5, Korai Street
10564 Athens, Greece
REINVEST | Greece

REINVEST GREECE

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΑΚΙΝΗΤΟ: **ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ "ΟΝΥΧ"**
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: **ΘΕΣΗ ΣΑΝΗ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΣΣΑΝΔΡΑΣ ΣΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ**
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: **26.09.2025**
ΠΕΛΑΤΗΣ: **ΟΝΥΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**
ΑΡ. ΠΡΩΤ.: **1056**

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων

Όνομα Πελάτη : ΟΝΥΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

Αθήνα, 26.09.2025

ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ "ΟΝΥΧ"

Ανταποκρινόμενοι στην από 01.09.2025 εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία στις 10.09.2025 για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας ενός συνόλου εκτάσεων ιδιοκτησίας "Onyx" στη θέση Σάνη του Δήμου Κασσάνδρας στη Χαλκιδική.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2025 και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων 2025, όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Association και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) καθώς και των Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων όπως αυτά ορίζονται στο "Red Book" 2025 από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Με βάση όλων όσων παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση είμαστε της άποψης ότι η Εύλογη Αξία του συνόλου των 27 εκτάσεων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, 30.06.2025, ανέρχεται σε:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ: 14.700.000€
(ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ: 12.030.000€
(ΔΩΔΕΚΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 7

3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....8

4. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 9

5. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ....11

7. SWOT ANALYSIS 36

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ....37

9. ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ....41

10. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 42

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ 44

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 49

1. ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	Είκοσι επτά (27) αγροτεμάχια στη θέση Σάνη της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Κασσάνδρας του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής.
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η εκτίμηση γίνεται για σκοπούς ένταξης της αξίας των ακινήτων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Χρηματοοικονομικά Πρότυπα.
ΕΚΤΙΜΗΘΕΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	Η εταιρεία κατέχει το 100% των περισσότερων αγροτεμαχίων και ένα μικρότερο ποσοστό των υπολοίπων, όπως αναφέρεται εντός της έκθεσης.
ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	30.06.2025
ΕΥΡΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης εκτίμησης διενεργήθηκε επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο στις 10.09.2025.
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η Εύλογη Αξία ορίζεται ως εξής: Εύλογη Αξία (Fair Value) «Η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τους αντίστοιχους στόχους του»

Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου. Ως Εύλογη Αξία ορίζεται «Η Εύλογη Αξία είναι μια λογιστική έννοια που περικλείεται στο Δ.Λ.Π 16, για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και που καθορίζεται περαιτέρω όσο αφορά στα επενδυτικά ακίνητα στο Δ.Λ.Π. 40. Ως εύλογη αξία ορίζεται το ποσό για το οποίο ένα στοιχείο ενεργητικού θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων συμβαλλόμενων μερών κατά τη συναλλαγή τους σε μία ελεύθερη αγορά. Το άρθρο 30 του Δ.Λ.Π. (αναθεωρημένο το 1998), άλλωστε, εξετάζει τις επανεκτιμήσεις των στοιχείων του ενεργητικού».

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε υπό την αυστηρή επίβλεψη Πιστοποιημένου επαγγελματία εκτιμητή, συνεργάτη της REInvest, η οποία είναι πιστοποιημένη κατά RICS Regulated Firm από το Royal Institution of Chartered Surveyors, και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 117, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α΄107).

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2025 και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων 2025, όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) καθώς και των Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων όπως αυτά ορίζονται στο "Red Book" 2025 από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ / ΕΥΘΥΝΗ	Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Η REInvest Greece δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν εντολής σας που λάβαμε στις 01.09.2025. Επιβεβαιώνουμε ότι πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο στις 10.09.2025 με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στα ακίνητα με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των προσκομισθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λπ..)
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.

Η αποτίμηση της αξίας του παραπάνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την εφαρμογή της Μεθόδου Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), όπως αυτή αναλύεται στην ενότητα «Ορισμός & Παρουσίαση Της Μεθοδολογίας Εκτίμησης».

3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικές παραδοχές

1. Θεωρούμε ότι οι Τίτλοι είναι καλοί. Σχετικός έλεγχος θα πρέπει να διεξαχθεί από τους Νομικούς.
2. Θεωρούμε ότι το ακίνητο θα είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που θα επηρεάσει την αξία του.
3. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
4. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήσατε και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση των γηπέδων.
5. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Η REINVEST και οι συνεργάτες της δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
6. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
7. Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για τους ισχύοντες όρους δόμησης στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.
8. Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος.

4. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν, προκειμένου να προβούμε στην εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω:

- Τίτλος ιδιοκτησίας, συμβόλαιο συγχώνευσης, 37575/3-10-2024 του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Εμμανουήλ Σαραγιώτη.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα από 05.2025 του Τοπογράφου Μηχανικού Γεωργιάδη Μιχαήλ.

5. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα υπό μελέτη αγροτεμάχια βρίσκονται στη θέση Σάνη, εκτός ορίων οικισμού, στη βόρεια ακτογραμμή της Χαλκιδικής. Διοικητικά ανήκουν στη Δημοτική Ενότητα Κασσάνδρας του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η περιοχή της Σάνης αποτελεί έναν από τους πιο αναγνωρίσιμους και υψηλής προβολής προορισμούς της Χαλκιδικής, με ιδιαίτερη περιβαλλοντική και τουριστική αξία. Συνδυάζει μοναδικό φυσικό τοπίο, παραλίες διεθνούς φήμης, εκτεταμένες δασικές εκτάσεις, καθώς και αναγνωρισμένα πολιτιστικά γεγονότα (όπως το Φεστιβάλ Σάνης), που την καθιστούν σημείο αναφοράς για τον ποιοτικό τουρισμό.

Η τοποθεσία χαρακτηρίζεται από ήπιο επικλινές ανάγλυφο, πλούσια φυσική μεσογειακή βλάστηση και εναλλαγή αγροτικών καλλιεργειών με δασικές συστάδες.

Συνολικά, η τοποθεσία του έργου προσφέρει έναν σπάνιο συνδυασμό φυσικού κάλλους, πολιτιστικής ταυτότητας και εγγύτητας σε έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς της Βόρειας Ελλάδας.

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΓΠΣ Δ.Ε. Κασσάνδρας

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Το 2014 εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε Κασσάνδρας με την υπ' αριθμό 3091 απόφαση (ΦΕΚ 180/ΑΑΠ/ 04.06.2014), ενώ συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997. Στα πλαίσια του ΓΠΣ της Δ.Ε. Κασσάνδρας έχουν ενσωματωθεί οι βασικές αρχές του εγκεκριμένου ΠΠΧΣΑΑ Κ.Μ., καθώς και των ανωτέρων επιπέδων σχεδιασμού, στον δε εξωαστικό χώρο το ΓΠΣ προσδιορίζει ζώνες χρήσεων γης καθώς και όρους και περιορισμούς δόμησης με βάση τις αρχές της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος. Τα όρια του ΓΠΣ ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας, η οποία έχει συνολική έκταση 206.097 στρ. και μόνιμο πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή (2021) της ΕΛΣΤΑΤ, 10.526 κατοίκους.

Το ΓΠΣ περιλάμβανε την πολεοδομική οργάνωση της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας με χρονικό ορίζοντα το έτος 2028. Αναλυτικότερα, το ΓΠΣ περιλαμβάνει την οργάνωση των οικισμών σε 14 Πολεοδομικές Ενότητες (ΠΕ), με συνολικό προγραμματικό πληθυσμό 45.150 κατοίκων, από τους οποίους οι 16.750 θα είναι μόνιμοι κάτοικοι και οι υπόλοιποι εποχικοί, ενώ παράλληλα προτείνει την δημιουργία, συνολικά 12 οικιστικών υποδοχέων Α' κατοικίας και 13 υποδοχέων Β' κατοικίας. Ακόμη, το ΓΠΣ περιλαμβάνει την δημιουργία επεκτάσεων ως περιοχές Α' κατοικίας, συνολικού εμβαδού 502 στρ. οι οποίες χωροθετούνται στους οικισμούς Κασσανδρείας, Καλλιθέας, Νέας Φώκαιας και Φούρκας με μέσο συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) 0,4. Περιλαμβάνει, επίσης, την δημιουργία επεκτάσεων ως περιοχές Β' κατοικίας, συνολικού εμβαδού 2.787 στρ. οι οποίες χωροθετούνται σε όλους τους οικισμούς με μέσο συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ) 0,3. Παράλληλα, με το ΓΠΣ καθορίστηκαν οι χρήσεις γης και ο μέσος Συντελεστής Δόμησης, σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα, με μέγιστο τον Μ.Σ.Δ. 0,79 της Π.Ε. 1 «Κασσάνδρεια» και ελάχιστο τον Μ.Σ.Δ. 0,3 της Π.Ε. 2 «Κασσάνδρεια».

Αναφορικά με τις χρήσεις γης, καθορίστηκαν σύμφωνα με το περιεχόμενο του Π.Δ. της 23-02-1987 (ΦΕΚ 166Δ'):

- Κεντρικές Λειτουργίες σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 23-2-1987
- Γενική κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ. 23-2-1987
- Αμιγής κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 23-2-1987
- Τουρισμός – Αναψυχή σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 23-2-1987

Οι ανωτέρω χρήσεις εξειδικεύονται ανά Πολεοδομική Ενότητα, ενώ ορίζονται και ορισμένοι περιορισμοί και εξαιρέσεις στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

ΕΞΩΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

➢ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΕΠΔ) ΠΕΠΔ: Περιοχή Τουρισμού Αναψυχής

ΠΕΠΔ: Περιοχή Τουρισμού Αναψυχής με δυνατότητα ανάπτυξης ΠΕΡΠΟ

ΠΕΠΔ: Περιοχή Υποδοχής Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

ΠΕΠΔ: Περιοχή Λοιπής Γεωργικής Γης

ΠΕΠΔ: Περιοχή Γεωργικής Γης Υψηλής Παραγωγικότητας

ΠΕΠΔ: Περιοχή Προστασίας Αγροτικού Τοπίου

Κατά την Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Κασσάνδρας Ν. Χαλκιδικής καθορίζονται οι εξής περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης (ΠΕΠΔ), οι όποιες βρίσκονται εκτός οικισμών, υφιστάμενων και μελλοντικών, και εκτός των περιοχών προστασίας (ΠΕΠ):

- ΠΕΠΔ: Περιοχή Λοιπής Γεωργικής Γης

Το προς ανάπτυξη ακίνητο, που εντοπίζεται στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Κασσάνδρας, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ της δημοτικής ενότητας Κασσάνδρας, στο μεγαλύτερο τμήμα του εμπίπτει εντός της ΠΕΠΔ – Περιοχή λοιπής γεωργικής γης, Πρόκειται για περιοχές κύριας και λοιπής γεωργικής γης. Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κύρια αγροτικός, όμως συχνά μικτός με παραγωγικές δραστηριότητες και δραστηριότητες παραθερισμού, τουρισμού, αναψυχής.
Επιτρεπόμενες χρήσεις:

1. κατοικία
2. κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικής, ζωικής και δασικής παραγωγής
3. βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης: της παρ. 4ε1 του άρθρου 5 του 1.7.77 Π.Δ. (ΦΕΚ 290Δ΄/77)

της παρ. 4ε2 του άρθρου 5 του 1.7.77 Π.Δ. (ΦΕΚ 290Δ΄/77) και μόνο για την επεξεργασία γεωργοκτηνοτροφικών προϊόντων

4. κτίρια και εγκαταστάσεις μεταφορών, συντήρησης, επισκευής και ελέγχου οχημάτων

5. γραφεία, καταστήματα, συμπεριλαμβανομένων των υπεραγορών και των πολυκαταστημάτων, και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων

6. κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής- διασκέδασης

7. κτίρια και γήπεδα στάθμευσης

8. πρατήρια καυσίμων

9. κτίρια και εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και αποθήκευσης χαμηλής όχλησης

10. κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής, όπως πρόνοιας και περίθαλψης, εκπαίδευσης, πολιτισμού, αθλητισμού, θρησκευτικοί χώροι

11. ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις ιδιαίτερων χρήσεων, όπως νεκροταφεία, φυλακές, λιμενικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις έρευνας και ερευνητικά κέντρα, εγκαταστάσεις παραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν αρχαιολογικούς χώρους

12. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα 5 και 4 αστέρων δυναμικότητας έως 200 κλίνες.

13. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

▪ *Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων ορίζονται σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση, τις τοπικές διατάξεις και τις γενικές διατάξεις της παρούσας μελέτης*. Επιπλέον, θα ισχύουν τα παρακάτω:

- Για την επιτρεπόμενη χρήση 1 ορίζονται οι εξής περιορισμοί
  - ▪ μέγιστη επιφάνεια δόμησης 200 τ.μ.
  - ▪ μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων δύο (2)
- Για την επιτρεπόμενη χρήση 3 (α) και (β) ορίζονται μέγιστος σ.δ. 0,6
- Για την επιτρεπόμενη χρήση 4 ορίζεται μέγιστος σ.δ. 0,9 και επιτρέπονται περισσότερα του ενός κτίρια εντός του ίδιου γηπέδου.
- Για τα κέντρα διασκέδασης της επιτρεπόμενης χρήσης 6 ορίζονται οι εξής περιορισμοί:
  - ▪ Ορίζεται ως ελάχιστη απόσταση από τα προτεινόμενα όρια των οικιστικών περιοχών α’ και β’ κατοικίας και των ΠΕΡΠΟ όπως προτείνονται από την παρούσα μελέτη τα 500 μ.
- Για την επιτρεπόμενη χρήση 9 δεν επιτρέπεται να έχουν πρόσωπο να έχουν πρόσωπο στο επαρχιακό δίκτυο και τοποθετούνται σε ελάχιστή απόσταση 200 μ. από αυτό.
- Για τη χρήση 12 εν γένει ισχύει η νομοθεσία για τα τουριστικά καταλύματα σε συνδυασμό με τις κατευθύνσεις του ΕΧΠ Τουρισμού.

6.2 Περιγραφή Γηπέδων

1. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1369α επιφάνειας 4093,75τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 136,50 με το υπ. αριθμ. 1368 κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων, Βορειοανατολικά με αγροτικό δρόμο, Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 62,35μ με το άλλο διαιρετό τμήμα του κληροτεμαχίου με ένδειξη 1369δ ιδιοκτησίας αγνώστων και Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 52,94μ και 63,83μ με το άλλο διαιρετό τμήμα του κληροτεμαχίου με ένδειξη 1369β κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων και σε πλευρά 4,00μ με αγροτικό δρόμο .

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726238/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.
Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 33.224/18-04-2019 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

2. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1369γ επιφάνειας 4093,75τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 73,88μ με το άλλο διαιρετό τμήμα του κληροτεμαχίου με ένδειξη 1369β ιδιοκτησίας αγνώστων, Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 66,18μ με το άλλο διαιρετό τμήμα του κληροτεμαχίου με ένδειξη 1369δ

ιδιοκτησίας αγνώστων, Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 68,38μ με το υπ αριθμ 1369δ κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων και Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 50,69μ με αγροτικό δρόμο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726044/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 33.224/18-04-2019 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



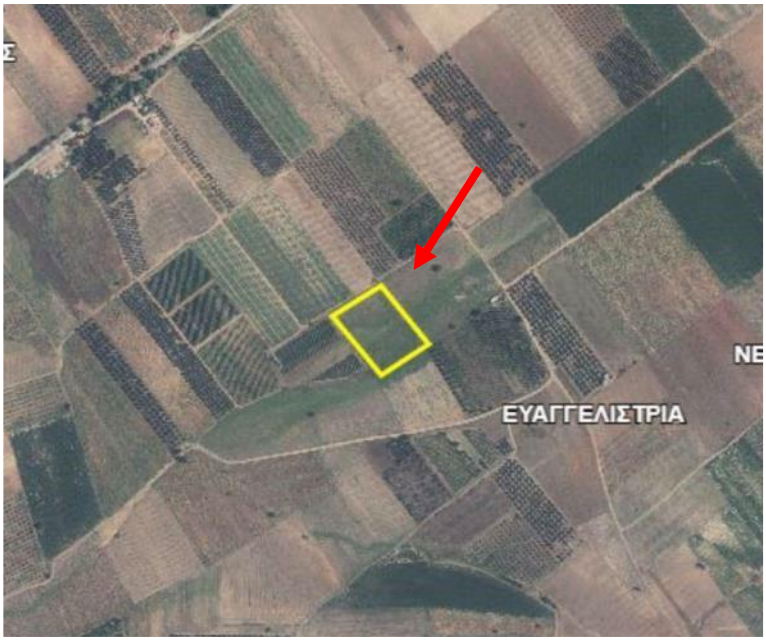
ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

3. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 943 επιφάνειας 10363τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 119μ με το υπ αριθμ 944 κληροτεμάχιο, Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 122,00μ με το υπ αριθμ 942 κληροτεμάχιο, Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 86,07μ με αγροτική οδό, Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 86,23μ με αγροτικό δρόμο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390737034/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 37.575/03-10-2024 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

4. Ποσοστό εξ αδιαιρέτου 6,249% του αγροτεμαχίου υπό στοιχεία 1112 επιφάνειας 20000τ.μ που αντιστοιχεί σε 1249,80τ.μ εξ αδιαιρέτου. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 80μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 250μ με το υπ αριθμ 1113 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 48,00μ με το υπ αριθμ 1126 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 32,00μ με το υπ αριθμ 1125 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 52,08μ με το υπ αριθμ 1110β διαιρετό τμήμα του υπ. αριθμ 1110 κληροτεμαχίου, σε πλευρά μήκους 119,22 με το υπ αριθμ 1110α διαιρετό τμήμα του υπ. αριθμ 1110 κληροτεμαχίου και σε πλευρά μήκους 78,00μ με το υπ αριθμ 1109 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726201/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 16.059/31-08-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κακουδήμου.

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

5. Ποσοστό εξ αδιαιρέτου 6,249% του αγροτεμαχίου υπό στοιχεία 1148α επιφάνειας 4019τ.μ που αντιστοιχεί σε 251,15τ.μ εξ αδιαιρέτου. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 50μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 80,38μ με το υπ αριθμ 1149 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 50,00μ με το υπ. αριθμ 1148β κληροτεμαχίου διαιρετό τμήμα του υπ. αριθμ 1148 κληροτεμαχίου, σε πλευρά μήκους 80,38μ με το υπ. αριθμ 1147γ κληροτεμαχίου διαιρετό τμήμα του υπ. αριθμ 1147 κληροτεμαχίου.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726226/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 16.059/31-08-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κακουδήμου.



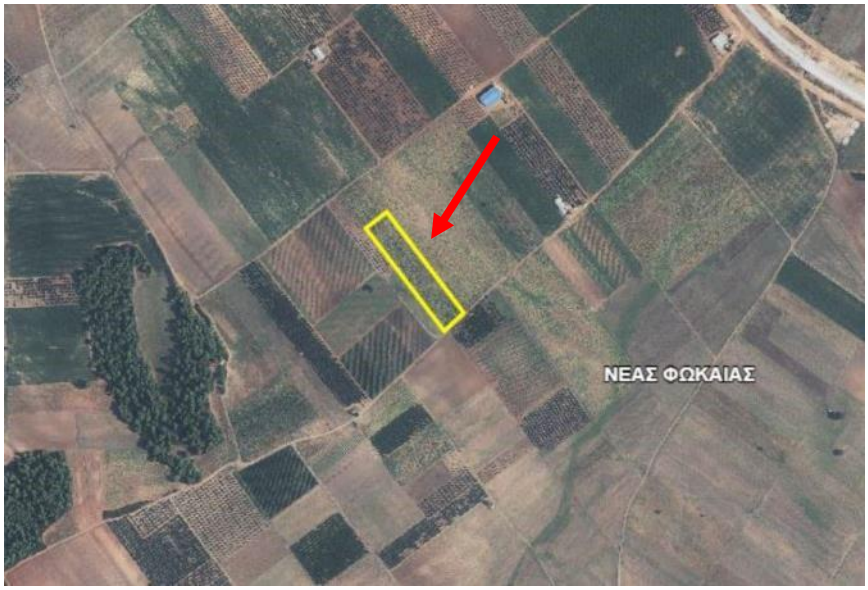
ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

6. Τμήμα του υπ. αριθμ 1148 κληροτεμαχίου το οποίο φέρει τον αριθμό 1148β επιφάνειας 12056τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 50,00μ με το υπ αριθμ 1148β διαιρετό τμήμα του ίδιου κληροτεμαχίου, σε πλευρά μήκους 243,62μ με το υπ αριθμ 1147γ διαιρετό τμήμα του υπ. αριθμ 1147 κληροτεμαχίου, σε πλευρά μήκους 50,95μ με αγροτική οδό και σε πλευρά μήκους 238,62μ με το υπ αριθμ 1149 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726188/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.359/15-11-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Γεωργίας Χρουσαλά.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

7. Ποσοστό εξ αδιαιρέτου 25,00% αγροτεμαχίου υπό στοιχεία 1102α επιφάνειας 10000τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 69.49μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 157.00μ με το υπ αριθμ 1103 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 67.36μ με το υπ αριθμ 1104 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 139.92μ με το άλλο διαιρετό τμήμα του ίδιου κληροτεμαχίου με ένδειξη 1102β

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390725057/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.387/30-09-2021 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βασιλείου Μανώλα.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

8. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1025 επιφάνειας 9672τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 78,80μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 140.00μ με το υπ αριθμ 1024 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 26,44μ με το υπ αριθμ 1014 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 175,00μ με το υπ αριθμ 1026κληροτεμάχιο και σε πλευρά μήκους 39,00μ εν μέρει με το υπ αριθμ 1169 κληροτεμάχιο και εν μέρει με το υπ. αριθμ 1012 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726107/0/0 .

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.443/20-01-2022 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βασιλείου Μανώλα.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

9. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1539 επιφάνειας 2000τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει: βορειοδυτικά επί πλευρά μήκους 55,75μ με το υπ αριθμ 1540γ κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων και σε πλευρά μήκους 23,89μ με το υπ αριθμ 1540α κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων, βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 25,01μ με το υπ αριθμ 1835 κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων, νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 79,62μ με δρόμο και νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 25,75μ με το υπ αριθμ 1540β κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390433036/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.359/15-11-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Γεωργίας Χρουσαλά.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

10. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1540α1 επιφάνειας 4441τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 52,62μ με το υπ αριθμ 1464 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 65,61μ με το υπ αριθμ 1540α2 διαιρετό τμήμα του ίδιου κληροτεμαχίου, σε πλευρά μήκους 59,23μ με το υπ αριθμ 1540β κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 104,82μ με το υπ αριθμ 482 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390433070/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 16.347/19-05-2022 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

11. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1540α2 επιφάνειας 4059τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 65,61μ με το υπ αριθμ 1540α1 διαιρετό τμήμα του ίδιου κληροτεμαχίου, σε πλευρά μήκους 39,45μ και 56,15μ με το υπ αριθμ 1464 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 36,62μ με το υπ αριθμ 1540γ κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 23,89μ με το υπ αριθμ 1539 κληροτεμάχιο και σε πλευρά μήκους 75,53μ με το υπ αριθμ 1540β κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390433035/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 16.347/19-05-2022 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



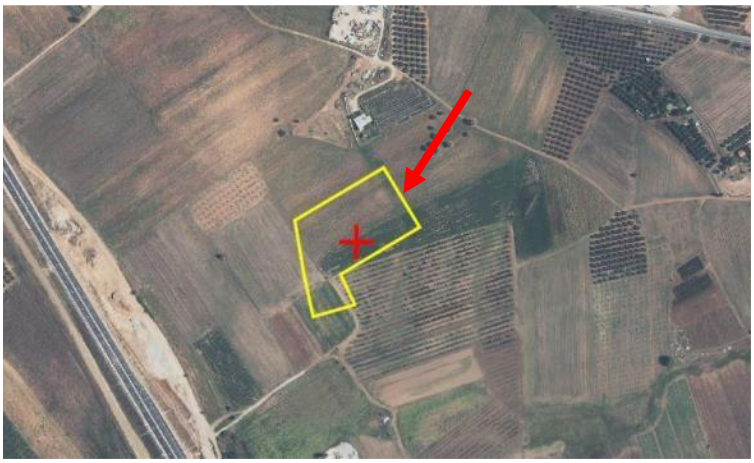
ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

12. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1540β επιφάνειας 14000τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: βορειοδυτικά επί πλευρά μήκους 128,55μ με το υπ αριθμ 1540α κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων, βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 25,75μ με το υπ αριθμ 1539 κληροτεμάχιο, σε πρόσοψη 5,00μ με δρόμο και σε πλευρά 22,16μ και 30,29μ με το υπ αριθμ 1541 κληροτεμάχιο, νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 112,48μ, βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 43,61μ με το υπ αριθμ 543 κληροτεμάχιο, νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 57,33μ με τα υπ αριθμ 482 και 495 κληροτεμάχια ιδιοκτησίας αγνώστων και νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 118,68μ με το υπ αριθμ 482 κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας αγνώστων .

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390433033/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.359/15-11-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Γεωργίας Χρουσαλά.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

13. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1540γ επιφάνειας 3000τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 22,25μ και 11,78μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 38,04μ με το υπ αριθμ 1835 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 55,75μ με το υπ αριθμ 1539 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 36,62μ με το υπ αριθμ 1540α2 διαιρετό τμήμα του υπ. αριθμ 1540 κληροτεμαχίου και σε πλευρά μήκους 80,82μ με το υπ αριθμ 1464 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390433045/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 16.548/20-10-2022 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



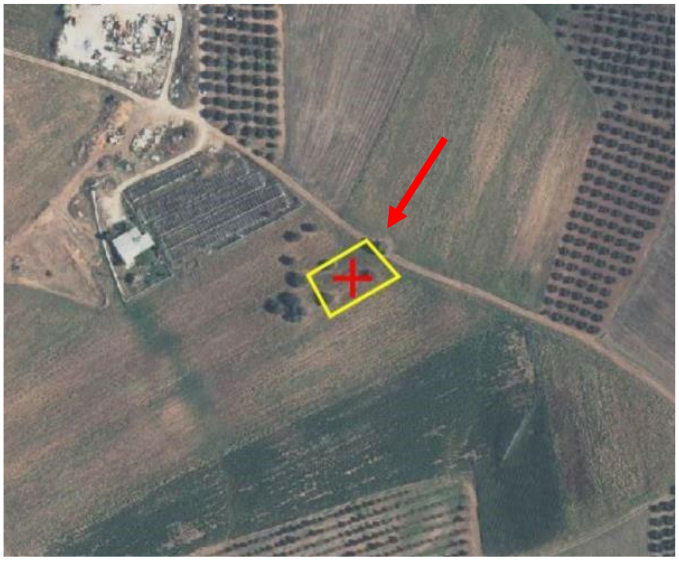
ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

14. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1835 επιφάνειας 1000τ.μ. Το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 38,04μ με το υπ αριθμ 1540γ κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 25,01μ με το υπ αριθμ 1539 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 41,94μ με αγροτικό δρόμο και σε πλευρά μήκους 25,31μ με αγροτικό δρόμο

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390433037/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 16.346/19-05-2022 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

15. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1015 επιφάνειας 8601τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 82,50μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 95,00μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά μήκους 45,17μ με το υπ αριθμ 1014 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 27,00μ με το υπ αριθμ 1027 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 25,00μ με το υπ αριθ 1028 κληροτεμάχιο και σε πλευρά μήκους 103,00μ με το υπ αριθμ 1016 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726100/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.607/08-12-2022 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βασιλείου Μανώλα.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

16. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 1052 επιφάνειας 9400τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 47,00μ με δρόμο, σε πλευρά μήκους 200,00μ με το υπ αριθμ 1053 κληροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 47,00μ εν μέρει με το υπ αριθμ 1044 κληροτεμάχιο και εν μέρει με το υπ αριθμ 1043 κληροτεμάχιο και σε πλευρά μήκους 200,00μ με το υπ αριθμ 1053 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390726019/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 1.359/15-11-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Γεωργίας Χρουσαλά.



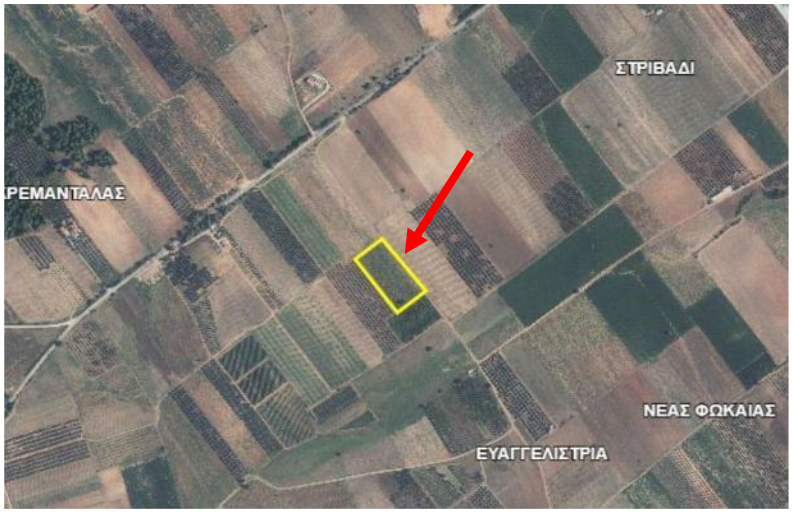
ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

17. Ποσοστό 50% τμήματος κληροτεμαχίου υπό στοιχεία 276α του υπ. αριθμ 276 κληροτεμαχίου επιφάνειας 10645τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: νοτιοανατολικά επί πλευρά μήκους 74,41μ με το υπ αριθμ 941 κληροτεμάχιο, νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 145μ με το υπ αριθμ 276β κληροτεμάχιο, βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 72,74 μ με το υπ αριθμ 275 κληροτεμάχιο και βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 145,01μ με αγροτικό δρόμο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390737016/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 37.201/20-12-2023 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

18. Ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου υπ. αριθμ 1146 κληροτεμαχίου επιφάνειας 16415τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: νοτιοανατολικά επί πλευρά μήκους 49,37μ με χωματόδρομο, νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 338μ με το υπ αριθμ 1145 κληροτεμάχιο, βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 49,00 μ με αγροτικό δρόμο και βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 332,00μ με το υπ αριθμ 1147 διαιρετό τμήμα κληροτεμαχίου.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 49039726190/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 37.201/20-12-2023 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

19. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 962 επιφάνειας 7700τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει γύρωθεν επί πλευρά μήκους 58,00μμε δρόμο διανομής, σε πλευρά μήκους 200μ με το υπ αριθμ 963 αγροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 19,00μ με το υπ αριθμ 968 αγροτεμάχιο, σε πλευρές μήκους 0,28μ, 14,40μ, 189,08μ με το υπ αριθμ 952 κληροτεμάχιο-ρέμα.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390735020/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 37.575/03-10-2024 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

20. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 986 επιφάνειας 9464τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει γύρωθεν επί πλευρά μήκους 54,05μ με δρόμο διανομής, σε πλευρά μήκους 178,00μ με το υπ αριθμ 987 αγροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 56,75μ με το υπ αριθμ 966 αγροτεμάχιο, σε πλευρά μήκους 186,00μ με το υπ αριθμ 985 κληροτεμάχιο-ρέμα.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390735036/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 37.575/03-10-2024 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

21. Αγροτεμάχιο υπό στοιχεία 37 επιφάνειας 23250τ.μ

Το αγροτεμάχιο έχει χωριστεί σε τρία αγροτεμάχια το υπ αριθμ 37α επιφάνειας 11150 τ.μ., 37β επιφάνειας 6,050 τ.μ. και 37γ επιφάνειας 6050τ.μ.. Από το 37β η εταιρεία ΟΝΥΞ έχει ποσοστό 90% εξ αδιαιρέτου ενώ τα 37α και 37γ κατέχει κατά ποσοστό 100%.

Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει: Βορειοανατολικά και Βόρεια με πρόσοψη 44,42μ, 73,11μ, 49,47μ με αγροτικό δρόμο διανομής, πέραν αυτού με χωματόδρομο, πέραν αυτού με το υπ αριθ 14 αγρό ιδιοκτησίας αγνώστων και πέραν αυτού με υδροβιότοπο ΓΕΡΑΝΙ, βορειοανατολικά σε πλευρά 43,78μ με το υπ αριθμ 32 αγρό, ιδιοκτησίας αγνώστων, σε πλευρά μήκους 55,58μ με το υπ αριθμ 33 αγρό ιδιοκτησίας αγνώστων και σε πλευρά 55,54μ με τους υπ αριθμ 33 και 34 αγρούς ιδιοκτησίας αγνώστων, νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 120,00 με το υπ αριθμ 36 αγρό ιδιοκτησίας αγνώστων και νοτιοανατολικά σε πρόσοψη 45,30μ, 45,25μ, 175,25μ με αγροτικό δρόμο διανομής πλάτους 3,00μ, πέραν αυτού με χωματόδρομο, πέραν αυτού με τον υπ αριθμ 38 αγρό ιδιοκτησίας αγνώστων και πέραν αυτού με υδροβιότοπο.

1. Τμήμα του αγροτεμαχίου εμβαδού 177,63μ βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας φυσικού περιβάλλοντος.
2. Τμήμα του αγροτεμαχίου 10819,11τ.μ βρίσκεται εντός της περιοχής Natura 2000
3. Τμήμα του αγροτεμαχίου 12253,26τ.μ βρίσκεται εντός της περιοχής προστασίας αρχαιολογικών χώρων.

Τα ακίνητα έχουν λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390809001, 490390809013, 490390809014.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Τα ακίνητα περιήλθαν στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 24.294/2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ευσταθίας Μπότση και του υπ' αριθμόν 34.236/2020 του συμβολαιογράφου Εμμανουήλ Σαραγιώτη.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

22. Διαιρετό και αυτοτελές τμήμα με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β1 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου επιφάνειας 4125,23τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 73,00μ με δρόμο, σε πλευρά μήκους 56,51μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 73,00μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου και σε πλευρά 56,51μ με το χαρακτηριστικό στοιχείο 38Α διαιρετό και αυτοτελές τμήμα του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390808021/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 15.796/2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

23. Ποσοστό εξ αδιαιρέτου 95,00% του διαιρετού αγροτεμαχίου με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β2 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου επιφάνειας 4125τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 5,99μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β4 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 56,51μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β1 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 66,00μ με αγροτική οδό διανομής, σε πλευρά 62,50μ με το με αριθμό 39 κληροτεμάχιο και σε πλευρά μήκους 66,00μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β3 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390808019/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 15.797/2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

24. Διαιρετό και αυτοτελές τμήμα με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β3 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου επιφάνειας 4125τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 62,50μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β4 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 66,00μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β2 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 66,00μ με αγροτική οδό διανομής και σε πλευρά 62,50μ με το με αριθμό 39 κληροτεμάχιο.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390808003/0/0.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 15.798/2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

25. Ποσοστό εξ αδιαιρέτου 95,00% του διαιρετού αγροτεμαχίου με χαρακτηριστικό στοιχείο 38Β4 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου επιφάνειας 4125,26τ.μ Το αγροτεμάχιο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και συνορεύει: επί πλευρά μήκους 50,01μμε υδροβιότοπο, σε πλευρά 20,49μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38α1 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 73,00μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β1 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 5,99μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β2 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου, σε πλευρά 62,50μ με το αυτοτελές, διαιρετό τμήμα του με χαρακτηριστικό στοιχείο 38β3 διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του με αριθμό 38 κληροτεμαχίου και πλευρά μήκους 39,80μ με αγροτική οδό διανομής.

Το ακίνητο έχει λάβει προσωρινό αριθμό ΚΑΕΚ 490390808020/0/0.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι εντός του αγροτεμαχίου δεν υφίσταται κτίσμα και η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω χωμάτινου αδιαμόρφωτου αγροτικού δρόμου.

Το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτήτρια εταιρεία με το υπ' αριθμόν 15.799/2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αναστασίας Κουκουδήμου.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Πιν.1: Σύνολο Κληροτεμαχίων

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ (μ2)	ΚΑΕΚ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ
1	1369Α	4.093,75	490390726238/0/0	100%	33.224/18-04-2019
2	1369Γ	4.093,75	490390726044/0/0	100%	33.224/18-04-2019
3	943	10.363	490390737034/0/0	100%	37.575/03-10-2024
4	1112	20.000	490390726201/0/0	6,25%	16.059/31-08-2021
5	1148Α	4.019	490390726226/0/0	6,25%	16.059/31-08-2021
6	1148Β	12.056	490390726188/0/0	100%	1.359/15-11-2021
7	1102	10.000	490390725057/0/0	25%	1.387/30-09-2021
8	1025	9.597,70	490390726107/0/0	100%	1.443/20-01-2022
9	1539	2.000	490390433036/0/0	100%	1.359/15-11-2021
10	1540Α1	4.441	490390433070/0/0	100%	16.347/19-05-2022
11	1540Α2	4.059	490390433035/0/0	100%	16.347/19-05-2022
12	1540Β	14.000	490390433033/0/0	100%	1.359/15-11-2021
13	1540Γ	3.000	490390433045/0/0	100%	16.548/20-10-2022
14	1835	1.000	490390433037/0/0	100%	16.346/19-05-2022
15	1015	8.601	490390726100/0/0	100%	1.607/08-12-2022
16	1052	9.400	490390726019/0/0	100%	1.359/15-11-2021
17	276Α	10.645	490390737016/0/0	50%	37.201/20-12-2023
18	1146	16.415	49039726190/0/0	25%	37.201/20-12-2023
19	962	7.700	490390735020/0/0	100%	37.575/03-10-2024

20	986	9.464	490390735036/0/0	100%	37.575/03-10-2024
21	37Α	11.150	490390809001/0/0	100%	24.294/2020, 34.236/2020
22	37Β	6.050	490390809013/0/0	90%	24.294/2020, 34.236/2020
23	37Γ	6.050	490390809014/0/0	100%	24.294/2020, 34.236/2020
24	38Β1	4.125,23	490390808021/0/0	100%	15.796/2020
25	38Β2	4.125	490390808019/0/0	95%	15.797/2020
26	38Β3	4.125	490390808003/0/0	100%	15.798/2020
27	38Β4	4.125,26	490390808020/0/0	95%	15.799/2020

7. SWOT ANALYSIS

Strengths (Πλεονεκτήματα):

- Προνομιακή τοποθεσία
- Η πλειονότητα των αγροτεμαχίων πληροί τα κριτήρια αρτιότητα
- Μεγάλες εκτάσεις
- Καθαρή νομική κατάσταση
- Εγγύτητα σε τουριστικές εγκαταστάσεις & θάλασσα

Weaknesses (Αδυναμίες):

- Χωματόδρομοι – ανεπαρκής πρόσβαση
- Έλλειψη υποδομών
- Συνιδιοκτησίες (εξ αδιαιρέτου)

Opportunities (Ευκαιρίες):

- Τουριστική ανάπτυξη
- Αξία γης σε άνοδο
- Μελλοντικές υποδομέ

Threats (Απειλές):

- Αυστηρό πολεοδομικό πλαίσιο
- Περιβαλλοντικοί περιορισμοί
- Υψηλό κόστος ανάπτυξης

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Ο σκοπός της ανάλυσης είναι η παράθεση δεδομένων προκειμένου να τεκμηριωθεί εάν η υπό εξέταση αγορά (marketarea) προβλέπεται να διέλθει περίοδο οικονομικής ανάπτυξης, σταθερότητας ή συρρίκνωσης. Πέραν του εντοπισμού της κατεύθυνσης που αναμένεται να έχει η αγορά, επιχειρείται η ποσοτικοποίηση της όποιας μεταβολής με αναγνώριση των τάσεων που ενυπάρχουν σε αυτή και ακολούθως συνδέονται με βάση την κατεύθυνση τους ώστε να αποδοθούν οι μεταβολές στη ζήτηση.

8.1 Δείκτες Εθνικής Οικονομίας

Τα πιο πρόσφατα στοιχεία για την οικονομική συγκυρία, όπως παρουσιάζονται από το ΙΟΒΕ για τον Σεπτέμβριο 2024, δείχνουν ότι ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα βελτιώθηκε και διαμορφώθηκε στις 110,2 μονάδες, κυρίως χάρη στην ενίσχυση της βιομηχανίας. Οι εκτιμήσεις για τις παραγγελίες και τη ζήτηση βελτιώθηκαν αισθητά, ενώ οι θετικές προβλέψεις για την παραγωγή τους επόμενους μήνες ενισχύθηκαν σημαντικά.

Ωστόσο, παρά την ισχυρή βελτίωση στον τομέα της βιομηχανίας, άλλοι τομείς παρουσίασαν αντιφατικές τάσεις. Στις κατασκευές υπήρξε αρνητική εξέλιξη όσον αφορά το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων, αν και οι πωλήσεις στο λιανικό εμπόριο αυξήθηκαν. Η καταναλωτική εμπιστοσύνη εξακολουθεί να επηρεάζεται αρνητικά από τον επίμονο πληθωρισμό, με τις προβλέψεις για σημαντικές αγορές να παραμένουν αρνητικές, παρά την αυξημένη διάθεση για αποταμίευση.

Παράλληλα, ο τουρισμός συνέχισε να αποφέρει θετικά αποτελέσματα στην οικονομία κατά την καλοκαιρινή περίοδο, επηρεάζοντας και άλλους κλάδους. Παρόλα αυτά, η συνολική εικόνα παραμένει ευμετάβλητη λόγω των συνεχιζόμενων προκλήσεων, όπως η αβεβαιότητα γύρω από τις διεθνείς εξελίξεις και οι πληθωριστικές πιέσεις.

Στις 3 Ιουνίου 2025, η ΕΛΣΤΑΤ δημοσίευσε τα πιο πρόσφατα οικονομικά στοιχεία για την Ελληνική Οικονομία. Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) διαμορφώθηκε το έτος 2024 σε 226,0 δισ. € παρουσιάζοντας αύξηση κατά 2,6% σε σχέση με το έτος 2023 που είχε ανέλθει σε 220,3 δισ. €. Ο μέσος ετήσιος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) διαμορφώθηκε το έτος 2024 σε 3,0% ενώ το 2023 είχε διαμορφωθεί σε 3,5%.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το ελληνικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,5% το πρώτο τρίμηνο του 2025 σε σύγκριση με το ίδιο τρίμηνο του 2024. Η ανάπτυξη αυτή οφείλεται κυρίως στην ενίσχυση των επενδύσεων, οι οποίες αυξήθηκαν κατά 8,4%, και της κατανάλωσης, που σημείωσε ετήσια αύξηση 1,6%. Οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών επίσης ενισχύθηκαν, κατά 4,0%, με τις εξαγωγές αγαθών να αυξάνονται κατά 3,0% σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του 2024. Ωστόσο, οι εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών αυξήθηκαν με ταχύτερο ρυθμό, κατά 6,5%, με αποτέλεσμα να επηρεάζουν αρνητικά τη συνολική ισορροπία.

Αυτά τα στοιχεία δείχνουν ότι η ελληνική οικονομία συνεχίζει να αναπτύσσεται με σταθερό ρυθμό, με βασικούς κινητήριους μοχλούς τις επενδύσεις και τις εξαγωγές, ενώ η συγκράτηση του πληθωρισμού σε χαμηλότερα επίπεδα ενισχύει τη σταθερότητα του οικονομικού περιβάλλοντος. Ωστόσο, η επιμονή στο υψηλό επίπεδο εισαγωγών παραμένει πρόκληση για τη βελτίωση του εξωτερικού ισοζυγίου της χώρας.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται ενδεικτικά προβλέψεις για την πορεία του ΔΤΚ και του ΑΕΠ έως και το έτος 2028, όπως συλλέχθηκαν από τις πλέον έγκυρες οικονομικές πηγές.

CPI Growth Greece	2024 A	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P
PwcGlobal Economic Watch	2,70%	2,20%	2,00%	2,0%	2,10%
IMF Greece	2,70%	2,80%	2,30%	-	-
European Economic Forecast Greece	2,70%	2,50%	2,10%	-	-
StatistaProjections	2,70%	2,40%	2,10%	2,00%	2,00%

GDP Growth Greece	2024 A	2025 P	2026	2027	2028
PwcGlobal Economic Watch	2,30%	2,20%	1,90%	1,70%	1,70%
IMF Greece	2,30%	1,80%	1,30%	1,50%	1,40%
European Economic Forecast Greece	2,30%	2,30%	2,20%	-	-
StatistaProjections	2,30%	2,00%	1,80%	1,30%	1,50%

Βασικά συμπεράσματα από τα τελευταία στοιχεία:

- **Προβλέψεις για τον πληθωρισμό (CPI)**: Οι περισσότερες προβλέψεις δείχνουν μια σταδιακή μείωση του πληθωρισμού από το 2,80% το 2025 στο 2,00% μέχρι το 2027 και 2028, με μικρές διακυμάνσεις ανάλογα με την πηγή.
- **Αύξηση του ΑΕΠ**: Αναμένεται αύξηση του ΑΕΠ γύρω στο 1,80%–2,30% το 2025, ενώ οι πιο μακροπρόθεσμες προβλέψεις δείχνουν πιο μέτρια αύξηση γύρω στο 1,30%–1,70% από το 2027 και μετά, σύμφωνα με το ΔΝΤ και άλλες πηγές.

Αυτές οι προβλέψεις αντανακλούν μια σταθερή οικονομική ανάκαμψη, που τροφοδοτείται από επενδύσεις και κατανάλωση, αν και οι ρυθμοί ανάπτυξης μειώνονται σταδιακά με την πάροδο του χρόνου

8.2 Έρευνα αγοράς γηπέδων στην περιοχή Σάνη, Χαλκιδική

Η περιοχή της Σάνης στη Χαλκιδική αποτελεί έναν από τους πιο αναγνωρίσιμους και δυναμικά αναπτυσσόμενους τουριστικούς προορισμούς της Βόρειας Ελλάδας. Η παρουσία του Sani Resort, ενός εκ των μεγαλύτερων οργανωμένων τουριστικών συγκροτημάτων της χώρας, σε συνδυασμό με την υψηλή ζήτηση για πολυτελή παραθεριστική κατοικία, καθιστούν την αγορά γης ιδιαίτερα ελκυστική.

Τάσεις αγοράς

- Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται συνεχής άνοδος στις αξίες γης λόγω αυξημένης ζήτησης από ξένους και Έλληνες επενδυτές.
- Η ζήτηση αφορά κυρίως μεγάλες εκτάσεις για τουριστική αξιοποίηση, αλλά και μεσαία οικόπεδα για ιδιωτική παραθεριστική κατοικία.
- Οι μικρότερες εκτάσεις (<4 στρ.) που δεν είναι οικοδομήσιμες έχουν χαμηλότερη εμπορική αξία, όμως συχνά αποκτώνται για μακροπρόθεσμη επένδυση.
- Υπάρχει αυξανόμενο ενδιαφέρον για ήπια τουριστική ανάπτυξη (αγροτουρισμός, eco-lodges, glamping), ειδικά σε περιοχές που γειτνιάζουν με προστατευόμενες ζώνες Natura.

Εύρος τιμών

- Οι τιμές κυμαίνονται σημαντικά ανάλογα με την απόσταση από τη θάλασσα, την πρόσβαση σε οδικό δίκτυο και την οικοδομησιμότητα.
- Σε εκτάσεις πλησίον της Σάνης, οι τιμές για άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα μπορεί να ξεπερνούν τα 8.000–10.000 €/στρέμμα, ενώ για μεγάλα γήπεδα με τουριστική προοπτική οι αξίες φθάνουν και υψηλότερα.
- Μη άρτια ή με περιορισμούς χρήσης (Natura, δασικά, αρχαιολογικές ζώνες) κυμαίνονται πολύ χαμηλότερα (1.000–3.000 €/στρέμμα).

Η αγορά γης στη Σάνη Χαλκιδικής εμφανίζει σταθερά ανοδική πορεία, ελκύοντας επενδυτές με διαφορετικά προφίλ (μεγάλοι developers, μεσαίοι επενδυτές, ιδιώτες). Τα αγροτεμάχια που διαθέτουν αρτιότητα, καλή πρόσβαση και εγγύτητα στη θάλασσα θεωρούνται τα πλέον ελκυστικά, ενώ οι μικρότερες εκτάσεις ή οι περιορισμένες από το καθεστώς Natura μπορούν να αποτελέσουν επενδύσεις χαμηλότερου κόστους με προοπτική μελλοντικής υπεραξίας.

8.3 Έρευνα Αγοράς-Ανταγωνισμός

Πίνακας 4. Συγκριτικά στοιχεία γηπέδων κοντά στη θάλασσα

A/A	Περιγραφή	Link
Συγκριτικό Νο1:	Σε μοναδική τοποθεσία , πρώτο στην σειρά με ανεμπόδιστη θέα προς την θάλασσα . Το ακίνητο διαθέτει 4590 τ.μ. και είναι κατάλληλο για κατασκευή μονοκατοικίας υψηλών προδιαγραφών καθώς στο σημείο υπάρχει ιδιωτικότητα και δρόμος που κατεβαίνει στην παραλία όπου υπάρχει πρόσβαση μόνο απο το ακίνητο μας.	Link 1
Συγκριτικό Νο2:	2 Ιδιοκτησίες 2 κυριότητες 2 X 4500τ.μ. 90 X 100 Επάνω στον κεντρικό δρόμο για μαρίνα Σάνη	Link 2
Συγκριτικό Νο3:	Διατίθεται αγροτεμάχιο εκτάσεως 4.142 τ.μ. με πρόσοψη σε επαρχιακό δρόμο, στην Άθυτο Χαλκιδικής, στη θέση «ΒΕΡΥΚΟΚΙΑ», δίπλα στον οικισμό και σε απόσταση 200m από θάλασσα.	Link 3

Πίνακας 5. Συγκριτικά στοιχεία γηπέδων (εσωτερικών)

A/A	Περιγραφή	Link
Συγκριτικό Νο1:	Μοναδικό αγροτεμάχιο με έκταση 6375 τ.μ.. άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα . Βρίσκεται εκτός σχεδίου, σε πολύ όμορφο σημείο στο Δήμο Κασσάνδρας στη Χαλκιδική. Διαθέτει εκπληκτική θέα στη θάλασσα. Η απόσταση από το κέντρο του χωρίου είναι 1.3 .χλμ και ο προσανατολισμός είναι ανατολικός. Διαθέτει παροχή νερού. Διαθέτει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος.	Link 1
Συγκριτικό Νο2:	2,5 χλμ. απόσταση από τη μαρίνα του Σάνι και 6 χλμ. απόσταση από τον Σύργο της Ν. Φωκαίας. δόμηση: 200 τ.μ. (ισόγειο) + 200 τ.μ. (υπόγειο) + 100 τ.μ. (σοφίτα)	Link 2
Συγκριτικό Νο3:	Πωλείται εξαιρετικό αγροτεμάχιο άρτιο & οικοδομήσιμο στο Σάνη Χαλκιδικής συνολικής επιφάνειας 5.060 τετραγωνικών μέτρων. Ιδανικό για επένδυση όπως επίσης για κατασκευή συγκροτήματος κατοικιών, απέχοντας 2.7 km από την παραλία, επίσης παρέχεται και για αντιπαροχή 35%	Link 3

9. ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την εκτίμηση του ακινήτου, εφαρμόστηκε η διεθνώς αποδεκτή Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), όπως αυτή αναλύεται ακολούθως:

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Σύμφωνα με την Προσέγγιση Αγοράς, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, στοιχείων δηλαδή που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προκύψει η αξία του.

Ο προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή προσφερόμενων “συγκρίσιμων” ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

10. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η αποτίμηση της αξίας των παραπάνω ακινήτων έγινε με την εφαρμογή της Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), όπως αυτή περιγράφεται στην ενότητα «Ορισμός & Παρουσίαση Της Μεθοδολογίας Εκτίμησης».

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Στο Παράρτημα 1 της παρούσης επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας υπολογισμών της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Όλα τα εν λόγω αγροτεμάχια θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα είτε αυτοτελώς, είτε μέσω συμβολαιογραφικής συνένωσης που καθιστά άρτια και οικοδομήσιμα όσα δεν είναι ως αυτοτελή, καθώς συνορεύουν με άλλα αγροτεμάχια που είναι ήδη άρτια και οικοδομήσιμα.

Στην έκθεση εκτίμησης υιοθετήθηκαν τιμές της τάξεως των 150 €/μ^2 για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται κοντά στη θάλασσα, ενώ για τα αγροτεμάχια της ενδοχώρας η εκτιμώμενη αξία ορίστηκε στα 53 €/μ^2.

Με βάση όλων όσων παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση είμαστε της άποψης ότι η Εύλογη Αξία του συνόλου των 27 εκτάσεων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, 30.06.2025, ανέρχεται σε:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ: 14.700.000€
(ΔΕΚΑΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ: 12.030.000€
(ΔΩΔΕΚΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΡΙΑΝΤΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Για την
REINVEST GREECE





Αθηνά Μπούσια, MEng, REV
Senior Valuer
Hospitality & Special Assets

Μάριος Μαργέλος, MSc, REV, MRICS
Senior Director
Head of Valuations Management

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ ΚΟΝΤΑ ΣΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ

Στοιχεία Εκτιμώμενου Αγροτεμαχίου 23	
Επιφάνεια ($μ^2$)	6.050,00
Επιφάνεια Αναγωγής	500
Ποσοστό Αναγωγής	1%

Πίνακας Συγκριτκών Στοιχείων Πώλησης Ακινήτων

Α/Α	Επιφάνεια Γηπέδου ($μ^2$)	Τιμή (€)	Τοποθεσία	Τιμή (€/$μ^2$)
1	4.590	850.000	Άφυτος, Κασσάνδρα	185,19
2	9.000	1.200.000	Σανή, Κασσάνδρα	133,33
3	4.142	570.000	Άφυτος, Κασσάνδρα	137,61

Πίνακας Στάθμισης Συγκριτικών Στοιχείων

Ζητούμενη Τιμή	Επιφάνεια	Θέση	Προβολή	Ποιοτικά Χαρακτηριστικά	Άλλος Παράγοντας Σ.Δ	Αξία (€/ $μ^2$)
0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	161,80 €
0,90	1,06	1,10	1,00	1,05	1,00	146,78 €
0,90	0,96	1,20	1,00	1,00	1,00	142,95 €
					ΜΟ	**150,51 €**

Στοιχεία Εκτιμώμενου Αγροτεμαχίου 1	
Επιφάνεια ($μ^2$)	4.093,75
Επιφάνεια Αναγωγής	500
Ποσοστό Αναγωγής	1%

Πίνακας Συγκριτκών Στοιχείων Πώλησης Ακινήτων

Α/Α	Επιφάνεια Γηπέδου ($μ^2$)	Τιμή (€)	Τοποθεσία	Τιμή (€/$μ^2$)
1	6.375	400.000	Νέα Φώκαια, Κασσάνδρα	62,75
2	5.000	278.000	Φυλακές Κασσάνδρας	55,60
3	5.060	270.000	Φυλακές Κασσάνδρας	53,36

Πίνακας Στάθμισης Συγκριτικών Στοιχείων

Ζητούμενη Τιμή	Επιφάνεια	Θέση	Προβολή	Ποιοτικά Χαρακτηριστικά	Άλλος Παράγοντας Σ.Δ	Αξία (€/ $μ^2$)
0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	59,05 €
0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	50,95 €
0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	48,95 €
					ΜΟ	**52,98 €**

Α/Α	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ (μ2)	ΚΑΕΚ	ΠΟΣΟΣΤΟ	Τιμή €/μ2	Συνολική Αξία	Αξία Ποσοστού
1	1369Α	4.093,75	490390726238/0/0	100%	53	216.969	216.969
2	1369Γ	4.093,75	490390726044/0/0	100%	53	216.969	216.969
3	943	10.363	490390737034/0/0	100%	53	549.239	549.239
4	1112	20.000	490390726201/0/0	6,25%	53	1.060.000	66.239
5	1148Α	4.019	490390726226/0/0	6,25%	53	213.007	13.311
6	1148Β	12.056	490390726188/0/0	100%	53	638.968	638.968
7	1102	10.000	490390725057/0/0	25%	53	530.000	132.500
8	1025	9.597,70	490390726107/0/0	100%	53	508.678	508.678
9	1539	2.000	490390433036/0/0	100%	53	106.000	106.000
10	1540^{A}1	4.441	490390433070/0/0	100%	53	235.373	235.373
11	1540^{A}2	4.059	490390433035/0/0	100%	53	215.127	215.127
12	1540Β	14.000	490390433033/0/0	100%	53	742.000	742.000

13	1540Γ	3.000	490390433045/0/0	100%	53	159.000	159.000
14	1835	1.000	490390433037/0/0	100%	53	53.000	53.000
15	1015	8.601	490390726100/0/0	100%	53	455.853	455.853
16	1052	9.400	490390726019/0/0	100%	53	498.200	498.200
17	276A	10.645	490390737016/0/0	50%	53	564.185	282.093
18	1146	16.415	49039726190/0/0	25%	53	869.995	217.499
19	962	7.700	490390735020/0/0	100%	53	408.100	408.100
20	986	9.464	490390735036/0/0	100%	53	501.592	501.592
21	37A	11.150	490390809001/0/0	100%	150	1.672.500	1.672.500
22	37B	6.050	490390809013/0/0	90%	150	907.500	816.750
23	37Γ	6.050	490390809014/0/0	100%	150	907.500	907.500
24	38B1	4.125,23	490390808021/0/0	100%	150	618.785	618.785
25	38B2	4.125	490390808019/0/0	95%	150	618.750	587.813
26	38B3	4.125	490390808003/0/0	100%	150	618.750	618.750
27	38B4	4.125,26	490390808020/0/0	95%	150	618.789	587.850

Σύνολο		204.698,69				14.704.828	12.026.656
Στρογγυλοποίηση						**14.700.000**	**12.030.000**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ











