

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΑΛΟΥΣΤΡΟΣ

ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ Ν. ΧΑΙΡΕΤΗΣ

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Για την αποτίμηση, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018, αγροτικής έκτασης , για την μερική μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου σε είδος, της εταιρείας « ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ Ανώνυμος Οικιστική Εταιρεία», σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018

ΙΟΥΝΙΟΣ 2019

Audit / Tax / Advisory

ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΑΛΟΥΣΤΡΟΣ

ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ Ν. ΧΑΙΡΕΤΗΣ

ΠΡΟΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της

«ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Αθήνα 24 Ιουνίου 2019

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Για την αποτίμηση, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018, αγροτικής έκτασης , για την μερική μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου σε είδος, της εταιρείας « ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ Ανώνυμος Οικιστική Εταιρεία», σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018

A. ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ

Η έκθεση αυτή συντάχθηκε μετά από την με αριθμό πρωτοκόλλου 323818/24-6-2019 εντολή που μας δόθηκε, με βάση την από 13/3/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, και αφορά την εξακρίβωση της αξίας, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018, αγροτικής έκτασης συνολικού εμβαδού 168.649,05 τ.μ. στη θέση «Πάρναμος», Δ.Δ. Πανόρμου, Δήμου Μυλοποτάμου, Π.Ε. Ρεθύμνου προκειμένου αυτή να χρησιμοποιηθεί για την μερική μείωση του κεφαλαίου σε είδος της « ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ Ανώνυμος Οικιστική Εταιρεία » με βάση την παράγραφο 1 του άρθρου 31 του Ν 4548/2019 .

B. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

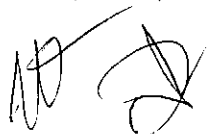
1. Η Ανώνυμη Εταιρία με την επωνυμία «ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» συστάθηκε με το υπ' αριθμόν 2.560/2-7-1993 συμβόλαιο (Καταστατικό) του Συμβολαιογράφου Ρεθύμνου Επιμενίδη Σιλιγάρδου του Πολυδώρου και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 1.361/31-8-1993 απόφαση Νομάρχη Ρεθύμνου (ΦΕΚ 5190/ΑΕ-ΕΠΕ/7-9-1993).

2. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Ρεθύμνης Νομού Ρεθύμνης.

3. Σκοπός της εταιρείας είναι η εξασφάλιση κύριας ή και παραθεριστικής κατοικίας για τους μετόχους και ειδικότερα:

α) Η απόκτηση ακινήτου ή ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχή. Η πολεοδόμησή τους και σύμφωνα με τους κανόνες «περί ιδιωτικής πολεοδόμησης» και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Η δημιουργία αρτίων οικοπέδων και η μεταβίβασή τους ή η διανομή τους είτε εξ ολοκλήρου είτε κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου στους μετόχους και εφόσον υφίστανται περισσότερα και σε τρίτους.

β) Η απόκτηση ακινήτων μετά ή άνευ κτισμάτων στα ακίνητα αυτά, καθώς και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.



γ) Η διάθεση στα μέλη της και σε τρίτους παντός είδους προϊόντων και ιδίως υλικών οικοδομών και οικοδομικών εργαλείων κάθε είδους, φυτών ειδών και εργαλείων κήπου κάθε είδους, ειδών οικιακού εξοπλισμού και οικιακής χρήσεως κάθε είδους, ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών συσκευών και ειδών κάθε είδους, επίπλων παντός τύπου και η συναφής προς τα προϊόντα αυτά παροχή υπηρεσιών.

δ) Η οργάνωση και λειτουργία οικιστικών μονάδων και η εκμετάλλευση των χώρων είτε αυτοτελώς είτε με το σύστημα της αντιπαροχής, που θα δημιουργηθούν για το σκοπό αυτό, όπως και η παροχή υπηρεσιών στους κατοίκους.

ε) Η εκπόνηση μελετών και η εκτέλεση έργων για την πραγμάτωση των άνω σκοπών είτε με δικά της μέσα είτε δι' αναθέσεως σε τρίτους, με αμοιβή ή με το σύστημα της αντιπαροχής.

στ) Η αντιπροσώπευση αλλοδαπών νομικών και φυσικών προσώπων με όμοιους σκοπούς.

Για την εξυπηρέτηση των σκοπών της η εταιρεία μπορεί ν' αποκτά κάθε είδους μεταφορικά μέσα, καθώς και μηχανολογικό εξοπλισμό και εργαλεία. Επίσης μπορεί να συμμετέχει και σε άλλες επιχειρήσεις, ημεδαπές ή αλλοδαπές, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

4. Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από την καταχώρηση στο Μητρώο Α.Ε

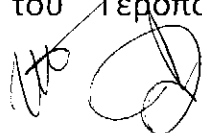
5. Με το αρχικό καταστατικό της εταιρίας, το Μετοχικό Κεφάλαιο ορίσθηκε σε δραχμές δέκα εκατομμύρια πεντακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (10.570.000) διαιρούμενο σε Χίλιες πενήντα επτά (1.057) Ονομαστικές Μετοχές, ονομαστικής αξίας Δέκα χιλιάδων (10.000) δραχμών η κάθε μία. Σήμερα , μετά από τις αυξήσεις που αναλύονται κατωτέρω , το Μετοχικό Κεφάλαιο ορίζεται σε δύο εκατομμύρια εννιακόσιες ενενήντα μία χιλιάδες και διακόσια δέκα ΕΥΡΩ (2.991.210,00) διαιρούμενο σε ενενήντα εννέα χιλιάδες επτακόσιες επτά (99.707) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 30,00 € εκάστη.



<u>Όργανο</u>	<u>Πιστοποίηση μερικής καταβολής</u>	<u>Αριθμός Μετοχών</u>	<u>Ονομ/κή Αξία</u>	<u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>	<u>Σημειώσεις</u>
Καταστατικό		1.057	10.000	10.570.000	ΦΕΚ 5190/7-9-93
Γ.Σ. 4/12/1993		<u>10.117</u>	<u>10.000</u>	<u>101.170.000</u>	Καταβολή μετρητών
Σύνολο		<u>11.174</u>	<u>10.000</u>	<u>111.740.000</u>	
Γ.Σ. 30/6/2003		11.174	29,35	327.956,90	Μετατροπή σε ευρώ
Γ.Σ. 30/6/2010		0	0,65	7.263,10	Αύξηση ονομαστικής αξίας με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών
Γ.Σ. 30/6/2010		5.436	30,00	163.080,00	Κεφαλαιοποίηση αποθεματικών
Γ.Σ. 30/6/2011		4.530	30,00	135.900,00	Καταβολή μετρητών
Γ.Σ. 29/6/2012	Δ.Σ.1/12/2012	13.099	30,00	392.970,00	Καταβολή μετρητών
Γ.Σ. 28/6/2013	Δ.Σ.23/12/2013	6.546	30,00	196.380,00	Καταβολή μετρητών
Γ.Σ. 22/10/2014	Δ.Σ.14/5/2015	15.294	30,00	458.820,00	Καταβολή μετρητών
Γ.Σ. 17/12/2015	Δ.Σ.25/7/2016	11.110	30,00	333.300,00	Καταβολή μετρητών
Γ.Σ. 22/9/2016	Δ.Σ.27/3/2017	20.208	30,00	606.240,00	Καταβολή μετρητών
Γ.Σ. 28/6/2017	Δ.Σ.6/11/2017	<u>12.310</u>	30,00	<u>369.300,00</u>	Καταβολή μετρητών
Σύνολο		<u>99.707</u>	30,00	<u>2.991.210,00</u>	

Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο αφορά Αγροτική έκταση συνολικού εμβαδού 168.649,05 τ.μ. και βρίσκεται νότια της Ν.Ε.Ο. Ρεθύμνου - Ηρακλείου, σε απόσταση 17 χιλιόμετρα περίπου ανατολικά της πόλης του Ρεθύμνου, 60 χιλιόμετρα περίπου δυτικά της πόλης του Ηρακλείου και 9 χιλιόμετρα περίπου της κωμόπολης του Περάματος. Σε απόσταση 3 χιλιόμετρα περίπου (προς τα ανατολικά) βρίσκεται ο πολύ ανεπτυγμένος τουριστικά παραθαλάσσιος οικισμός του Πανόρμου. Το κέντρο του οικισμού βρίσκεται σε απόσταση 400 μέτρων περίπου από τη θάλασσα και 1,5 χιλιόμετρο περίπου από την παραλία του Γεροπόταμου. Στο ακίνητο έχουν κατασκευαστεί κεντρικοί και



δευτερεύοντες δρόμοι και όλα τα δίκτυα (αποχέτευσης όμβριων υδάτων, αποχέτευσης λυμάτων , ύδρευσης και ηλεκτροδότησης).

Αποκτήθηκε σύμφωνα με τα υπ' αριθμόν 2.963/17-12-1993 και 2.964/17-12-1993 Συμβόλαια Αγοραπωλησίας Αγροτικών Ακινήτων του Συμβολαιογράφου Ρεθύμνου Επιμενίδη Σιλιγάρδου του Πολυδώρου.

Στη συνέχεια:

1. Με την υπ' αριθμόν 52.950/19-12-2007 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 27/ΑΑΠ/25-1-2008), εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της παραπάνω έκτασης και καθορίστηκαν οικοδομήσιμοι χώροι (αμιγούς κατοικίας και χρήσεις αναψυκτήριου, κολυμβητικής δεξαμενής (πισίνα), εστιατορίου, χώρων συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών εγκαταστάσεων και καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων του οικισμού). , οδοί, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, χώροι υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρος εκκλησίας.

2. Με την υπ' αριθμόν πρωτ. 127196/24-6-2010 Κοινή Απόφαση Υπ. Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων εγκρίνονται οι Περιβαλλοντικοί Όροι για τη δημιουργία του οικισμού β' κατοικίας στην υπόψη έκταση.

3. Με τις υπ' αριθμόν πρωτ. 2298/1-12-2017 και 2589/2017/12-1-2018 αποφάσεις του Τμήματος Τεχνικής Υποστήριξης, Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου, Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, συγκροτήθηκε επιτροπή με σκοπό την πιστοποίηση των έργων υποδομής (παρ.8,9, άρθρο 5, Ν.4280/2014), για τη δημιουργία οικισμού β' κατοικίας στη θέση Πάρναμος του Δ. Γεροποτάμου, Ν. Ρεθύμνης από τη «ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ Α.Ο.Ε» και διαπιστώθηκε η ολοκλήρωσή τους

4. Σύμφωνα με το από Μαΐου 2018 σχεδιάγραμμα με θέμα Τοπογραφικό Διάγραμμα - Διανομή Οικοπέδων του Τοπογράφου Μηχανικού Ματθαίου Τσιμπισκάκη το εν λόγω γεωτεμάχιο έχει εμβαδό 168.639,00 τ.μ. και αποτελείται από :

α) Δέκα εννιά (19) Οικοδομικά Τετράγωνα αμιγούς κατοικίας, συνολικού εμβαδού 79.000,00 τ.μ. τα οποία χωρίζονται σε 158 οικόπεδα εμβαδού 500,00 τ.μ. το κάθε ένα.

β) Ένα (1) Οικοδομικό τετράγωνο συνολικού εμβαδού 2.686,17 τ.μ. το οποίο χωρίζεται σε 4 οικόπεδα διαφόρων διαστάσεων για χρήση αναψυκτήριου, κολυμβητικής δεξαμενής, εστιατορίου κτλ.

γ) Τρείς (3) Κοινωφελείς χώροι συνολικού εμβαδού 4.067,82 τ.μ. για χρήση υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων και εκκλησίας .



δ) Είκοσι (20) Κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και στάθμευσης του οικισμού συνολικού εμβαδού 42.457,14 τ.μ.

ε) Κοινόχρηστοι χώροι που αποτελούν οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι παρόδιες θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδού 40.427,87 τ.μ.

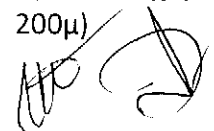
Δ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύναιση και χωρίς πίεση.

Η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόστηκε είναι η μέθοδος των συγκρητικών στοιχείων.

Με βάση τις αγγελίες που υπάρχουν στο διαδύκτιο για πώλησεις εδαφικών εκτάσεων στην ευρύτερη περιοχή συντάξαμε τον κατωτέρω πίνακα.

<u>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΕΚΤΑΣΗ</u>
Δ. Γεροποτάμου έκταση , οικοδομήσιμη, απεριόριστη θέα, με άδεια από δασαρχείο και από αρχαιολογική υπηρεσία. Απόσταση από θάλασσα 800μ. . Κατάλληλο για Ξενοδοχειακή Μονάδα, για Καταστήματα, Εμπορικές Αποθήκες , Γραφεία, Νοσοκομεία κτλ	3.500.000,00	198.259
Δ. Γεροποτάμου οικόπεδο , εντός σχεδίου, σ.δ. 0, σ.κ. 0, 40000 τμ ΠΑΝΩ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΛΙΑ ΤΟΥ ΠΑΝΟΡΜΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΙΣ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	1.500.000,00	40.000
Δ. Γεροποτάμου ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ Μπαλί, οικόπεδο , εντός σχεδίου, αμφιθεατρικό, 850 μ. από θάλασσα, απεριόριστη θέα. Εντός ζώνης, Κατάλληλο για ξενοδοχειακή μονάδα, για συγκρότημα κατοικιών η παραθεριστικών επαύλεων.	1.350.000,00	27.000
Δ. Γεροποτάμου έκταση , επικλινής, σ.δ. 0,2, άρτια, οικοδομήσιμη, με άδεια οικοδομής, 35 μ. από θάλασσα, θέα θάλασσα.	450.000,00	22.737
Δ. Γεροποτάμου , οικόπεδο , εκτός σχεδίου, επικλινές, 143 x 175, 1 όψης, πρόσοψη 145 μ., κτίζει 572 τ.μ., 725 μ. από θάλασσα.	80.000,00	17.629
Δ. Γεροποτάμου, Οικόπεδο εκτός σχεδίου, . Συντελεστής δόμησης: 0.20 Συντελεστής κάλυψης: 0.10 Επιπλέον χαρακτηριστικά: Άρτιο, Οικοδομήσιμο. Στον Πάνορμο Μυλοποτάμου του Ρεθύμνου σε απόσταση 100 μ από τη θάλασσα και με απεριόριστη θέα.	350.000,00	7.655
Δ. Γεροποτάμου οικόπεδο σ.δ. 0,6, οικοδομήσιμο, θέα θάλασσα, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: γενικής χρήσης, πλησίον θάλασσα (έως 200μ)	700.000,00	6.200



Δ. Γεροποτάμου Πλευριανά Μυλοποτάμου, οικόπεδο 3.700 τ.μ., εντός σχεδίου, αμφιθεατρικό, οικοδομήσιμο.	55.000,00	3.709
Πάνορμο, αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, αμφιθεατρικό, σ.δ. 0,2, σ.κ. 0,1, πρόσοψη 15 μ., οικοδομήσιμο, με άδεια οικοδομής, θέα θάλασσα, Υπάρχει μελέτη έτοιμη για κατασκευή 2 κατοικιών	50.000,00	1.013
Δ. Γεροποτάμου οικόπεδο, επικλινές, σ.δ. 0,7, σ.κ. 0,1, άρτιο, οικοδομήσιμο, κτίζει 600 τ.μ., 200 μ. από θάλασσα, θέα θάλασσα, Το οικόπεδο βρίσκεται σε εξαιρετική τοποθεσία στο κέντρο του οικισμού σε απόσταση 200m από τη θάλασσα. Έχει πρόσβαση σε δύο παραλίες. Η επιφάνεια του είναι επικλινής και έχει θέα στη θάλασσα και στον οικισμό.	270.000,00	800
Σύνολα	<u>8.305.000,00</u>	<u>325.002</u>
Μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο	<u>25,55</u>	

Επειδή στο ακίνητο έχουν κατασκευαστεί κεντρικοί και δευτερεύοντες δρόμοι και όλα τα δίκτυα (αποχέτευσης όμβριων υδάτων, αποχέτευσης λυμάτων , ύδρευσης και ηλεκτροδότησης) και έχουν χαρακτηριστεί κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και στάθμευσης συνολικού εμβαδού 42.457,14 τ.μ. (περίπου το 25% της συνολικής έκτασης) η ανωτέρω τιμή των € 25,55 προσαυξάνεται κατά 27% περίπου και έτσι η μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο διαμορφώνεται στο ποσό των € 32,40 και η τιμή εκτίμησης όλων των οικοπέδων (των προς διανομή και των αδιάθετων) στο συνολικό ποσό των € 2.646.624,40 (τ.μ 81.686 X € 32,40)

Ε ΔΙΑΝΟΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Σύμφωνα με την από 30/4/2019 «Τεχνική Έκθεση Ακινήτου – Προσδιορισμός Συντελεστή Αξίας Οικοπέδων (Σ.Ο.)» των Διπλωματούχων Πολιτικών Μηχανικών Νικολάου Δ. Δερμιτζάκη και Δημήτρη Γ. Φρυγανάκη για τα ανωτέρω 158 οικόπεδα αμιγούς κατοικίας με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του καθενός (θέα, γωνιακό, διαμπερές, προσανατολισμός, σχήμα κτλ) προσδιορίστηκε ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) και με βάση αυτόν κατατάχθηκαν στις κατωτέρω τρεις κατηγορίες :



<u>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</u>	<u>ΑΡΙΘΜΟΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ</u>	<u>ΜΕΣΟΣ</u> <u>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (Μ.Σ.Ο.)</u>	<u>ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ</u> <u>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ</u>
A	49	1,142	55,958
B	57	1,062	60,534
Γ	<u>52</u>	1,013	<u>52,676</u>
ΣΥΝΟΛΑ	<u>158</u>		<u>169,168</u>

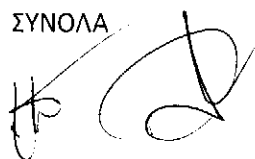
Από τα 158 οικόπεδα αμιγούς κατοικίας θα διανεμηθούν στους Μετόχους 154 (δεν θα διανεμηθούν 4 οικόπεδα της κατηγορίας Γ) και ως εκ τούτου ο ανωτέρω πίνακας διαμορφώνεται ως εξής :

<u>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</u>	<u>ΑΡΙΘΜΟΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ</u>	<u>ΜΕΣΟΣ</u> <u>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (Μ.Σ.Ο.)</u>	<u>ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ</u> <u>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ</u>
A	49	1,142	55,958
B	57	1,062	60,534
Γ	<u>48</u>	1,013	<u>48,624</u>
ΣΥΝΟΛΑ	<u>154</u>		<u>165,116</u>

Όπως προκύπτει από τον συνημμένο πίνακα η αναμορφωμένη, με βάση τους συντελεστές (Σ.Ο.) , και μετά από την στρογγυλοποίησή της, αξία εκτίμησης των οικόπεδου, που θα διανεμηθούν στους μετόχους διαμορφώνεται ως εξής :

<u>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</u>	<u>ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</u> <u>ΑΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ</u>	<u>ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</u> <u>ΑΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ</u> <u>ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ</u>	<u>ΑΡΙΘΜΟΣ</u> <u>ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ</u> <u>ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕ</u> <u>ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ</u>
A	17.254,91	17.300,00	49	847.700,00
B	16.046,16	16.000,00	57	912.000,00
Γ	15.305,80	15.300,00	<u>48</u>	<u>734.400,00</u>
ΣΥΝΟΛΑ			<u>154</u>	<u>2.494.100,00</u>

ΣΥΝΟΛΑ

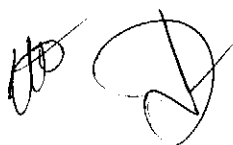


Δ. ΜΕΙΩΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Οι Μέτοχοι στους οποίους θα διανεμηθούν τα ανωτέρω οικόπεδα είναι κάτοχοι 98.560 μετοχών (154 πακέτα των 640 μετοχών ανά πακέτο) ενώ οι μέτοχοι στους οποίους δεν θα διανεμηθούν οικόπεδα είναι κάτοχοι 1.147 μετοχών. Οι μετοχές αυτές θα πρέπει να συμμετέχουν στην μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με επιστροφή μετρητών.

Η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου, με μείωση ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής κατά € 26,00, θα ανέλθει στο συνολικό ποσό των € 2.592.382,00 (99.707 X 26,00). Η κατανομή του ποσού των € 2.592.382,00 και η είσπραξη - επιστροφή μετρητών φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	ΜΕΙΩΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ		ΕΙΣΠΡΑΞΗ - ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ	
			ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ	ΣΕ ΚΑΘΕ ΜΕΤΟΧΟ ΠΟΥ ΠΑΙΡΝΕΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ
A	49	17.300,00	16.640,00	815.360,00	-660,00	-32.340,00
B	57	16.000,00	16.640,00	948.480,00	640,00	36.480,00
Γ	48	15.300,00	16.640,00	798.720,00	1.340,00	64.320,00
ΣΥΝΟΛΑ	154			2.562.560,00		68.460,00
Για τις 1.147 μετοχές οι κάτοχοι των οποίων δεν συμμετέχουν στην διανομή οικόπεδων				29.822,00		29.822,00
ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΝΟΛΑ				2.592.382,00		98.282,00



Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω η εταιρεία θα πρέπει , εκτός από την διανομή των 154 οικοπέδων, να εισπράξει μετρητά από τους μετόχους που θα πάρουν οικόπεδο της κατηγορίας Α συνολικό ποσό € 32,340,00 (€ 660,00 από κάθε μέτοχο) και να επιστρέψει στους υπόλοιπους μετόχους μετρητά συνολικού ποσού € 130.622,00 (€ 36.480,00 + € 64.320,00 + 29.822,00) (€ 640,00 σε κάθε μέτοχο που θα πάρει οικόπεδο Β κατηγορίας, € 1.340,00 σε κάθε μέτοχο που θα πάρει οικόπεδο Γ κατηγορίας και € 29.822,00 στους μετόχους οι οποίοι δεν θα πάρουν οικόπεδο.).

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ



ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΑΛΟΥΣΤΡΟΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 1461

ΣΟΛ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Cristina Horwath



ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ Ν. ΧΑΙΡΕΤΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 1512

ΓΕΡΟΠΟΤΑΜΟΣ Α.Ο.Ε.

ΟΙΚΟΠΕΔΑ				ΜΕΤΟΧΕΣ ΜΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ		Κ.Σ.Ο.	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	ΑΞΙΑ ΒΑΣΗ Κ.Σ.Ο. ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ		ΑΞΙΑ ΒΑΣΗ Κ.Σ.Ο. ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΜΕ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ		ΜΕΙΩΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ			ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ & ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ Σ
ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ		ΑΔΙΑΘΕΤΑ							ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΓΙΑ ΌΛΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΓΙΑ ΌΛΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	ΓΙΑ ΌΛΑ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	ΓΙΑ ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΤΑ ΑΘΙΑΘΕΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	
ΑΡΙΘΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	ΣΤΑ ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ											
49	24.500,00			31.360		1,142	793.800,00		17.254,91	845.490,55	17.300,00	847.700,00	16.640,00	815.360,00		-32.340,00
57	28.500,00			36.480		1,062	923.400,00		16.046,16	914.631,07	16.000,00	912.000,00	16.640,00	948.480,00		36.480,00
48	24.000,00	4	2.000	30.720	1.147	1,013	777.600,00	64.800,00	15.305,80	734.678,38	15.300,00	734.400,00	16.640,00	798.720,00		64.320,00
		4	2.686						87.026,40							29.822,00
154	77.000,00	8	4.686	98.560	1.147		2.494.800,00	151.826,40		2.494.800,00		2.494.100,00		2.562.560,00	29.822,00	68.460,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ			81.686	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΑΜΟΙΒΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ			2.559.600,00									
ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ			2.646.626,40	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ			2.646.626,40									
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ Τ.Μ			32,40	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΤΩΝ			165,116									