔΑ: 669Ε4653Π8-ΥΝΓ) απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας, και την υπ' αρ. πρωτ. 168598/28-09-2021 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας περί ανάκλησης της υπ' αρ. 2325πε/30-3-1990. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 188044/15-10-2021 Απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Λακωνίας, το τμήμα με στοιχεία "7-8-9...24-25-42-43-44-45-46-53-7" σήμερα εμφανίζεται με αγροτική μορφή της παραγράφου 6 του άρθρου 3 του Ν.998/79, ως ισχύει, και δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα, το οποίο αφού υπογράφηκε από τον εκπρόσωπο της ανωτέρω εταιρείας και εμένα τον Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν, το γεωτεμάχιο αυτό συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ-ΒΟΡΕΙΟΝΑΤΟΛΙΚΑ σε συνολική πλευρά 16-17-18-19-20-

21-22-23-24-25-26-27-28-56-29-30-31-32, ήτοι της 16-17 μήκους τεσσάρων και 16/οο (4,16) μέτρων, της 17-18 μήκους εννέα και 91/οο (9,91) μέτρων, της 18-19 μήκους δέκα και 55/οο (10,55) μέτρων, της 19-20 μήκους έντεκα και 98 (11,98) μέτρων της 20-21 μήκους δέκα έξι και 63/οο (16,63) μέτρων, και της 21-22 μήκους ενός και 21/οο (1,21) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστου, της 22-23 μήκους επτά και 55/οο (7,55) μέτρων, της 23-24 μήκους τριών και 82/οο (3,82) μέτρων, της 24-25 μήκους πέντε και 58/οο (5,58) μέτρων, της 25-26 μήκους πέντε και 89/οο (5,89) μέτρων, της 26-27 μήκους τριών και 73/οο (3,74) μέτρων, της 27-28 μήκους έξι και 63/οο (6,63) μέτρων, της 28-29 μήκους δέκα πέντε και 34/οο (15,34) μέτρων και της 29-30 μήκους ενός και 50/οο (1,50) μέτρων με τμήμα γεωτεμαχίου που έχει ρυμοτομηθεί και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), της 30-31 μήκους δύο και 09/οο (2,09) μέτρων με τμήμα γεωτεμαχίου που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000) και της 31-32 μήκους δέκα εννέα και 95/οο (19,95) μέτρων με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000) και βράχια, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ εν μέρει σε πλευρά 32-33 μήκους δέκα πέντε και 96/οο (15,96) μέτρων με φρύδι πρανούς, βράχια και πέραν αυτής με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), και εν μέρει σε πλευρά 34-35 μήκους τριάντα πέντε και 71/οο (35,71) με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και αιγιαλό (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε συνολική τεθλασμένη πλευρά 35-36-37-38, ήτοι της 35-36 μήκους δέκα πέντε (15,00) μέτρων, της 36-37 μήκους εξήντα εννέα και 10/οο (69,10)



μέτρων και της 37-38 μήκους πέντε και 53/οο (5,53) μέτρων με τμήμα γεωτεμαχίου που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, NOTIA εν μέρει σε συνολική πλευρά προσώπου 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-1, ήτοι της 38-39 μήκους πέντε και 85/οο (5,85) μέτρων, της 39-40 μήκους έντεκα και 65/οο (11,65) μέτρων, της 40-41 μήκους τεσσάρων και 48/οο (4,48) μέτρων, της 41-42 μήκους δύο και 26/οο (2,26) μέτρων, της 42-43 μήκους πέντε και 62/οο (5,62) μέτρων, της 43-44 μήκους έξι και 72/οο (6,72) μέτρων, της 44-45 μήκους οκτώ και 61/οο (8,61) μέτρων, της 45-46 μήκους δύο και 88/οο (2,88) μέτρων, της 46-47 μήκους δύο και 99/οο (2,99) μέτρων, της 47-48 μήκους δέκα και 34/οο (10,34) μέτρων, της 48-49 μήκους δέκα τεσσάρων και 97/οο (14,97) μέτρων, της 49-50 μήκους έντεκα και 75/οο (11,75) μέτρων, της 50-51 μήκους δέκα επτά και 65/οο (17,65) μέτρων, της 51-52 μήκους σαράντα οκτώ εκατοστών του μέτρου (0,48) και της 52-1 μήκους δύο και 99/οο (2,99) μέτρων με Δημοτική Οδό μέσου πλάτους έξι (6,00) μέτρων και εν μέρει σε πλευρά 33-34 μήκους εννέα και 83/οο (9,83) μέτρων με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και αιγιαλό και ΔΥΤΙΚΑ-ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε συνολική πλευρά προσώπου 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16, ήτοι της 1-2 μήκους πέντε και 31/οο (5,31) μέτρων, της 2-3 μήκους οκτώ και 77/οο (8,77) μέτρων, της 3-4 μήκους επτά και 99/οο (7,99) μέτρων, της 4-5 μήκους δέκα και 53/οο (10,53) μέτρων, της 5-6 μήκους δέκα πέντε και 26/οο (15,26) μέτρων, της 6-7 μήκους τεσσάρων και 13/οο (4,13) μέτρων, της 7-8 μήκους επτά και 56/οο (7,56) μέτρων, της 8-9 μήκους δέκα και 79/οο (10,79) μέτρων, της 9-10 μήκους οκτώ και 64/οο (8,64) μέτρων, της 10-11 μήκους έντεκα και 86/οο (11,86) μέτρων, της 11-12 μήκους είκοσι πέντε και 83/οο (25,83) μέτρων, της 12-13 μήκους δώδεκα και 87/οο



(12,87) μέτρων, της 13-14 μήκους δέκα τριών και 17/00 (13,17) μέτρων, της 14-15 μήκους έξι και 18/00 (6,18) μέτρων και της 15-16 μήκους τεσσάρων και 66/00 (4,66) μέτρων με Δημοτική οδό Αγίου Φωκά-Μονεμβασιάς μέσου πλάτους οκτώ (8,00) μέτρων.

Ειδικότερα σημειώνεται ότι το ως άνω γεωτεμάχιο αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα, τα οποία εμφανίζονται στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, ήτοι:

α) το ΤΜΗΜΑ Ι και υπό στοιχεία "1-2-3-4-5-6-7-53-46-47-48-49-50-51-52-1" τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως δύο χιλιάδων οκτακοσίων εβδομήντα τριών και 93/00 (2.873,93) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού,

β) το ΤΜΗΜΑ ΙΙ και υπό στοιχεία "25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-25" τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως έξι χιλιάδων ογδόντα και 84/00 (6.080,84) τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται εντός οικισμού και

γ) το ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ και υπό στοιχεία "7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-42-43-44-45-46-53-7" τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως επτά χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα ενός και 67/00 (7.941,67) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο βρίσκεται εκτός οικισμού. Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω γεωτεμάχιο δεν υπάρχει κτίσμα, έχει όμως υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013, σύμφωνα με την Α/Α δήλωση 2946703 και ηλεκτρονικό κωδικό D72CE5CE6998AA5C λόγω κατασκευής περίφραξης επί των ορίων της ιδιοκτησίας και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το προπεριγραφόμενο ακίνητο είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, στην εμφανιζόμενη ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «ΜΙΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», σε μεγαλύτερη έκταση, ήτοι δέκα επτά χιλιάδων εξακοσίων εννέα και 30/οο (17.609,30) τετραγωνικών μέτρων, με αγορά από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Τ.Ε.Ξ.Ο. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Τ.Ε.Ξ.Ο. Α.Ε.», δυνάμει του υπ' αρ. 1175/28-9-2015 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ειρήνης Φίλη του Γρηγορίου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μονεμβασιάς, στον τόμο 235 και αριθμό 94.

Στη συνέχεια, δυνάμει της υπ' αρ. 40536/12-12-2022 πράξη μου παραχώρησης σε κοινή χρήση, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποκαταστήματος Σπάρτης του Κτηματολογικού Γραφείου Πελοποννήσου (εκ μεταφοράς των βιβλίων του πρώην Υποθηκοφυλακείου Μονεμβασιάς) στον τόμο 255 και αριθμό 70, η ως άνω ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «ΜΙΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», από το γεωτεμάχιο της, εκτάσεως κατά νεώτερη καταμέτρηση δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα και 75/οο (17.590,75) τετραγωνικών μέτρων, παραχώρησε ανεπιφύλακτα για κοινή χρήση, τα τμήματα αυτού, συνολικής εκτάσεως εξακοσίων ενενήντα τεσσάρων και 31/οο (694,31) τετραγωνικών μέτρων, ήτοι τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως ενός και 01/οο (1,01) τετραγωνικών μέτρων και τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως εξακοσίων



ενενήντα τριών και 30/οο (693,30) τετραγωνικών μέτρων, τα οποία ευρίσκονταν εντός ζώνης Παραλίας, η οποία έχει χαραχθεί, όπως και ο Αιγιαλός δυνάμει της υπ' αριθμ. 1007983/681/Β0010/30-3-2000 Απόφασης του Υπ. Οικονομικών (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2020). Κατόπιν της ανωτέρω παραχώρησης σε κοινή χρήση, απέμεινε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το προπεριγραφόμενο γεωτεμάχιο συνολικής εκτάσεως δέκα έξι χιλιάδων οκτακοσίων ενενήντα έξι και 44/οο (16.896,44) τετραγωνικών μέτρων.

Τώρα με το παρόν η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» εισφέρει στην υπό σύσταση εταιρεία με την επωνυμία «ΕΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» διαιρετό τμήμα του ως άνω γεωτεμαχίου εκτάσεως τριών χιλιάδων οκτακοσίων τεσσάρων και 66/οο **(3.804,66)** τετραγωνικών μέτρων, το οποίο εμφανίζεται με τον αριθμό δύο (2) και με τα στοιχεία «22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-60-59-58-57-56-55-54-22» στο προαναφερόμενο από Δεκεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Φ. Μεγρεμή, το οποίο φέρει τις υπεύθυνες δηλώσεις του Μηχανικού σύμφωνα με τους Νόμους 651/1977 και 1337/1983, ότι «για το γεωτεμάχιο 2, που θα δημιουργηθεί μετά την κατάτμηση του ενιαίου γεωτεμαχίου, με στοιχεία «22-23-24.....35-36-60-59....55-54-22» και εμβαδόν 3.804,66 τ.μ., που βρίσκεται στον οικισμό Ξηφιά, στην Τ.Κ. Νομίων, στη Δ.Ε. Μονεμβασιάς, στον Δήμο Μονεμβασιάς, στην Π.Ε.



Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, στο Νομό Λακωνίας: α. βρίσκεται εν μέρη εντός και εν μέρη εκτός ορίων οικισμού, εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δ.Ε. Μονεμβασίας, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6371/428/14-3-2013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013), εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός Ζ.Ο.Ε., β. το τμήμα Δ με στοιχεία «25-26-27.....35-36-60-59-58-25» και εμβαδόν 3.079,36 τ.μ. βρίσκεται εντός οικισμού, γ. το τμήμα Ε με στοιχεία «22-23-24-25-58-57-56-55-54-22» και εμβαδόν 725,30 τ.μ. εξαιρείται των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2300/18-11-1994 Απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ 1321Δ/1994), δ. είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ε. δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα, ζ. εντός αυτού δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας, η. απέχει από τη θάλασσα περίπου 10 μ., θ. δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου». Σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα, το οποίο όπως προαναφέρθηκε προσαρτάται στο παρόν, το γεωτεμάχιο αυτό συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ-ΒΟΡΕΙΟΝΑΤΟΛΙΚΑ σε συνολική πλευρά 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32, ήτοι της 22-23 μήκους επτά και 55/οο (7,55) μέτρων, της 23-24 μήκους τριών και 82/οο (3,82) μέτρων, της 24-25 μήκους πέντε και 58/οο (5,58) μέτρων, της 25-26 μήκους πέντε και 89/οο (5,89) μέτρων, της 26-27 μήκους τριών και 73/οο (3,74) μέτρων, της 27-28 μήκους έξι και 63/οο (6,63) μέτρων, της 28-29 μήκους δέκα πέντε και 34/οο (15,34) μέτρων με Δημόσια έκταση και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), της 29-30 μήκους ενός και 50/00 (1,50) μέτρων και της 30-31 μήκους δύο και

09/οο (2,09) μέτρων με τμήμα γεωτεμαχίου που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000) και της 31-32 μήκους δέκα εννέα και 95/οο (19,95) μέτρων με βράχια και πέραν αυτών με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ εν μέρει σε πλευρά 32-33 μήκους δέκα πέντε και 96/οο (15,96) μέτρων με φρύδι πρανούς, βράχια και πέραν αυτής με ζώνη παραλίας και Αιγιαλού (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), και εν μέρει σε πλευρά 34-35 μήκους τριάντα πέντε και 71/οο (35,71) με ακάλυπτο Δημόσιο χώρο και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και αιγιαλό (ΦΕΚ 258Δ'/8-5-2000), ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά 35-36 μήκους δέκα πέντε (15,00) μέτρων, με τμήμα γεωτεμαχίου που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, ΝΟΤΙΑ εν μέρει σε πλευρά 33-34 μήκους εννέα και 83/00 (9,83) μέτρων με ακάλυπτο Δημόσιο χώρο και πέραν αυτού με ζώνη παραλίας και αιγιαλό και εν μέρει σε συνολική πλευρά 59-58-57, ήτοι της 59-58 μήκους σαράντα οκτώ και 39/οο (48,39) μέτρων και της 58-57 μήκους πέντε και 35/οο (5,35) μέτρων με το διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν ένα (1) γεωτεμάχιο, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά 36-60 μήκους τεσσάρων (4,00) μέτρων με το διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν ένα (1) γεωτεμάχιο, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά 60-59 μήκους δέκα τριών και 06/οο (13,06) μέτρων με το διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν ένα (1) γεωτεμάχιο και ΔΥΤΙΚΑ σε συνολική πλευρά 57-56-55-54-22, ήτοι της 57-56 μήκους δέκα και 50/οο (10,50) μέτρων, της 56-55 μήκους είκοσι έξι και 49/οο (26,49) μέτρων, της 55-54 μήκους δέκα επτά και 20/οο (17,20) μέτρων, και της 54-22



μήκους δέκα πέντε και 03/00 (15,03) μέτρων με το διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ'αριθμόν ένα (1) γεωτεμάχιο.

Ειδικότερα σημειώνεται το ως άνω γεωτεμάχιο αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα, τα οποία εμφανίζονται στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, ήτοι:

α) το ΤΜΗΜΑ Δ και υπό στοιχεία «25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-60-59-58-25» τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως τριών χιλιάδων εβδομήντα εννέα και 36/00 (3.079,36) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού και

β) το ΤΜΗΜΑ Ε και υπό στοιχεία «22-23-24-25-58-57-56-55-54-22» τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως επτακοσίων είκοσι πέντε και 30/00 (725,30) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο βρίσκεται εκτός οικισμού.

Κατόπιν της ανωτέρω εισφοράς του προπεριγραφόμενου διαιρετού τμήματος γεωτεμαχίου εκτάσεως τριών χιλιάδων οκτακοσίων τεσσάρων και 66/00 (3.804,66) τετραγωνικών μέτρων, στην υπό σύσταση «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» απομένει στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» διαιρετό τμήμα του ως άνω γεωτεμαχίου εκτάσεως δέκα τριών χιλιάδων ενενήντα ενός και 78/00 **(13.091,78)** τετραγωνικών μέτρων, το οποίο εμφανίζεται με τον αριθμό ένα (1) και με τα στοιχεία «1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-54-55-56-57-58-59-60-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-1» στο προαναφερόμενο από Δεκεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Φ. Μεγρεμή, το οποίο φέρει τις υπεύθυνες δηλώσεις του Μηχανικού σύμφωνα με τους Νόμους 651/1977 και 1337/1983, ότι «για το γεωτεμάχιο 1, που

θα δημιουργηθεί μετά την κατάτμηση του ενιαίου γεωτεμαχίου, με στοιχεία «1-2-3.....21-22-54-55.....59-60-36-37.....51-52-1 και εμβαδόν 13.091,78 τ.μ., που βρίσκεται στον οικισμό Ξηφιά, στην Τ.Κ. Νομίων, στη Δ.Ε. Μονεμβασιάς, στον Δήμο Μονεμβασιάς, στην Π.Ε. Λακωνίας, στην Περιφέρεια Πελοποννήσου, στο Νομό Λακωνίας: α. βρίσκεται εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός ορίων οικισμού, εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) της Δ.Ε. Μονεμβασιάς, όπως αυτό εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 6371/428/14-3-2013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 231ΑΑΠ/19-6-2013), εκτός Γ.Π.Σ. και εκτός Ζ.Ο.Ε., β. τα τμήματα Α με στοιχεία «1-2-3-4-5-6-7-53-46-47....51-52-1» και εμβαδόν 2.873,93 τ.μ. & Β με στοιχεία «36-37-38....41-42-58-59-60-36» και εμβαδόν 3.001,50 τ.μ. βρίσκονται εντός οικισμού, γ. το τμήμα Γ με στοιχεία «7-8-9.....21-22-54-55-56-57-58-42-43-44-45-46-53-7» και εμβαδόν 7.216,35 τ.μ. εξαιρείται των ορίων του οικισμού, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2300/18-11-1994 Απόφαση του Νομάρχη Λακωνίας (ΦΕΚ 1321Δ/1994), δ. είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ε. δεν υπάγεται στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα, ζ. εντός αυτού δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας, η. απέχει από τη θάλασσα περίπου 10 μ., θ. δεν εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου. ι. εντός αυτού συστήνεται δουλεία διόδου με στοιχεία «16-17-18-19-20-21-22-61-62-63-64-65-66-67-16» και εμβαδόν 201,17 τ.μ. υπέρ του γεωτεμαχίου 2». Σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό

διάγραμμα, το οποίο όπως προαναφέρθηκε προσαρτάται στο παρόν, το γεωτεμάχιο αυτό συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ-ΒΟΡΕΙΟΝΑΤΟΛΙΚΑ εν μέρει σε συνολική πλευρά 16-17-18-19-20-21-22, ήτοι της 16-17 μήκους τεσσάρων και 16/οο (4,16) μέτρων, της 17-18 μήκους εννέα και 91/οο (9,91) μέτρων, της 18-19 μήκους δέκα και 55/οο (10,55) μέτρων, της 19-20 μήκους έντεκα και 98 (11,98) μέτρων της 20-21 μήκους δέκα έξι και 63/οο (16,63) μέτρων και της 21-22 μήκους ενός και 21/οο (1,21) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστου, εν μέρει σε συνολική πλευρά 57-58-59, ήτοι της 57-58 μήκους πέντε και 35/οο (5,35) μέτρων και της 58-59 μήκους σαράντα οκτώ και 39/οο (48,39) μέτρων, με διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν δύο (2) γεωτεμάχιο και εν μέρει σε πλευρά 60-36 μήκους τεσσάρων (4,00) μέτρων με διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν δύο (2) γεωτεμάχιο, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε συνολική πλευρά 22-54-55-56-57, ήτοι της 22-54 μήκους δέκα πέντε και 03/οο (15,03) μέτρων, της 54-55 μήκους δέκα επτά και 20/οο (17,20) μέτρων, της 55-56 μήκους είκοσι έξι και 49/οο (26,49) μέτρων και της 56-57 μήκους δέκα και 50/οο (10,50) μέτρων με διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν δύο (2) γεωτεμάχιο, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ εν μέρει σε πλευρά 59-60 μήκους δέκα τριών και 06/οο (13,06) μέτρων με διαιρετό τμήμα γεωτεμαχίου, ήτοι με το υπ' αριθμόν δύο (2) γεωτεμάχιο και εν μέρει σε συνολική πλευρά 36-37-38, ήτοι της 36-37 μήκους εξήντα εννέα και 10/οο (69,10) μέτρων και της 37-38 μήκους πέντε και 53/οο (5,53) μέτρων με τμήμα γεωτεμαχίου που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, ΝΟΤΙΑ σε συνολική πλευρά προσώπου 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-1, ήτοι της 38-39 μήκους πέντε και 85/οο (5,85) μέτρων, της 39-40 μήκους έντεκα και 65/οο (11,65) μέτρων, της 40-41 μήκους τεσσάρων και 48/οο (4,48) μέτρων, της

41-42 μήκους δύο και 26/οο (2,26) μέτρων, της 42-43 μήκους πέντε και 62/οο (5,62) μέτρων, της 43-44 μήκους έξι και 72/οο (6,72) μέτρων, της 44-45 μήκους οκτώ και 61/οο (8,61) μέτρων, της 45-46 μήκους δύο και 88/οο (2,88) μέτρων, της 46-47 μήκους δύο και 99/οο (2,99) μέτρων, της 47-48 μήκους δέκα και 34/οο (10,34) μέτρων, της 48-49 μήκους δέκα τεσσάρων και 97/οο (14,97) μέτρων, της 49-50 μήκους έντεκα και 75/οο (11,75) μέτρων, της 50-51 μήκους δέκα επτά και 65/οο (17,65) μέτρων, της 51-52 μήκους σαράντα οκτώ εκατοστών του μέτρου (0,48) και της 52-1 μήκους δύο και 99/οο (2,99) μέτρων με Δημοτική Οδό μέσου πλάτους έξι (6,00) μέτρων και ΔΥΤΙΚΑ-ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε συνολική πλευρά προσώπου 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16, ήτοι της 1-2 μήκους πέντε και 31/οο (5,31) μέτρων, της 2-3 μήκους οκτώ και 77/οο (8,77) μέτρων, της 3-4 μήκους επτά και 99/οο (7,99) μέτρων, της 4-5 μήκους δέκα και 53/οο (10,53) μέτρων, της 5-6 μήκους δέκα πέντε και 26/οο (15,26) μέτρων, της 6-7 μήκους τεσσάρων και 13/οο (4,13) μέτρων, της 7-8 μήκους επτά και 56/οο (7,56) μέτρων, της 8-9 μήκους δέκα και 79/οο (10,79) μέτρων, της 9-10 μήκους οκτώ και 64/οο (8,64) μέτρων, της 10-11 μήκους έντεκα και 86/οο (11,86) μέτρων, της 11-12 μήκους είκοσι πέντε και 83/οο (25,83) μέτρων, της 12-13 μήκους δώδεκα και 87/οο (12,87) μέτρων, της 13-14 μήκους δέκα τριών και 17/οο (13,17) μέτρων, της 14-15 μήκους έξι και 18/οο (6,18) μέτρων και της 15-16 μήκους τεσσάρων και 66/οο (4,66) μέτρων με Δημοτική οδό Αγίου Φωκά-Μονεμβασιάς μέσου πλάτους οκτώ (8,00) μέτρων.

Ειδικότερα σημειώνεται ότι το ως άνω γεωτεμάχιο με τον αριθμό ένα (1) αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα, τα οποία εμφανίζονται στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα, ήτοι:

- α)** το ΤΜΗΜΑ Α με στοιχεία «1-2-3-4-5-6-7-53-46-47-48-49-50-51-52-1» τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως δύο χιλιάδων οκτακοσίων εβδομήντα τριών και 93/οο (2.873,93) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού,
- β)** το ΤΜΗΜΑ Β με στοιχεία «36-37-38-39-40-41-42-58-59-60-36» τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως τριών χιλιάδων ενός και 50/οο (3.001,50) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού και
- γ)** το ΤΜΗΜΑ Γ με στοιχεία «7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-54-55-56-57-58-42-43-44-45-46-53-7» τμήμα γεωτεμαχίου, εκτάσεως επτά χιλιάδων διακοσίων δέκα έξι και 35/οο (7.216,35) τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται εκτός οικισμού.

Επίσης, με την παρούσα πράξη, η εμφανιζόμενη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «*ΜΠΛΕ ΚΕΛΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ*» δηλώνει ότι εντός του υπ' αρ. ένα (1) γεωτεμαχίου (δουλεύοντος γεωτεμαχίου) συστήνει δουλεία διόδου υπέρ του υπ' αρ. δύο (2) γεωτεμαχίου (δεσπόζοντος γεωτεμαχίου) και ειδικότερα στο τμήμα αυτού εκτάσεως διακοσίων ενός και 17/οο (201,17) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο εμφανίζεται στο προαναφερόμενο από Δεκεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Φ. Μεγρεμή, με τα στοιχεία «16-17-18-19-20-21-22-61-62-63-64-65-66-67-16». Το τμήμα αυτό θα εξυπηρετεί τη δίοδο από την Δημοτική οδό Αγίου Φωκά-Μονεμβασιάς μέσου πλάτους οκτώ (8,00) μέτρων προς το δεσπόζον γεωτεμάχιο και θα διανοίγεται, συντηρείται και διαμορφώνεται με επιμέλεια του εκάστοτε ιδιοκτήτη του

δεσπόζοντος γεωτεμαχίου. Σε περίπτωση άσκησης επιχείρησης στο δεσπόζον γεωτεμάχιο από τον ιδιοκτήτη ή μισθωτή, επιτρέπεται η τοποθέτηση σημάτων και διακριτικών γνωρισμάτων αυτής σε σημεία της δουλείας.

Σήμερα με το παρόν η συμβαλλόμενη στο παρόν εταιρεία, «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» όπως παρίσταται και εκπροσωπείται, μεταβιβάζει και παραδίδει λόγω εισφοράς σε είδος ολόκληρο το άνω ακίνητο (γεωτεμάχιο 2), μετά των παρακολουθημάτων και παραρτημάτων του και μεθ' όλων των επ' αυτού και εξ αυτού πάσης φύσεως δικαιωμάτων του προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεων του ελεύθερο από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, τέλη και δικαιώματα κάθε φύσεως από κληρονομικό δικαίωμα, μίσθωση, δουλεία, από κάθε φιλονικία, υποχρέωση διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό ελάττωμα κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την δια του παρόντος συνιστώμενη Ανώνυμη Εταιρεία και αναγνωρίζει την συνιστώμενη δια του παρόντος Ανώνυμη Εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του η οποία θα μπορεί να το κατέχει να το νέμεται και να το διαθέτει όπως θέλει με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας νομής και κατοχής. Η συνιστώμενη Ανώνυμη Εταιρεία δήλωσε, δια των ιδρυτών - εκπροσώπων της, ότι αποδέχεται την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση του ως άνω λεπτομερώς περιγραφόμενου ακινήτου το οποίο παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

Τέλος οι συμβαλλόμενοι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα για προσβολή, διάρρηξη και ακύρωση της παρούσας μεταβίβασης και του παρόντος συμβολαίου για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία και για περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Άρθρο 24

Σύνθεση του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου

Η σύνθεση του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου που θα διοικήσει την εταιρεία μετά τη σύστασή της θα είναι η ακόλουθη:

- 1) Μιχαήλ Ευμορφίδης του Δημητρίου και της Χαρίκλειας, επιχειρηματίας, γεννημένος στη Σπάρτη Λακωνίας στις 19/12/1966, κάτοικος Δημοτικής Ενότητας Τοπείρου του Δήμου Ξάνθης οδός Γαλάνη, ΤΚ 67100, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΚ-506572/28-03-2012 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Κηφισιάς (Α.Φ.Μ. 035125214, Δ.Ο.Υ. ΙΓ' Αθηνών) με ηλεκτρονική διεύθυνση mike@blekedros.com, Έλληνας υπήκοος Πρόεδρος
- 2) Χρήστος Μπομπούλιας του Νικολάου και της Μερόπης, μηχανολόγος - μηχανικός, γεννημένος στη Θεσσαλονίκη στις 29/3/1978, κάτοικος Αραδίππου Κύπρου, οδός Κόδρου αρ. 7, κάτοχος του ΑΑ-228313/3-5-2004 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Α' Θεσσαλονίκης (ΑΦΜ 066529346-Δ.Ο.Υ. Δ' Θεσσαλονίκης), με ηλεκτρονική διεύθυνση cbobol@blekedros.com, Έλληνας υπήκοος, Διευθύνων Σύμβουλος.
- 3) Θεοχάρης Λαζανάς - Μικρός του Βασιλείου και της Μαρίας, ιδιωτικός υπάλληλος, γεννημένος στην Αθήνα Αττικής στις 02-04-1966, κάτοικος Δημοτικής Ενότητας Νέας Χαλκηδόνος του Δήμου Φιλαδέλφειας-Χαλκηδόνος Αττικής, οδός Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 56 κάτοχος του υπ'

αριθμόν AB240606/22-09-2006 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α Νέας Χαλκηδόνας (ΑΦΜ 043132278, Δ.Ο.Υ. Νέας Ιωνίας) με ηλεκτρονική διεύθυνση hmikros@blekedros.com, Έλληνας υπήκοος, Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία των μελών αυτών ορίζεται πενταετής, αρχόμενη από τη σύσταση της εταιρείας με την καταχώρισή της στο Γ.Ε.ΜΗ. και λήγουσα μετά την πάροδο πενταετίας, παραιτινόμενη αυτόματα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων μετά τη λήξη της θητείας τους για χρόνο πάντως που δεν μπορεί να υπερβαίνει την εξαετία.

Άρθρο 25

Ελεγκτές

Ο έλεγχος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας της πρώτης εταιρικής χρήσης, ήτοι από τη σύσταση της εταιρείας μέχρι την 31.12.2023, θα διενεργηθεί από την ελεγκτική εταιρεία «ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.», με έδρα το Ηράκλειο Αττικής (Λεωφ. Ηρακλείου 531), Α.Μ. Εταιρίας ΕΛΤΕ 2, και Α.Φ.Μ. 999505451, η οποία θα ορίσει εκ των μελών της έναν τακτικό και έναν αναπληρωματικό ελεγκτή.

Άρθρο 26

Εξουσιοδότηση

Η εμφανισθείσα ιδρύτρια εταιρεία δίνει την ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα και το δικαίωμα στον Θεοχάρη Λαζανά - Μικρό του Βασιλείου, ιδιωτικό υπάλληλο, με Α.Φ.Μ. 043132278 και Δ.Α.Τ. ΑΒ240606, κάτοικο Νέας Χαλκηδόνας, Ελευθερίου Βενιζέλου 56, 14343, να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, που κατά νόμο απαιτούνται για τη σύσταση της εν λόγω εταιρείας, να καταθέτει και υπογράφει για λογαριασμό της όλα τα

αναγκαία έγγραφα για τη σύσταση της εταιρείας, όπως αιτήσεις, δηλώσεις, υπεύθυνες δηλώσεις και βεβαιώσεις και να παραλαμβάνει τα σχετικά έγγραφα όπως βεβαιώσεις, πιστοποιητικά και αποδείξεις πληρωμής, που χορηγεί η Υπηρεσία Μιας Στάσης. Να προβαίνει σε συνεργασία με την Υπηρεσία Μιας Στάσης στην τροποποίηση της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της υπό σύσταση εταιρείας εφόσον αυτά προσκρούουν σε προηγούμενη καταχώριση. Να χορηγεί προς την Υπηρεσία Μιας Στάσης την εντολή να προβεί σε αναζήτηση στοιχείων και πιστοποιητικών που είναι απαραίτητα για τη σύσταση της εταιρείας. Να υποβάλλει συμπληρωματικά στοιχεία και πρόσθετες διευκρινήσεις προς την Υπηρεσία Μιας Στάσης εφόσον ζητούνται. Να διορίζει και άλλους πληρεξουσίου με τις ίδιες ή λιγότερες εντολές. και ισχύει.

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

1> Στους συμβαλλόμενους υπέμνησα: α* Τις διατάξεις για την καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. β* Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, τις διατάξεις του Ν.4278/2014 "περί φάρων" κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε δεν ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985) των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 3843/2010,

του Ν.4178/2013, του Ν.4495/2017, τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010, του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013, γ) Τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 του Ν.2744/1999 (ΦΕΚ 222Α'), ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.»), δ) Τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.) ΦΕΚ 407Β/9-4-2010). ε) Τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β' 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.» στ) Τις διατάξεις του άρθρου 59 του Ν.4483/2017. ζ) Τις διατάξεις του Ν.2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν.4483/2017

ι* τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δηλώσεως στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους, οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτοί μου δήλωσαν ρητώς ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς.

2> Εγώ ο συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού, ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρ. 1 του Ν.3213/2003 όπως

αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4^α του Ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3327/2005) και μου απάντησαν αρνητικά.

3> Γι' αυτή τη σύμβαση, υποβλήθηκαν μέσω της πλατφόρμας της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) «my PROPERTY»: α)

η ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την αγοράστρια εταιρεία σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α. 1031/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε.-ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο «Ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου – Δήλωση Φ.Μ.Α» που αφορά την μεταβίβαση του ως άνω ακινήτου, η οποία υποβολή, εγκρίθηκε από τους άνω συμβαλλόμενους, υπό την άνω ιδιότητά του ο καθένας και έλαβε αριθμό καταχώρισης 564468 και αριθμό Δήλωσης 100840/2023 με ημερομηνία 25-04-2023 και είδος συναλλαγής Μεταβίβαση ακινήτου με αρμόδια Δ.Ο.Υ. την Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, βάσει της οποίας δεν καταβλήθηκε φόρος, σύμφωνα με το άρθρο 31 του ν.2778/99, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 23, άρθρ. 3 Ν.2992/2002 ΦΕΚ Α 54/20-3-2002, καθότι η εισφέρουσα εταιρεία είναι εταιρεία ΑΕΕΑΠ και η αποκτώσα είναι θυγατρική αυτής. Σύμφωνα με την από 15-3-2023 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτου, εκτιμήθηκε το ακίνητο αυτό στο ποσό των 940.000,00 ευρώ η δε αντικειμενική αξία του ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 63.597,10 και **β)** η ηλεκτρονική δήλωση φόρου δωρεάς ακινήτου για την συσταθείσα δουλεία διόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α. 1031/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε.-ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο «Ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου – Δήλωση Φ.Μ.Α» που αφορά την μεταβίβαση του ως άνω ακινήτου, η οποία υποβολή, εγκρίθηκε από τους άνω συμβαλλόμενους, υπό την άνω ιδιότητά του ο καθένας και έλαβε αριθμό καταχώρισης 564851 και αριθμό Δήλωσης



Z100865/2023 με ημερομηνία 25-04-2023 και είδος συναλλαγής σύσταση δουλείας διόδου, λόγω δωρεάς με αρμόδια Δ.Ο.Υ. την Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, βάσει της οποίας δεν καταβλήθηκε φόρος λόγω ποσού.

Αντίγραφο των δηλώσεων αυτών, οι οποίες συμπληρώθηκαν σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη, θα προσκομισθούν στο αρμόδιο για την μεταγραφή υποθηκοφυλακείο.

Υπενθύμιση στο σημείο αυτό στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις της Α. 1137/2020 (ΦΕΚ 2423 Β') και της Α2Ι07/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, σύμφωνα με τις οποίες, οι άνω δηλώσεις φόρου μεταβίβασης, εκκαθαρίστηκαν χωρίς επαλήθευση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και ότι αυτή διενεργείται εντός εξήντα (60) ημερών από τη διεκπεραίωση της σχετικά με το εάν το περιεχόμενο των δηλώσεων είναι ορθό σύμφωνα με τα οριζόμενα στη φορολογική νομοθεσία. Εφόσον δε διαπιστωθεί ότι δεν έχει εφαρμοσθεί ορθά η νομοθεσία, με αποτέλεσμα ο φόρος που έχει επιβληθεί να είναι μικρότερος από τον οφειλόμενο, καλείται ο φορολογούμενος να υποβάλει τροποποιητική δήλωση και τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενα επιπλέον στοιχεία εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Οι συμβαλλόμενοι μου δήλωσαν ότι αφού έλαβαν γνώση αυτών, αποδέχθηκαν ότι ουδεμία ευθύνη φέρω εγώ ο συμβολαιογράφος για κάθε φόρο, πρόστιμο ή προσαύξηση τυχόν προκύψει στο μέλλον μετά από έλεγχο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για την παρούσα μεταβίβαση, σε περίπτωση δε που τυχόν φόρος, πρόστιμο ή προσαύξηση καταλογιστεί σε εμένα τον συμβολαιογράφο, τα συμβαλλόμενα μέρη αναγνωρίζουν και αποδέχονται το δικαίωμα που διατηρώ έναντι του κατά νόμο υπόχρεου,

καθώς και έναντι των συνευθυνόμενων κατά νόμο προσώπων προς καταβολή του φόρου να αναζητήσω από εκείνον το τυχόν καταλογισθέν σε εμένα ποσό, αφού εκείνος κατά τον νόμο είναι ο μόνος και αποκλειστικά υπεύθυνος για την καταβολή του.

4> Κατά δήλωση των συμβαλλομένων σύμφωνα με το Ν. 1599/86 η μόνιμη κατοικία τους είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.

5> Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα σύμφωνα με τον Ν.1599/1986, ότι στην προκειμένη σύμβαση δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

6> Η εισφέρουσα εταιρεία δήλωσε δια του νομίμου εκπροσώπου της, ότι δεν έχει πουθενά στην Ελληνική Επικράτεια αγροτικά ακίνητα πάνω από διακόσια πενήντα (250) στρέμματα και ότι το μεταβιβαζόμενο γεωτεμάχιο προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας της, δεν αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχεται από αγροτική αποκατάστασή της.

7> Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή το μεταβιβαζόμενο με το παρόν ακίνητο δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

8> Οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα τον Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να

προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών", ότι:

α) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994 και

β) στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β' 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας και

9> Προσαρτώνται στο παρόν:

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων): Το αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) για την εισφέρουσα εταιρεία, με αρ. πρωτ. 76757216/31-03-2023 (ισχύει έως 31/05/2023), από το οποίο προκύπτει ότι η ανωτέρω εισφέρουσα εταιρεία είναι ενήμερη για τα χρέη της στη φορολογική διοίκηση.

β) Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1004/2015 του Υπουργείου

Οικονομικών, τα από 31-03-2023 πιστοποιητικά που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) με Κωδικούς: JB5TNM43266IZU4EMV6DSLO7V και RBZA03BRYVLD8CK41TGETWBR8, από τα οποία προκύπτει ότι η ως άνω εισφέρουσα εταιρεία, συμπεριέλαβε το περιγραφόμενο παραπάνω ακίνητό της στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2018-2019-2020-2021-2022 και έχει εξοφληθεί ο αναλογούν φόρος βάσει δήλωσης όλων των ανωτέρω αναγραφόμενων ετών/έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης. / Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝΦΙΑ / έχει ρυθμιστεί και η φορολογούμενη είναι ενήμερη ως προς τη ρύθμιση. Τα ανωτέρω πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023 του Ελληνικού Δημοσίου επιφυλασσόμενου για τον μετ' έλεγχο φόρο.

Υ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021):

Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κυρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο που βρίσκεται στον οικισμό Ξιφιά της Δημοτικής ενότητας Νομίων, του Δήμου Μονεμβάσιας Λακωνίας (αρ. οικοπέδου/γηπέδου 364059 Κωδικός ιδιοκτησίας 364059-5360877-3), στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 24-04-2023 (και με ημερομηνία αυτοψίας 24-04-2023 βεβαίωση του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σπυρίδωνα Τσαγκαράτου (Α.Μ. ΤΕΕ 34736), κατά το άρθρο 83 & 2 του Ν. 4495/2017 (Κλειδί βεβαίωσης 866D9124B52E6526ADF6887F0715A087), σύμφωνα με την οποία οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν

υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι το προσαρτώμενο ως άνω στο παρόν πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας περιέχει ρητή αναφορά στην προσαρτώμενη στο παρόν με Α/Α Δήλωσης: 2946703 αρ. πρωτ. 767029 Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη. Επίσης στην παρούσα πράξη προσαρτάται **α)** το από Δεκεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Μεγρέμη, που είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, το οποίο φέρει την δήλωση του Ν.651/77, καθώς επίσης φέρει την υπεύθυνη δήλωση του ως άνω μηχανικού σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986, ότι το ανωτέρω ακίνητο σε σχέση με τον αναρτημένο δασικό χάρτη, δεν εμπίπτει σε περιοχή που διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στην ψηφιακή βάση του Ελληνικού Κτηματολογίου από τον ανωτέρω Μηχανικό με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος (ΚΗΔ) 1979047 στις 28-04-2023, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος και **β)** η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση της συμβαλλόμενης στο παρόν εισφέρουσας εταιρείας, με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

δ) Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 2 του Ν. 2308/1995: Το αποδεικτικό υποβολής δηλώσεως που

υποβλήθηκε στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Δήμου Νομίων Νομού Λακωνίας με αρ. πρωτοκόλλου δήλωσης: 30108000000209252 και με κωδικό ιδιοκτησίας 301080000000567601.

ε) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4611/2019 (ΦΕΚ 73Α/17.05.2019), της υπ' αριθμόν 15435/913/16-04-2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (ΦΕΚ Β' 1559/23-04-2020) που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 29 Ν.4611/2019 (Α'73/17-05-2019), τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν.4659/2020 και της υπ' αριθ. Οικ. 17535/Δ1.6002/6.5.2020 κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας (ΦΕΚ Β' 1754/7-05-2020):

Το υπ' αριθμ. πρωτ. 902490 και αρ. συστήματος 000/Π/100429/2023/31-03-2023 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας (Ν.4611/2019) Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), από το οποίο προκύπτει ότι η εισφέρουσα εταιρεία δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές (ισχύει μέχρι 29-09-2023)

στ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.2130/1993 και 4483/2017 , η με αρ. πρωτ. 2564/23-2-2023 Βεβαίωση του Δήμου Μονεμβάσις από την οποία προκύπτει ότι για το ανωτέρω γεωτεμάχιο εκτάσεως 16.896,44 τ.μ. δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π)

Οι παραπάνω δηλώσεις του εμφανισθέντα ενεργώντα με την ανωτέρω ιδιότητά του, καταχωρήθηκαν στο συμβόλαιο αυτό, που γράφτηκε σε 52 φύλλα. Εισπράχθηκαν για τέλη μεγαροσήμου ποσό 10 ευρώ για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ βάσει του άρθρου 80 του Ν 5043/2023 και θα αποδοθούν τα εκ του νόμου προβλεπόμενα. Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως 4 αντιγράφων εισπράχθηκαν ευρώ δύο χιλιάδες οκτακόσια είκοσι επτά και εβδομήντα λεπτά. Επί των

εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. ευρώ 678,65.

Κατ' εκτίμηση των συμβαλλομένων οι δαπάνες για τη σύσταση της εταιρίας θα ανέλθουν στο ποσό των έξι χιλιάδων ευρώ περίπου.

Επίσης το παρόν διαβάστηκε στον εμφανισθέντα με την ανωτέρω ιδιότητά του, ο οποίος το άκουσε, το βεβαίωσε, συμφώνησε με το περιεχόμενό του και το υπέγραψε αυτός κι εγώ ο Συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

Ο ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣ

Θεοχάρης Λαζανάς - Μικρός

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ) ΚΩΝ/ΝΟΣ ΧΡ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Ακριβές αντίγραφο Αθήνα αυθημερόν

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ



Η αμοιβή για την έκδοση του παρόντος αντιγράφου εισπράχθηκε και αναφέρεται στο πρωτότυπο. Δεν απαιτείται ΔΑΠΥ (άρθρ. 55 παρ. 1 Ν. 2065/1992 & 13 παρ. 4 ΠΔ 186/92.)

Αθήνα

5/5/2023

Ο Συμβολαιογράφος

