STAMATIS KATAPODIS

Digitally signed by STAMATIS KATAPODIS
Date: 2026.07.28 12:35:46 +03'00'

Ημ/νία: 28/07/2026

Κωδικός εγγράφου: 195310201000/A

ΚΑΤΑΠΟΔΗΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΝΙΚΗΤΑΡΑ 3, ΑΘΗΝΑ, 10678
Α.Φ.Μ.: 998058636
Ταχ.Δ/νση: ΝΙΚΗΤΑΡΑ 3, **ΤΚ:** 10678
Τηλέφωνο: 2103800065
Ηλ.Ταχ/μείο: katapodi@otenet.gr

ΠΡΟΣ:
61 DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ανακοινώνεται η σύσταση εταιρείας με τα κάτωθι στοιχεία και επισυνάπτεται το καταστατικό της, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας:

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:61 DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:61 DEVELOPMENT SINGLE MEMBER S.A.
Διακριτικός Τίτλος: 61 DEVELOPMENT M.A.E
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:61 DEVELOPMENT M.A.E
Νομική Μορφή:ΑΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195310201000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195310201000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899985543
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 28/07/2026
Λήξη Διάρκειας: 28/07/2126
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ 4 16673 ΒΟΥΛΑ
Τηλέφωνο: 6974050769

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:2.470.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Ονομαστικές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2026
Κατηγορία Βιβλίων:Γ
Τρόπος Ένταξης:Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης:Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.:Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
41001300	ΤΡΙΠΛΟΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Κύρια Δραστηριότητα	28/07/2026
68110100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
68110300	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ (ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
68110400	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΤΕΤΟΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
68110500	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ (ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
68200100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
68200200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41002700	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΟΜΟΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41001100	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
41001200	ΔΙΠΛΟΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41001400	ΣΥΛΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41002100	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41002200	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑΤΩΝ, ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41002300	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41002400	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΧΟΝΔΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026
41002900	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ Π.Δ.Κ.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/07/2026

Αριθμός 54.017.-

ΣΥΣΤΑΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΥΡΩ:

2.470.000.-

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΥΡΩ:

729.820,16.-

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΕΥΡΩ: 2.170.000.-

Στην Αθήνα σήμερα στις δεκατέσσερις (14) του μηνός Ιουλίου του δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026) έτους, ημέρα Τρίτη, στα γραφεία της εδρεύουσας στην Αθήνα επί της οδού Νικηταρά αριθμός 3 Εταιρείας Συμβολαιογράφων με την επωνυμία «ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΚΑΤΑΠΟΔΗΣ- ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΚΑΡΡΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» (ΑΦΜ 998058636, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), σε μένα τον Συμβολαιογράφο και κάτοικο Αθηνών **ΣΤΑΜΑΤΗ ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΚΑΤΑΠΟΔΗ**, εταίρο της άνω εταιρείας, παρουσιάστηκε ο μη εξαιρούμενος από το νόμο Στυλιανός Λυγνός του Μαρίνου και της Μαγδαληνής, κατά δήλωσιν επιχειρηματίας, γεννημένος στον Χολαργό Αττικής στις 28-6-1981, κάτοικος κατά δήλωσιν Δήμου Βάρης- Βούλας – Βουλιαγμένης Αττικής, οδός Βασ. Γεωργίου αριθμός 4- Βούλα, κάτοχος του με αριθμό ΑΜ225366/9-9-2015 δελτίου ταυτότητος του Τ.Α. Βούλας, (ΑΦΜ 070424860, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: lygnos@yahoo.gr

και ζήτησε τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου μου, με το οποίο δήλωσε ότι προβαίνει στη σύσταση μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει και της οποίας το Καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΣΥΣΤΑΣΗ-ΕΠΩΝΥΜΙΑ-ΕΔΡΑ-ΣΚΟΠΟΣ-ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν Καταστατικό Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «61 DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «61 DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.»

Άρθρο 2

ΕΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η Δημοτική Κοινότητα Βούλας της Δημοτικής Ενότητας Βούλας του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφερείας Αττικής.

Άρθρο 3

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της εταιρείας είναι:

α) η κατασκευή τριπλοκατοικιών και πολυκατοικιών (ΚΑΔ: 41001300),

β) η κατασκευή μονοκατοικιών (ΚΑΔ: 41001100),

γ) η κατασκευή διπλοκατοικιών (ΚΑΔ: 41001200),

δ) οι γενικές κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά κτίρια με τη χρησιμοποίηση ίδιων υλικών (επιχείρηση που δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 34 ν. 2238/94) (συλλογικές κατοικίες) (ΚΑΔ: 41001400),

ε) η κατασκευή βιομηχανικών κτιρίων (ΚΑΔ: 41002100),

στ) η κατασκευή κτιρίων αγροκτημάτων, μη οικιστικού χαρακτήρα (ΚΑΔ: 41002200),

ζ) η κατασκευή κτιρίων γραφείων (ΚΑΔ: 41002300),

η) η κατασκευή κτιρίων χονδρικού και λιανικού εμπορίου (ΚΑΔ: 41002400),

θ) η κατασκευή οικιστικών κτιρίων Π.Δ.Κ.Α. (ΚΑΔ: 41002900),

ι) οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων (ΚΑΔ: 68110000),

ια) οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας κτιρίων κατοικιών και των σχετικών οικοπέδων (ΚΑΔ: 68110100),

ιβ) οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων για κτίρια κατοικιών (ΚΑΔ: 68110300),

ιγ) η αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων (ΚΑΔ: 68110400),

ιδ) οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων που δεν προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών (ΚΑΔ: 68110500),

ιε) οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, που προορίζονται για κατοίκηση (ΚΑΔ: 68200100) και

ιστ) οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, που δεν προορίζονται για κατοίκηση (ΚΑΔ: 68200200).

2. Για την επίτευξη του σκοπού της, η Εταιρεία δύναται:

Α) Να ιδρύει ή να συμμετέχει σε άλλες εταιρείες με τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό σε Ελλάδα και εξωτερικό.

Β) Να ιδρύει υποκαταστήματα σε Ελλάδα και εξωτερικό καθώς και να συστήνει κοινοπραξίες και συνεργασίες με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο.

Γ) Να παρέχει εγγυητικές επιστολές και εν γένει τριτεγγυήσεις για τα έργα τα οποία αναλαμβάνει η ίδια ή συνεργαζόμενες εταιρείες, να συνάπτει δανειακές συμβάσεις με αυτές, επίσης να παρέχει εγγυήσεις προς τρίτους υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία και συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο παρέχουσα πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή εμπράγματες.

Δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή με παρεμφερή σκοπό.

Ε) Να ασκεί οποιαδήποτε συναφή επιχείρηση και να προβαίνει γενικότερα σε κάθε πράξη που αποσκοπεί στην πραγμάτωση των σκοπών της.

ΣΤ) Να αγοράζει ακίνητα στην Ελλάδα με οποιοδήποτε τίμημα, με οποιουσδήποτε όρους και συμφωνίες, προς το σκοπό αυτό να υπογράφει προσύμφωνα συμβόλαια, καθώς και συμβόλαια κατάργησης, παράτασης ή τροποποίησης των προσυμφώνων συμβολαίων, να καταβάλλει αρραβώνες και να υπόσχεται την καταβολή ποινικών ρητρών.

Άρθρο 4
ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε εκατό (100) χρόνια και αρχίζει από την καταχώριση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ-ΜΕΤΟΧΕΣ

Άρθρο 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε ευρώ δύο εκατομμύρια τετρακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (2.470.000) και διαιρείται σε δύο εκατομμύρια τετρακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (2.470.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

Άρθρο 6

ΜΕΤΟΧΕΣ

1.Οι μετοχές της Εταιρείας είναι υποχρεωτικά ονομαστικές.

2.Η Εταιρεία εκδίδει μετοχικούς τίτλους, απλούς ή πολλαπλούς και οφείλει να τηρεί βιβλίο μετόχων. Το βιβλίο μετόχων μπορεί να τηρείται ηλεκτρονικά. Στο εν λόγω βιβλίο καταχωρίζονται οι μέτοχοι, με αναγραφή του ονοματεπωνύμου ή της εταιρικής επωνυμίας και της διεύθυνσης ή της έδρας τους, καθώς και του επαγγέλματος και εθνικότητας κάθε μετόχου και του αριθμού της κατηγορίας μετοχών που κατέχει ο κάθε μέτοχος. Ως μέτοχος έναντι της εταιρείας θεωρείται ο εγγεγραμμένος στο βιβλίο αυτό.

3.Η ακριβής περιγραφή και το περιεχόμενο των τίτλων ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

4.Οι μετοχές της Εταιρείας κατά τον χρόνο σύστασης της είναι κοινές, αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης, ενώ στο μέλλον είναι δυνατή η έκδοση προνομιούχων μετοχών, με οποιοιδήποτε είδος προνομίου επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Άρθρο 7

ΣΥΓΚΛΙΣΗ, ΑΠΑΡΤΙΑ, ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΚΑΙ ΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ

1.Κάθε μέτοχος που επιθυμεί να μετάσχει στη Γενική Συνέλευση οφείλει να καταθέσει τους τίτλους των μετοχών του στο ταμείο της Εταιρείας, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα ή επιχείρηση επενδύσεων, που λειτουργεί στην Ελλάδα και έχει το δικαίωμα να δέχεται τίτλους προς φύλαξη, τουλάχιστον τρεις (3) ημέρες πριν την ορισθείσα ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.

2.Κάθε μέτοχος μπορεί να μετάσχει στη Γενική Συνέλευση υπό τις προϋποθέσεις που θέτει η κείμενη νομοθεσία και το παρόν Καταστατικό, αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου.

3.Ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση αντιπροσώπου ή εκπροσώπου μετόχου της Εταιρείας γίνεται εγγράφως ή με επιστολή ηλεκτρονικού ταχυδρομείου προς την ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας που θα υποδεικνύεται στην πρόσκληση. Σε αυτή την περίπτωση, η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση εξαρτάται από την υποβολή στην Εταιρεία των εγγράφων αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης των μετόχων τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ορισθείσα ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.

4.Στη Γενική Συνέλευση οι μέτοχοι, οι λοιποί δικαιούμενοι εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή, ή κάποιοι από αυτούς, μπορούν να συμμετέχουν με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το ίδιο μπορεί να ισχύει για πρόσωπα που παρίστανται στη Γενική Συνέλευση κατόπιν άδειας του προέδρου της υπ' ευθύνη του σύμφωνα με το άρθρο 127 παρ. 2 του νόμου 4548/ 2018, εφόσον το Διοικητικό Συμβούλιο έχει δώσει τη δυνατότητα

αυτή σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, και ο πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης το εγκρίνει. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει με την ίδια απόφασή του τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 παρ. 1 του ν. 4548/ 2018.

5.Εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση, επιτρέπεται η ψηφοφορία από απόσταση, δια αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, διεξαγόμενης πριν από τη Γενική Συνέλευση. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει με την ίδια απόφασή του τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα, ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 126 παρ. 3 του ν. 4548/ 2018.

Άρθρο 8

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ - ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1.Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για: α) παράταση της διάρκειας, β) συγχώνευση, εκτός από την περίπτωση απορρόφησης της εταιρείας από άλλη ανώνυμη εταιρία που κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) των μετοχών της σύμφωνα με το άρθρο 78 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση ή διάλυση της Εταιρείας, γ) εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δ) Εκλογή ελεγκτών. ε) Διορισμό εκκαθαριστών. στ) Διάθεση ετήσιων κερδών. ζ) Έγκριση του Ισολογισμού και των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, η) έκδοση ομολογιακού δανείου.

2.Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τη Γενική Συνέλευση καταχωρίζονται σε περίληψη στο βιβλίο

πρακτικών, τα οποία υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της.

3.Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών εκδίδονται επισήμως είτε από τον Πρόεδρο της Γενικής Συνέλευσης, είτε από τον Πρόεδρο της Γενικής Συνέλευσης, είτε από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του ή από οποιονδήποτε άλλο Σύμβουλο διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

4.Οι υπογραφές των μετόχων ή των αντιπροσώπων τους στα πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης που καταρτίζονται και υπογράφονται χωρίς να έχει προηγηθεί συνεδρίαση, μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 9

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΘΗΤΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ

1. Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη.

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας για θητεία πέντε (5) ετών που παρατείνεται μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους.

3. Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να είναι και νομικά πρόσωπα.

Άρθρο 10

ΕΞΟΥΣΙΑ-ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ

1.Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για όλα τα θέματα αναγόμενα στη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας, και γενικά στη δραστηριότητα αυτής, και να παίρνει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα και αποφάσεις για την πραγματοποίηση του σκοπού της Εταιρείας. Εξαιρούνται από την αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου τα θέματα εκείνα, τα οποία κατά τις διατάξεις του Νόμου ή του Καταστατικού υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης ή εκείνα για τα οποία έχει αποφανθεί η Γενική Συνέλευση.

2.Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνον με απόφασή του καταχωριζόμενη στα πρακτικά, να αναθέτει την άσκηση ορισμένων ή και όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του καθώς και την εκπροσώπηση της Εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, τρίτους, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση των αρμοδιοτήτων τους. Τα πρόσωπα αυτά μπορούν να αναθέτουν περαιτέρω την άσκηση εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρους τούτων σε άλλα μέλη του Διοικητικού Οργάνου ή τρίτους εφόσον αυτό προβλέπεται από τις αποφάσεις του Διοικητικού Οργάνου.

Άρθρο 11

ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1.Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο που τηρείται ηλεκτρονικά.

2.Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών επικυρώνονται από τον το Διοικητικό Συμβούλιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ

Άρθρο 12

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου.

Άρθρο 13

ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Τα καθαρά κέρδη διατίθενται όπως ο νόμος ορίζει και, καθ' ο μέτρο ο νόμος επιτρέπει, σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Επιτρέπεται η χορήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο αμοιβής συνιστάμενης σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως, τη χορήγηση και το ύψος της οποίας αποφασίζει η Γενική Συνέλευση, εντός των περιορισμών των κειμένων διατάξεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 14

1. Οι τίτλοι των άρθρων υπάρχουν μόνο προς διευκόλυνση και δεν επηρεάζουν την ερμηνεία του παρόντος.

2. Παραπομπή σε διατάξεις της νομοθεσίας θα πρέπει να ερμηνεύονται ως παραπέμπουσες στις εν λόγω διατάξεις όπως κάθε φορά ισχύουν ή σε τυχόν διάδοχες διατάξεις.

3. Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν Καταστατικό εφαρμόζονται οι διατάξεις των νόμων που εκάστοτε διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 15

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται, ως ανωτέρω αναφέρεται στο άρθρο 5ο του παρόντος, στο ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων τετρακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (2.470.000), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια τετρακόσιες εβδομήντα χιλιάδες

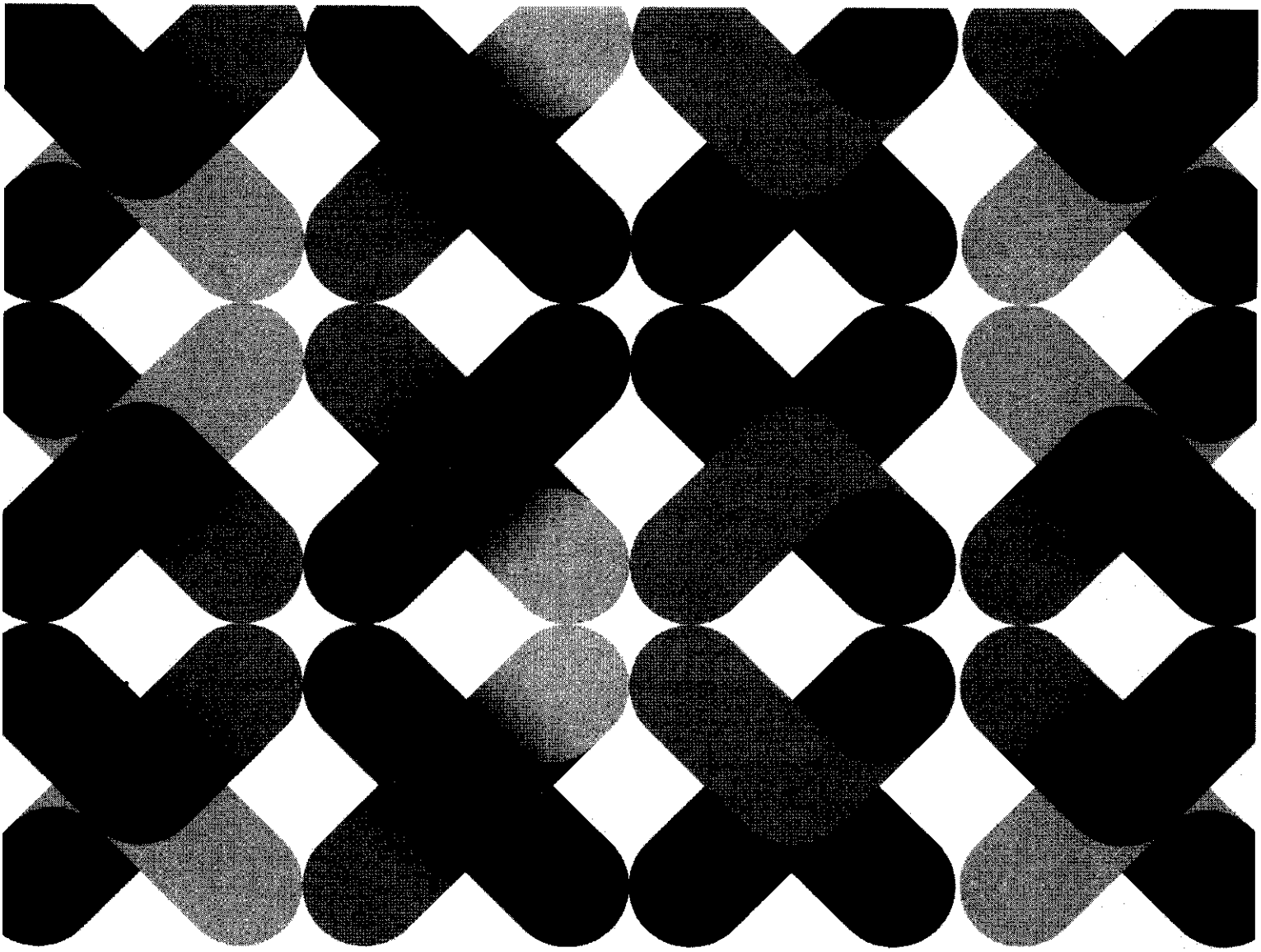
(2.470.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης και θα καταβληθεί εξ ολοκλήρου από τον κατωτέρω ιδρυτή-μέτοχο ως ακολούθως:

Α) ποσό ευρώ δύο εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (2.170.000) με την εισφορά του ανήκοντος στον άνω ιδρυτή κατωτέρω περιγραφομένου ακινήτου, για την αξία του οποίου έχει συνταχθεί η από 31-1-2026 έκθεση εκτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών Άννας Βλασοπούλου (Α.Μ. 697) και Δημητρίου Χατζηγρηγορίου, η οποία θα καταχωρηθεί και δημοσιευθεί στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με το Νόμο και

Β) ποσό ευρώ τριακοσίων χιλιάδων (300.000) σε μετρητά, το οποίο ποσό θα καταβληθεί από τον ιδρυτή εντός της νομίμου προθεσμίας.

Κατόπιν των ανωτέρω ο μοναδικός ιδρυτής Στυλιανός Λυγνός του Μαρίνου αναλαμβάνει δύο εκατομμύρια τετρακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (2.470.000) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστης.

Η ανωτέρω από 31-1-2026 έκθεση εκτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών Άννας Βλασοπούλου (Α.Μ. 697) και Δημητρίου Χατζηγρηγορίου, έχει ως εξής:



Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου, επί της οδού Αϊδινίου 6, στη Γλυφάδα, Αττικής

Προς:
Κο Λυγνό Στυλιανό

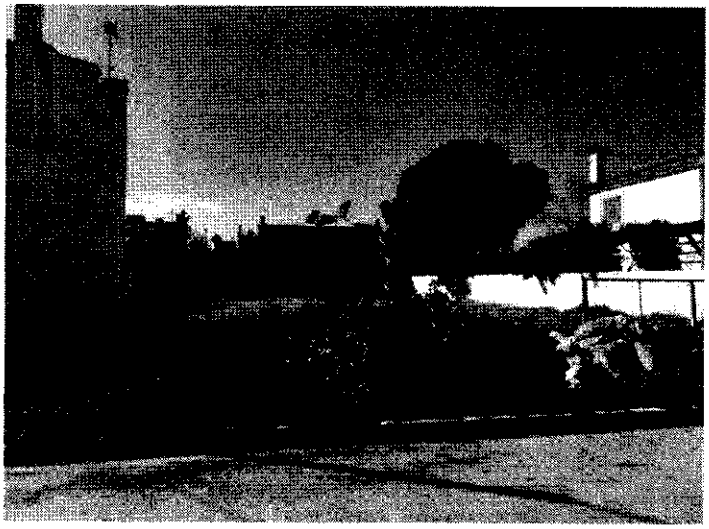
PRAXI VALUATIONS

SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

synergyengineering.gr

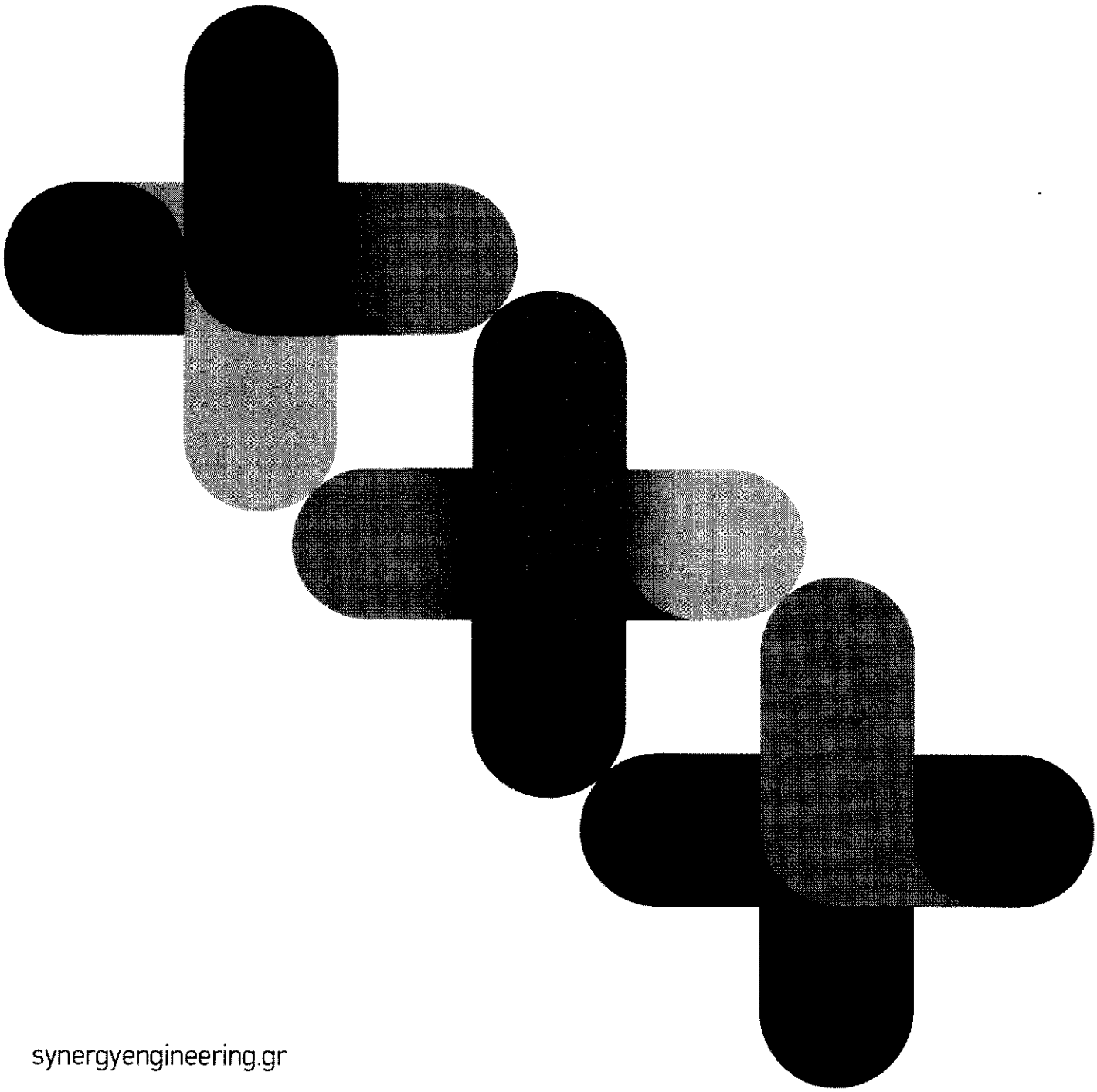
RICS

Στοιχεία Εκτίμησης **3**
Εντολέας 4
Στοιχεία Εκτιμητών 4
Ημερομηνία Εκτίμησης 4
Αυτοψία 4
Βάση Αξίας 5
Πηγές Πληροφοριών 5
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς 5
Στοιχεία Ακινήτου **6**
Περιγραφή Τοποθεσίας 7
Περιγραφή Ακινήτου 9
Πολεοδομικό Καθεστώς 10
Νομιμότητα 11
Εκτίμηση **12**
Ανάλυση Κτηματαγοράς 13
Μεθοδολογία Εκτίμησης 18
Παραδοχές 21
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 21
Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας 23
Δήλωση 24
Παράρτημα 1 | Γενικοί Όροι Έκθεσης **25**
Παράρτημα 2 | Φωτογραφίες Ακινήτου **30**

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αδόμητο Οικόπεδο 
Διεύθυνση Ακινήτου:	Επί της οδού Αϊδινίου 6, εντός του Ο.Τ. 586, στην ΔΕ Γλυφάδας, του Δήμου Γλυφάδας, Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής
Γεωγραφικές Συντεταγμένες:	37.88403020632536, 23.744246480994452
Επιφάνεια:	963,30τ.μ.
Σκοπός Εκτίμησης:	Η εκτίμηση θα εκπονηθεί για ενημέρωση του πελάτη.
Βάση Εκτίμησης:	Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η Αγοραία Αξία (Market Value) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 (ΕΕΠ 1) και το πρότυπο VPS 4 του RICS Valuation – Global Standards, January 2025.
Υπόθεση Αξίας (Premise of Value):	Η Υπόθεση της Αξίας (Premise of value) αφορά την υπάρχουσα κατάσταση (existing use) των εκτιμωμένων σύμφωνα με το πρότυπο IVS 104 των International Valuation Standards 2025.
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31/01/2026
Αγοραία Αξία:	**€ 2.170.000 (Δυο Εκατομμύρια Εκατό Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)**

SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

Στοιχεία Εκτίμησης



synergyengineering.gr

Εντολέας

Εντολέας της παρούσας εκτίμησης είναι ο κος Λυγνός Στυλιανός.

Στοιχεία Εκτιμητών

Η μελέτη εκπονείται και συντάσσεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του Βρετανικού Ινστιτούτου Εμπειρογνωμόνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS Valuation – Professional Standards 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - EVS 2025, 10th Edition) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα της IVSC (International Valuation Standards Council, 2025).

Η έκθεση εκπονείται και συντάσσεται υπό την αυστηρή επίβλεψη Πιστοποιημένου επαγγελματία εκτιμητή ανάλογης ειδικότητας και εμπειρίας με πιστοποιήσεις από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, FRICS) (www.rics.org), και το The European Group of Valuers' Associations (REV scheme) (www.tegova.org) φορέας πιστοποίησης στην Ελλάδα PEOPLECERT (www.peoplecert.org). Επιπλέον, τα μέλη της ομάδας μας είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α'107).

Η παρούσα εκτίμηση εκπονήθηκε από τον Δημήτρη Χατζηγρηγορίου, Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων υπό την επίβλεψη και την καθοδήγηση της Άννας Βλασοπούλου, MRICS, MBA, Managing Partner της SYNERGY Engineering Property.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Η κρίσιμη ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης είναι η 31/01/2026 ήτοι η ημέρα της αυτοψίας στο ακίνητο.

Αυτοψία

Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε κατόπιν αυτοψίας στο υπό εκτίμηση ακίνητο, στις 31/01/2026. Την ίδια μέρα εκπονήθηκε αυτοψία στην ευρύτερη περιοχή και έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς.

Βάση Αξίας

Ως βάση αξίας για την παρούσα εκτίμηση ορίζεται η **Αγοραία Αξία**, ο ορισμός της οποίας σύμφωνα με το IVS των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Global Valuation Standards, 2025), έχει ως εξής:

«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».

Πηγές Πληροφοριών

Για την εκπόνηση της εκτίμησης, στον εκτιμητή προσκομίσθηκαν από τον Εντολέα τα ακόλουθα στοιχεία:

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ΄αριθμόν 23.922/2005
- Τοπογραφικό διάγραμμα από Οκτώβριο 2025 του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού ΣΑΜΠΑΤΑΚΑΚΗ ΚΥΡΙΑΚΟΥ (ανυπόγραφο)

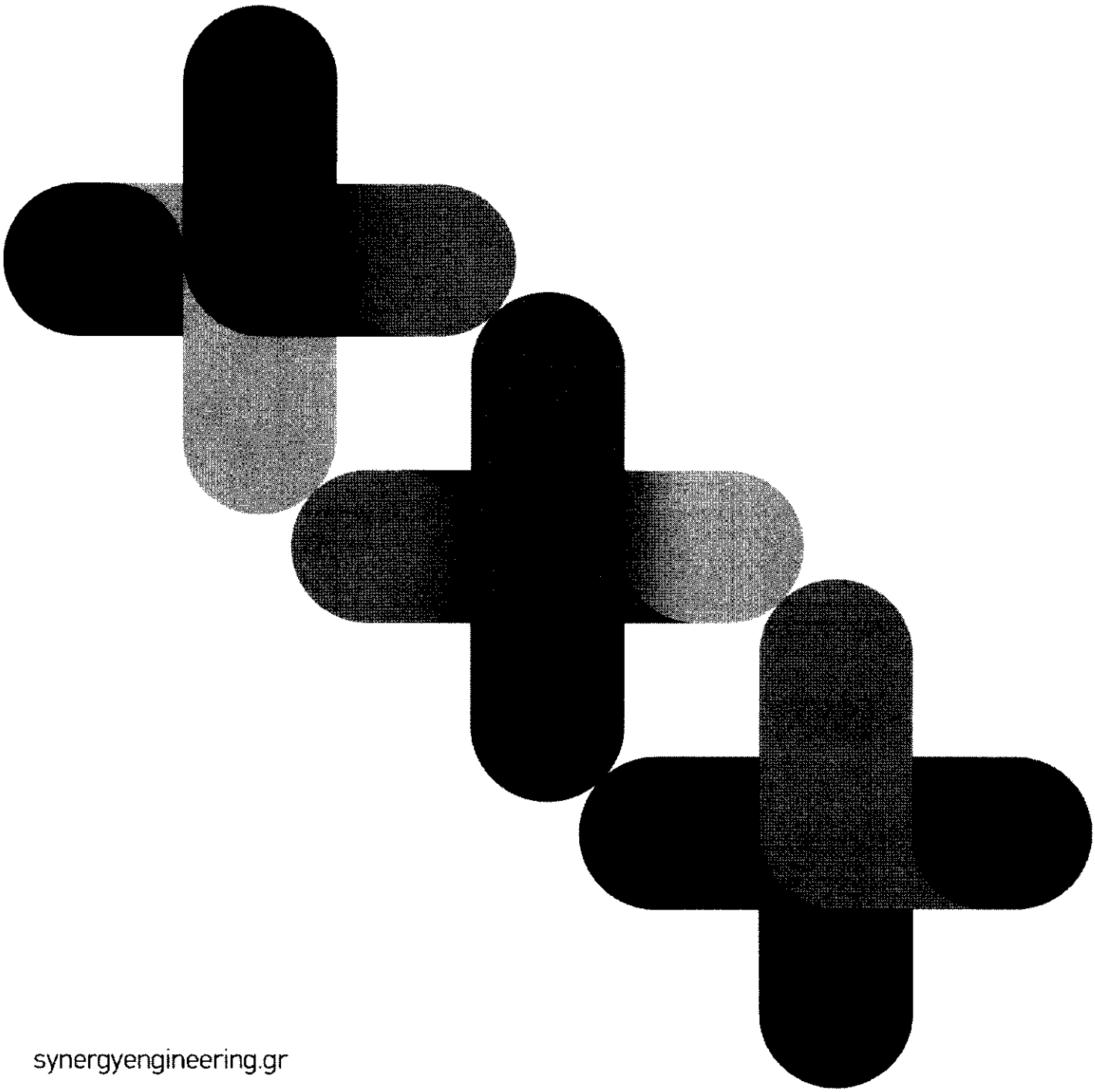
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον κο Λυγνό Στυλιανό, εξ αδιαιρέτου και κατά ποσοστό 100%.

Δε μας γνωστοποιήθηκε η ύπαρξη νομικών ή οικονομικών βαρών στο εκτιμώμενο, ούτε έχουμε προβεί στον έλεγχο αυτών, καθότι δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας ανάθεσης, και κατά συνέπεια, για τους σκοπούς της μελέτης αποτιμάται ελεύθερο οποιωνδήποτε βαρών.

SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

Στοιχεία Ακινήτου



synergyengineering.gr

Περιγραφή Τοποθεσίας

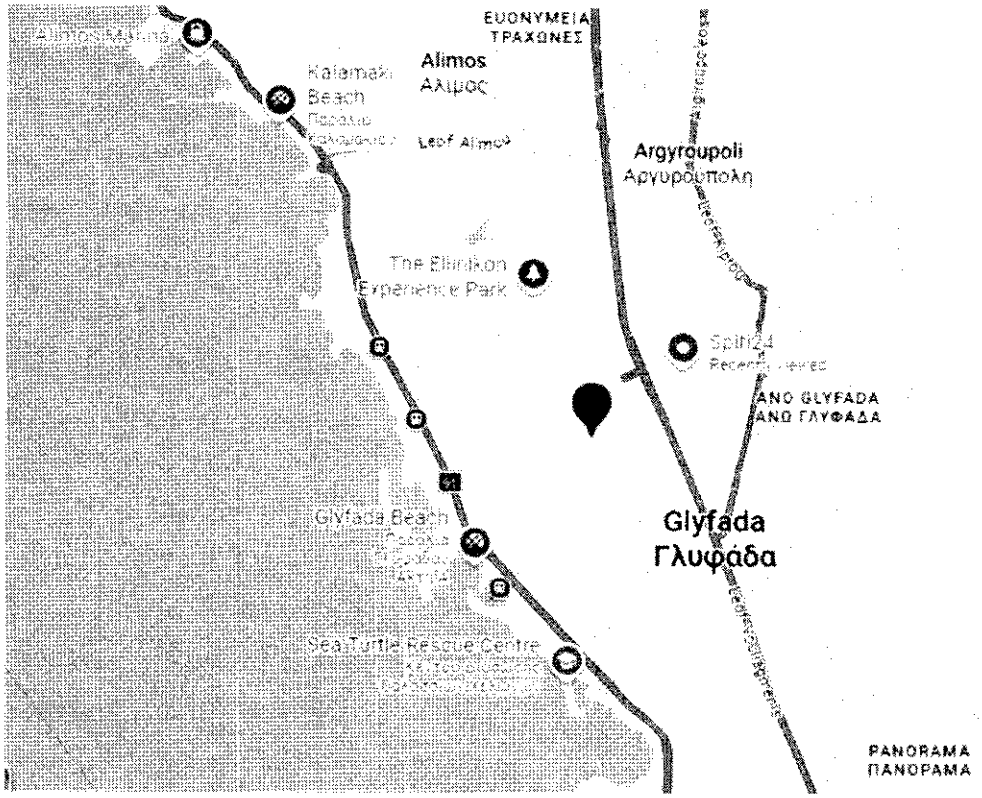
Το εκτιμώμενο εντοπίζεται επί της οδού Αϊδινίου 6, στη Γλυφάδα, Δήμος Γλυφάδας, εντός της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Βρίσκεται εντός του υπ' αρ. 586 Ο.Τ. που περιβάλλεται από τις οδούς Αϊδινίου, Δημοκρατίας και Κρήτης.

Η Γλυφάδα είναι παραθαλάσσιος δήμος στα νότια προάστια της Αθήνας, με έκταση περίπου 25,4 τετραγωνικά χιλιόμετρα και πληθυσμό που ξεπερνά τους 89.000 κατοίκους. Η πόλη χωρίζεται σε δύο βασικές ζώνες: την Κάτω Γλυφάδα, που συγκεντρώνει τις εμπορικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες με πλήθος καταστημάτων, καφέ, μαρίνες και δημόσιες υπηρεσίες, και την Άνω Γλυφάδα, που χαρακτηρίζεται από κυρίως κατοικίες, χαμηλότερη δόμηση και πιο ήσυχο αστικό περιβάλλον. Οι χρήσεις γης στη Γλυφάδα είναι κατ' εξοχήν μεικτές, με την κατοικία να κυριαρχεί στα εσωτερικά οικοδομικά τετράγωνα (ιδίως στους καθαρά οικιστικούς δρόμους πίσω από το εμπορικό κέντρο), ενώ οι επαγγελματικές/εμπορικές χρήσεις εμφανίζουν σαφή συγκέντρωση στους βασικούς άξονες και στο κέντρο. Ειδικότερα, οι επαγγελματικές χρήσεις αναπτύσσονται κατά μήκος της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και στην κεντρική "αγορά" της Γλυφάδας (π.χ. στους οδικούς άξονες Αγγέλου Μεταξά, Γρηγ. Λαμπράκη, Δημ. Γούναρη, Λαζαράκη κ.ά.), με πιο περιορισμένη παρουσία σε εσωτερικούς δρόμους εκτός του εμπορικού πυρήνα. Γενικότερα στη περιοχή συνδυάζονται κατοικίες υψηλής ποιότητας, εμπορικά κέντρα, χώροι αναψυχής και αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως γήπεδο γκολφ και κλειστά γυμναστήρια.

Η πρόσβαση εξασφαλίζεται μέσω της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και της Παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος, ενώ εξυπηρετείται από το τραμ και αστικά λεωφορεία, με σχεδιαζόμενη επέκταση της γραμμής του μετρό.

Η Γλυφάδα βρίσκεται σε δυναμική αναπτυξιακή πορεία, με αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον και σημαντική αναβάθμιση των ακινήτων λόγω της γειτνίασής της με το έργο του Ελληνικού. Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται πολύ κοντά στο αναπτυξιακό έργο του Ελληνικού το οποίο βρίσκεται σε εξέλιξη, με την ευρύτερη περιοχή να γνωρίζει τα τελευταία έτη ιδιαίτερη άνθιση και ανοικοδόμηση λόγω των αναπτύξεων που σχεδιάζονται στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, μεταξύ των οποίων πολυτελείς κατοικίες, ξενοδοχεία, καζίνο, μαρίνα, καταστήματα, γραφεία και τα ψηλότερα κτίρια της Ελλάδας όπως ο Riviera Tower και το Hard Rock Hotel Casino.

Ενδεικτικός Χάρτης της περιοχής:





Συντεταγμένες Google Maps: 37.88403020632536, 23.744246480994452

Περιγραφή Ακινήτου

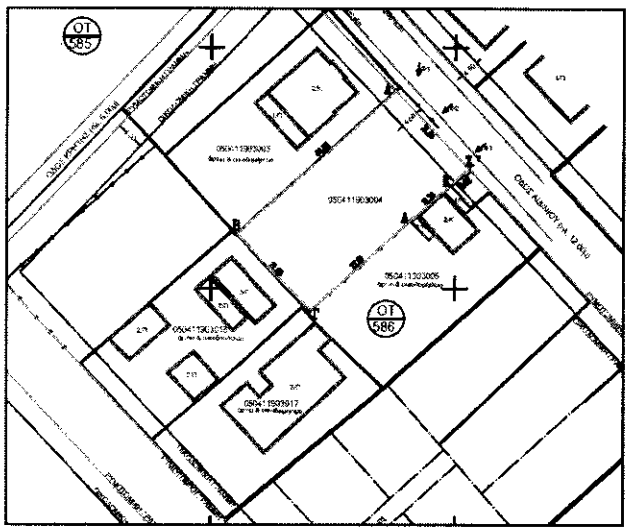
Το υπό εκτίμηση ακίνητο το οποίο φέρει ΚΑΕΚ 050411903004 αφορά οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο.

Εμβαδόν οικοπέδου (τμ):	**963,30τ.μ.** σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα
Σχήμα & Όρια οικοπέδου:	ο Το εν λόγω οικόπεδο έχει σχήμα που προσομοιάζει με ορθογώνιο παραλληλόγραμμο. ο Τα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα είναι τα εξής: Βορειοανατολικά: Με την οδό Αϊδινίου 6, επί πλευράς μήκους 21,84μ Βορειοδυτικά: Με ιδιοκτησία που φέρει ΚΑΕΚ 050411903003, επί πλευράς μήκους 44,03μ Νοτιοδυτικά: Με ιδιοκτησίες που φέρουν ΚΑΕΚ 050411903018 και 050411903017, επί πλευράς 21,85μ Νοτιοανατολικά: Με ιδιοκτησία που φέρει ΚΑΕΚ 050411903005, επί πλευράς μήκους 44,07μ
Προσανατολισμός:	Το οικόπεδο διαθέτει πρόσωπο βορειοανατολικά επί της οδού Αϊδινίου 6
Κλίση & Σύσταση Εδάφους:	Το έδαφός του οικοπέδου είναι επίπεδο και η σύσταση του εδάφους του είναι γεώδης.
Περίφραξη:	Στην παρούσα φάση είναι μερικώς περιφραγμένο, με συρματόπλεγμα σε μεταλλικούς πασσάλους και μεταλλική δίφυλλη θύρα στην πρόσοψη
Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας:	Η περιοχή εξυπηρετείται πλήρως από όλα τα Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας.
Κατάσταση Ακινήτου:	Κατά την επιτόπια αυτοψία διαπιστώθηκε ότι είναι αδόμητο, με φυσικό έδαφος και αυτοφυή βλάστηση, χωρίς ιδιαίτερη φροντίδα

Ενδεικτικές φωτογραφίες του ακινήτου από την αυτοψία επισυνάπτονται στο **Παράρτημα 2** της παρούσας έκθεσης.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με τα προσκομισθέν τοπογραφικό, το οικόπεδο βρίσκεται εντός του του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Γλυφάδας και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Δ/γμα ρυμοτομίας ΦΕΚ106Δ/23-2-1981:



Αρτιότητα

Κατά Κανόνα:

Ελάχιστο εμβαδόν 600τ.μ.

Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 15μ **Κατά Παρέκκλιση (Προ 09/06/1973):**

Ελάχιστο εμβαδόν 250τ.μ.

Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 12μ

Όροι Δόμησης

-Συντελεστής Δόμησης: 0.60

-ΚΑΛΥΨΗ: 40% έως 400 τ.μ.

-ΥΨΟΣ: 10μ + 2μ στέγη

-ΠΡΟ ΓΟΚ/85 Π.Ε. = (3.00)

-ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ

Χρήσεις Γης

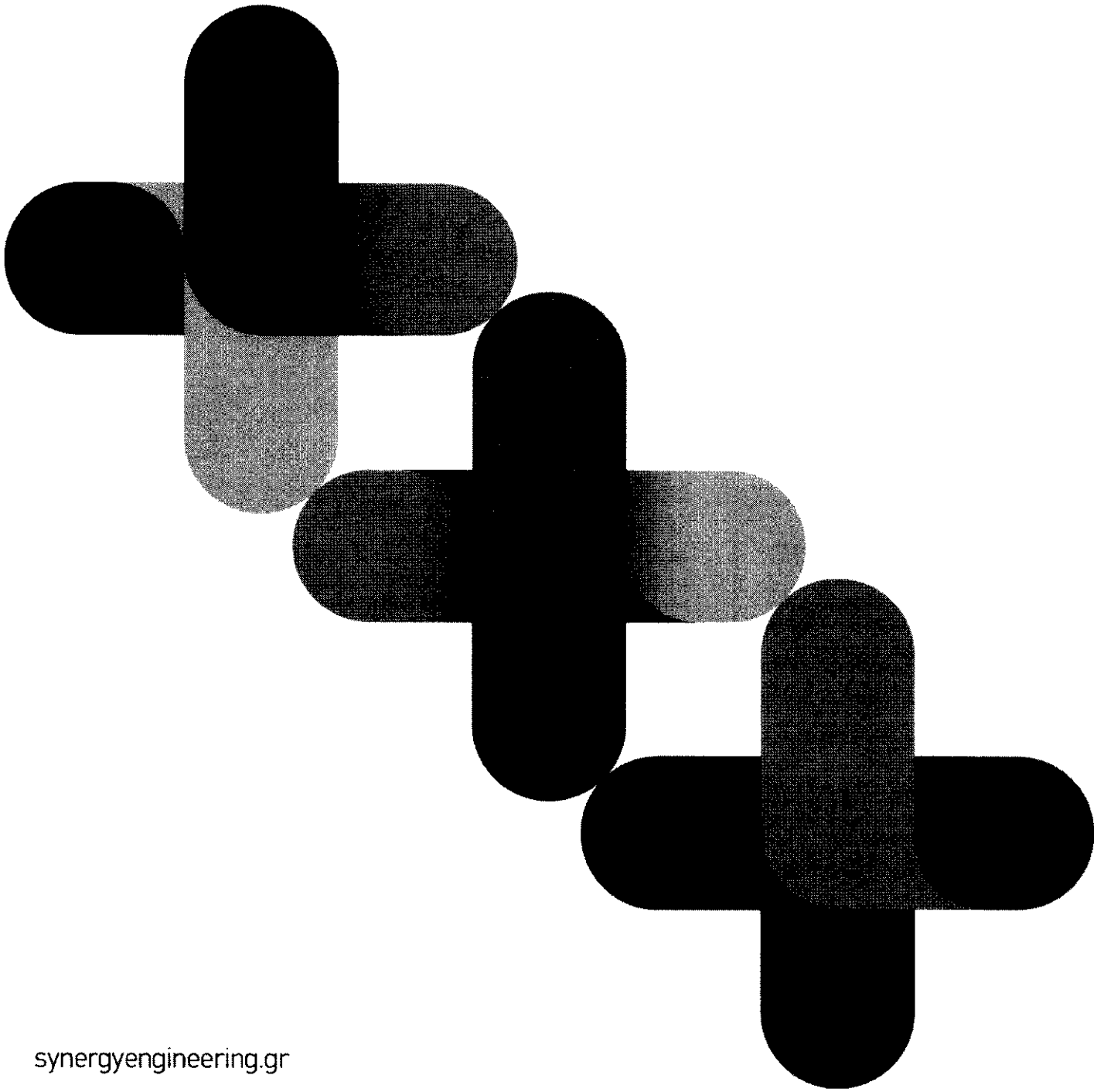
ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Νομιμότητα

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, θεωρούμε το εν λόγω ακίνητο ως νομίμως υφιστάμενο και απαλλαγμένο από τυχόν βάρη ή επιβαρύνσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία του. Σε περίπτωση που μας προσκομισθούν επιπλέον πληροφορίες, διατηρούμε το δικαίωμα να αλλάξουμε τα πορίσματα μας εάν κριθεί απαραίτητο.

SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

Εκτίμηση



synergyengineering.gr

Ανάλυση Κτηματαγοράς

Κατά τους πρώτους μήνες του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία. Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας, καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής αβέβαιη.

Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την εύρυθμη εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας.

Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξυμένο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς.

Επομένως, αναμένεται η αυξητική τάση να διατηρηθεί και το επόμενο χρονικό διάστημα, όσο η ζήτηση από το εσωτερικό και το εξωτερικό διατηρείται ισχυρή και το απόθεμα κατοικιών παραμένει περιορισμένο. Η χαμηλή προσφορά σε σύγκριση με τη ζήτηση είναι απόρροια της επενδυτικής εκμετάλλευσης της κατοικίας, της απόσυρσης από την αγορά ακινήτων που εξασφαλίζουν μη εξυπηρετούμενα δάνεια και προορίζονται για πλειστηριασμό και της μείωσης του αριθμού νεόδμητων κατοικιών την περίοδο 2010-2020, η οποία δεν έχει επιτρέψει την ομαλή αναπλήρωση του αποθέματος.

Στην αυξημένη ζήτηση συμβάλλουν επιπλέον κοινωνικοί και δημογραφικοί παράγοντες, όπως η μείωση της ιδιοκατοίκησης, η αύξηση του φοιτητικού πληθυσμού, η αστικοποίηση και η μετακίνηση νέων προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, η αλλαγή κουλτούρας των νέων που καθυστερούν τη δημιουργία οικογένειας, καθώς και η δυσκολία πρόσβασης σε δάνεια και η άνοδος των διαζυγίων, που αυξάνουν τον αριθμό των νοικοκυριών και δημιουργούν νέες ανάγκες στέγασης.

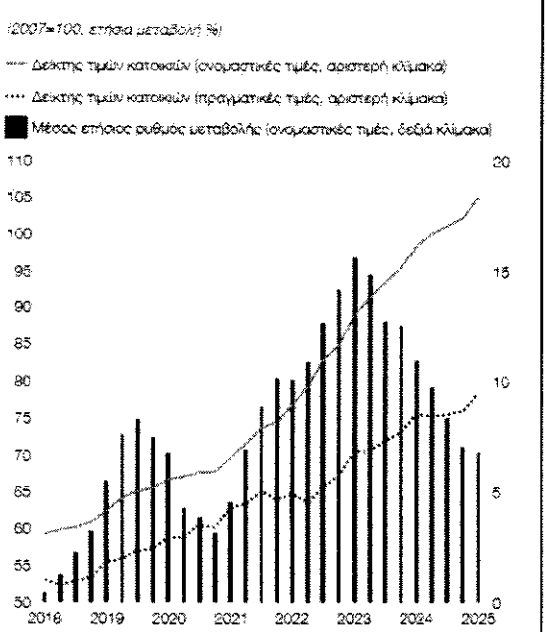
Στην πλευρά της προσφοράς, διατηρούνται διαρθρωτικά προβλήματα, όπως το στοκ ακινήτων χαμηλής ποιότητας χωρίς ανακαίνιση, η ανορθολογική τιμολόγηση που δεν ανταποκρίνεται στην ποιότητα, τα κλειστά διαμερίσματα (πολλά εκ των οποίων αφορούν προγράμματα Golden Visa), η

μετατόπιση νεόδμητων κατοικιών σε βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb) και η ύπαρξη REO ακινήτων θεσμικών επενδυτών που παραμένουν ανεκμετάλλευτα.

Η κάμψη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που καταγράφηκε από την ΕΛΣΤΑΤ το πρώτο εξάμηνο του 2025 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (μείωση κατά 14,0% του αριθμού των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν, κατά 24,1% σε όρους επιφάνειας και κατά 17,7% σε όρους όγκου) επιβραδύνει την αποκατάσταση της προσφοράς. Το γεγονός αποδίδεται εν μέρει στην απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με την αντισυνταγματικότητα του συστήματος κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Η αναμόρφωση του συστήματος κινήτρων του ΝΟΚ στο πλαίσιο που προσδιόρισε η απόφαση του ΣτΕ αναμένεται να συμβάλει στην ανάκαμψη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας.

Στην αγορά κατοικίας, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (δ' τρίμηνο του 2024). Πιο συγκεκριμένα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025 (προσωρινά στοιχεία) ήταν αυξημένες κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 (10,9%), σημειώνοντας σημαντική επιβράδυνση σε ετήσια βάση.

Διάγραμμα IV.9 Δείκτης τιμών κατοικιών
(α' τρίμηνο 2018-α' τρίμηνο 2025)

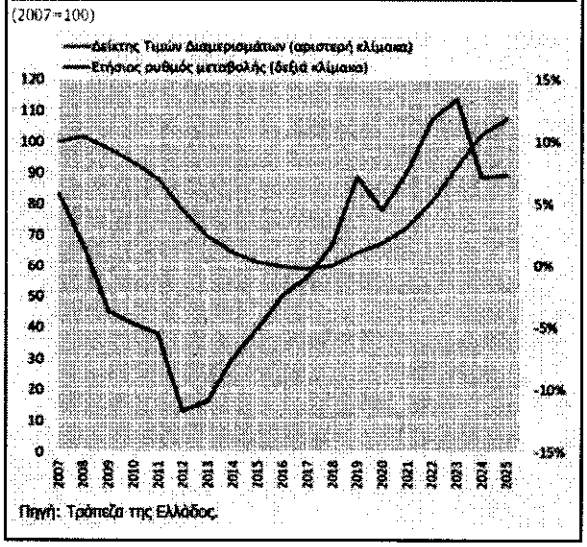


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Για το σύνολο του 2024, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9% έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Κατά παλαιότητα ακινήτου, τόσο στη διάρκεια του 2024 όσο και το α' τρίμηνο του 2025, καταγράφηκαν υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως και 5 ετών, έναντι των παλαιών (νέα: 10,2% και 8,0% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, παλαιά: 8,1% και 6,0%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το 2024 όσο και για το α' τρίμηνο του 2025 ήταν εντονότερη στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος σε σχέση με το μέσο όρο αύξησης για το σύνολο της χώρας (η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη ήταν 11,4% το 2024 και 10,0% το α' τρίμηνο του 2025, ενώ στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 10,7% και 8,0%). Για την Αθήνα οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,2% για το α' τρίμηνο του 2025.

Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το α' τρίμηνο του 2025 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας, καθώς και οι επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων αλλά και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων, δηλαδή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ξεπέρασαν τα αντίστοιχα ιστορικώς υψηλά επίπεδά τους.

Διάγραμμα 11.3 Δείκτης τιμών διαμερισμάτων και ετήσιος ρυθμός μεταβολής 2007 – β' τρίμηνο 2025



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Παρά τις αυξήσεις των τιμών και το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον για την κατοικία κατά τους πρώτους μήνες του 2025, ορισμένοι δείκτες συναφείς με την αγορά καταγράφουν αρνητικές μεταβολές. Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2025 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν αρνητικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (-31,4%) και περιορίστηκαν σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) το α' τρίμηνο του 2025 μειώθηκαν οριακά, σε ετήσια βάση, κατά 0,3% και συνεχίζουν να παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,1%). Παράλληλα, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α' τρίμηνο του 2025 συνέχισε να αυξάνεται (3,5% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας μικρή επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (4,0%).

Από την άλλη πλευρά, θετικές εξελίξεις καταγράφονται στις άδειες διαμονής επενδυτών ("Golden Visa"), οι οποίες κατά τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2025 ανήλθαν σε 3.506, έναντι 2.659 την αντίστοιχη περίοδο του 2024, σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 31,9%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) το πρώτο πεντάμηνο του 2025 κατέγραψε αύξηση κατά 8,5%, έναντι οριακής υποχώρησης την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (-0,2%).

Την περίοδο Ιανουαρίου – Απριλίου 2025, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων κατέγραψε συγκρατημένη αύξηση κατά 5,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2024 (38,9%) και διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, κατά τη διάρκεια του α' τριμήνου του 2025 η ζήτηση στεγαστικών δανείων αυξήθηκε έπειτα από σχεδόν τρία έτη μείωσης (με εξαίρεση το β' τρίμηνο του 2023), λόγω της έναρξης του κρατικού προγράμματος "Σπίτι μου ΙΙ", καθώς και λόγω, μεταξύ άλλων, της μείωσης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, ενόψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπλητταν την εξωτερική ζήτηση. Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Παράλληλα, μια περαιτέρω άνοδος των τιμών των κατοικιών αναμένεται να οδηγήσει σε κόπωση της εγχώριας ζήτησης στις περιοχές εκείνες όπου οι αξίες υπερβαίνουν τα επίπεδα προσιτότητας για τα νοικοκυριά και όπου τα ακίνητα προς πώληση δεν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των υποψήφιων αγοραστών.

Προγράμματα ενίσχυσης των νοικοκυριών μέσω της επιδότησης δανείων ή μισθωμάτων, αν και είναι κοινωνικά προς τη σωστή κατεύθυνση, αυξάνουν περαιτέρω την ήδη υπερβάλλουσα ζήτηση και, εφόσον δεν συνδυαστούν με δραστικές πρωτοβουλίες τόνωσης της προσφοράς ακινήτων, δεν μπορούν να δώσουν βιώσιμη λύση στο συνεχώς αυξανόμενο στεγαστικό ζήτημα της χώρας.

Για την αποτελεσματική αντιμετώπιση του προβλήματος, απαιτείται ευρύτερος εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός, που θα αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας στην περιφέρεια και στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων, οδηγώντας σε μια ισόρροπη διασπορά της ζήτησης ακινήτων στο σύνολο της επικράτειας.

Τέλος, προκειμένου η αγορά να καταστεί περισσότερο ανθεκτική, η πολιτεία θα πρέπει να μεριμνήσει, παράλληλα με την απλοποίηση των διαδικασιών, για την ταχεία οριστικοποίηση και νομοθέτηση ενός απλού και σταθερού πλαισίου χρήσεων γης και όρων δόμησης, που θα διευκολύνει την ανάπτυξη ακινήτων και θα ενισχύσει την επενδυτική αξιοπιστία της χώρας.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Οι διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες εκτίμησης για την αποτίμηση παγίων (assets) και υποχρεώσεων (liabilities) είναι οι εξής:

- η μέθοδος της Αγοράς (Market Approach Method)
- η μέθοδος Εισοδήματος/Προσόδου (Income Approach Method) και,
- η μέθοδος Κόστους (Cost Approach Method)

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προς εκτίμηση ακινήτου χρησιμοποιείται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από τη σύγκριση του εκτιμώμενου με άλλα παρόμοιων χαρακτηριστικών που αποτελούν προϊόν πραγματικής συναλλαγής ή ζητούμενης τιμής, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές.

Αιτιολογία επιλογής μεθοδολογίας:

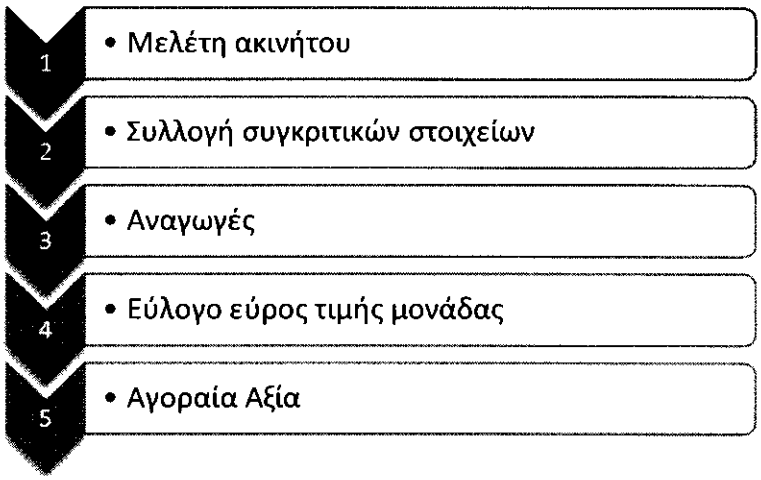
- Η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων κρίνεται η πιο κατάλληλη, καθώς παραθέτει και αναλύει άμεσα ομοειδή συγκριτικά στοιχεία με το εκτιμώμενο.
- Η ευρύτερη κτηματαγορά του εκτιμωμένου διαθέτει συγκριτικά τα οποία παρουσιάζουν όμοιες χρήσεις, εμβαδά και γενικά χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο.
- Κατέστη εφικτή η ανεύρεση ζητούμενων συγκριτικών στοιχείων με παρεμφερή χαρακτηριστικά.

Η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων** βασίζεται στη σύγκριση πάγιων στοιχείων παρόμοιων με το εκτιμώμενο, ανάλογα με το είδος και τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία του. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μεθόδου είναι η ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς, δηλαδή η διαθεσιμότητα συγκριτικών στοιχείων με όσο το δυνατόν παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο με σκοπό την ασφαλή διεξαγωγή συμπερασμάτων μετά από τις κατάλληλες προσαρμογές. Τέτοια συγκριτικά στοιχεία μπορεί να προέρχονται από ήδη πραγματοποιημένες συναλλαγές ή από ζητούμενες τιμές.

Μετά την συλλογή και την επιλογή των απαιτούμενων συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιούνται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής (απομείωσης ή προσαύξησης) για κάθε ένα από τα κρίσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου που θεωρείται ότι επηρεάζουν την αξία του προκειμένου να καθοριστεί η τελική τιμή μονάδας πώλησης ή μίσθωσης που αφορά το εκτιμώμενο ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των προσαρμοσμένων τιμών των συγκριτικών στοιχείων.

Ενδεικτικά, μερικά από τα κρίσιμα χαρακτηριστικά στοιχεία ενός ακινήτου που επηρεάζουν άμεσα την αξία του είναι η ακριβής τοποθεσία, το μέγεθος, η προβολή, ο όροφος, το έτος κατασκευής και η κατάσταση συντήρησής του. Εάν πρόκειται για έκταση γης (οικόπεδο ή γήπεδο), σημαντικοί παράγοντες επιρροής της εμπορικής αξίας είναι η πρόσβαση, το σχήμα, οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης που το διέπουν.

Συνοπτικά η πορεία της μεθοδολογίας παρουσιάζεται στο ακόλουθο διάγραμμα:



Μετά από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην ευρύτερη περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, ευρέθησαν τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων οικοπέδων, τα οποία χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της μεθόδου:

α/α	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Εμβαδόν (τμ)	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Ζητούμενη Τιμή Μονάδας (€/τμ/μήνα)
1	Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου, προς οδό Περγάμου (Γλυφάδα)	Οικόπεδο1021τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (22,2 μ.), Βάθος (46 μ.),	1.021	3.000.000	2.938,30
2	Οδός Πύργου, δίπλα στο 8ο Γυμνάσιο (Γλυφάδα)	Οικόπεδο 468τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (12μ.)	468	1.100.000	2.350,43
3	Οδός Αϊδινίου (Γλυφάδα)	Οικόπεδο 500τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (12μ.)	500	1.250.000	2.500,00
4	Περιοχή Γκολφ (Γλυφάδα)	Οικόπεδο 760τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Γωνιακό	760	2.200.000	2.894,74
5	Οδός Ροδόπης προς οδό Πύργου (Γλυφάδα)	Οικόπεδο1.000τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (22μ.)	1.000	2.500.000	2.500,00

Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που παρατέθηκαν παραπάνω, διαπιστώνονται τα ακόλουθα εύρη ζητούμενων τιμών πώλησης:

- Στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, οικόπεδα με παρεμφερή χαρακτηριστικά προσφέρονται προς πώληση από €2.350,00/τμ έως €2.950,00/τμ (ανάλογα με την ακριβή θέση, την επιφάνεια, το πρόσωπο και τους όρους δόμησης). Το περιθώριο διαπραγμάτευσης κυμαίνεται μεταξύ 10%-15%.
- Οι τιμές προνομιούχων ακινήτων μπορεί να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα ενώ κυμαίνονται σε χαμηλότερα για πιο μειονεκτικά ακίνητα.

Παραδοχές

Για τις ανάγκες της παρούσης υιοθετούνται οι κάτωθι παραδοχές:

- Το εκτιμώμενο είναι ελεύθερο υποθήκης, βαρών, περιοριστικών μέτρων ή άλλης οποιασδήποτε επιβάρυνσης ή δέσμευσης που θα μπορούσε να επηρεάσει την αξία του.
- Ο τίτλος ιδιοκτησίας που προσκομίσθηκε είναι ισχυρός και μεταβιβάσιμος ή τουλάχιστον δεν υπάρχουν νομικές δυσχέρειες καμίας φύσεως που να μην μπορούν να ξεπεραστούν με τις συνήθεις νόμιμες διαδικασίες, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, εκτός και εάν διαφορετικά αναφέρεται στην έκθεση.
- Ως δικαίωμα εκτιμάται το 100% της Πλήρους Κυριότητας του εκτιμώμενου.
- Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση του ακινήτου στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης εκτίμησης. Οι επιφάνειες προέκυψαν από τα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Κατά την διάρκεια της αυτοψίας, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του, επηρεάζονται από ασυνήθιστες εδαφολογικές συνθήκες, διάβρωσης ή ρύπανσης, φυσικής ή χημικής, που θα μπορούσαν να επιδράσουν στην αξία του ακινήτου.
- Κατά την εκτίμηση δεν λάβαμε υπόψη τυχόν δαπάνες ή φόρους που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

Στα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στις παραπάνω παραγράφους πραγματοποιούνται οι ακόλουθες αναγωγές:

α/α	Τοποθεσία	Περιγραφή Συγκριτικού	Εμβαδόν (τμ)	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Ζητούμενη Τιμή Μονάδας (€/τμ/μήνα)	Μέγεθος	Τοποθεσία	Πρόσωπο	Σχήμα	Σ.Δ	Ζητούμενη Τιμή	Ανηγμένη Τιμή Μονάδας (€/τμ/μήνα)	
1	Λεωφ. Ελ. Βενιζέλου, προς οδό Περγάμου (Γλυφάδα)	Οικόπεδο1021τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (22,2 μ.), Βάθος (46 μ.),	1.021	3.000.000	2.938,30	1,01	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	2.407,49 €	Μεσιτικό GOLDEN RIVIERA REALTY
2	Οδός Πύργου, δίπλα στο 8ο Γυμνάσιο (Γλυφάδα)	Οικόπεδο 468τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (12μ.)	468	1.100.000	2.350,43	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	2.096,42 €	Μεσιτικό Engel & Völkers Ελλάδος
3	Οδός Αϊδινίου (Γλυφάδα)	Οικόπεδο 500τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (12μ.)	500	1.250.000	2.500,00	0,91	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	2.245,67 €	Μεσιτικό Ακίνητα Εστία
4	Περιοχή Γκολφ (Γλυφάδα)	Οικόπεδο 760τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Γωνιακό	760	2.200.000	2.894,74	0,96	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	2.249,40 €	Μεσιτικό PARAGON REAL ESTATE SPECIALIST
5	Οδός Ροδόπης προς οδό Πύργου (Γλυφάδα)	Οικόπεδο1.000τ.μ. Άρτιο & οικοδομήσιμο, Επίπεδο, Σ.Δ.: 0,60, Προσόψεως (22μ.)	1.000	2.500.000	2.500,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.266,52 €	Μεσιτικό SARTZIS REALTY GROUP
											Μέση Τιμή Πώλησης (€/τμ):	2.253,10 €	
											Στρογγυλοποιημένη Μέση Τιμή Πώλησης (€/τμ):	**2.253,10 €**	

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία πραγματοποιήθηκαν ως εξής:

- Επιφάνεια: Αναγωγή ±1% ανά 50 τ.μ.
- Τοποθεσία: Αναγωγή έως ±20% ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία του εκάστοτε συγκριτικού.
- Πρόσωπο: Αναγωγή έως ±20% ανάλογα με τον αριθμό προσώπων και το μήκος αυτών στο εκάστοτε συγκριτικό.
- Σχήμα: Αναγωγή έως ±20% ανάλογα με το σχήμα του εκάστοτε συγκριτικού.
- Όροι Δόμησης: Αναγωγή έως ±20%, ανάλογα με το αν το εκάστοτε συγκριτικό διαθέτει ευνοϊκότερους ή δυσμενέστερους όρους δόμησης.
- Ζητούμενη Τιμή: Αναγωγή έως -10% στις ζητούμενες τιμές λόγω περιθωρίου διαπραγμάτευσης

Με βάση τα παραπάνω, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για το υπό εκτίμηση οικόπεδο, ίση με **€ 2.253,10/τμ**.

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

Ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του υπό εκτίμηση οικοπέδου, πραγματοποιείται ως εξής:

Οικόπεδο	963,30	2.253,10	2.170.411,23

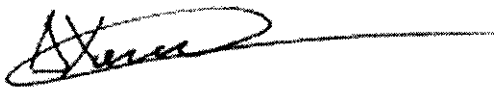
Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Αγοραία Αξία (Market Value) του οικοπέδου εκτιμάται σε
€ 2.170.000 (Δυο Εκατομμύρια Εκατό Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)

Δήλωση

Η εν λόγω μελέτη είναι για χρήση μόνον προς την πλευρά προς την οποία απευθύνεται και για το σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε. Απαγορεύεται η αναφορά, έκδοση ή δημοσίευση του συνόλου ή τμήματος της εν λόγω μελέτης χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση μας σχετικά με την μορφή και το μέσο στο οποίο θα εμφανισθεί. Επιτρέπεται η χρήση της μελέτης, χωρίς την προηγούμενη έγκρισή μας, από κάθε σχετιζόμενο ή εμπλεκόμενο μέρος ή/και χρήστη.

Με εκτίμηση,





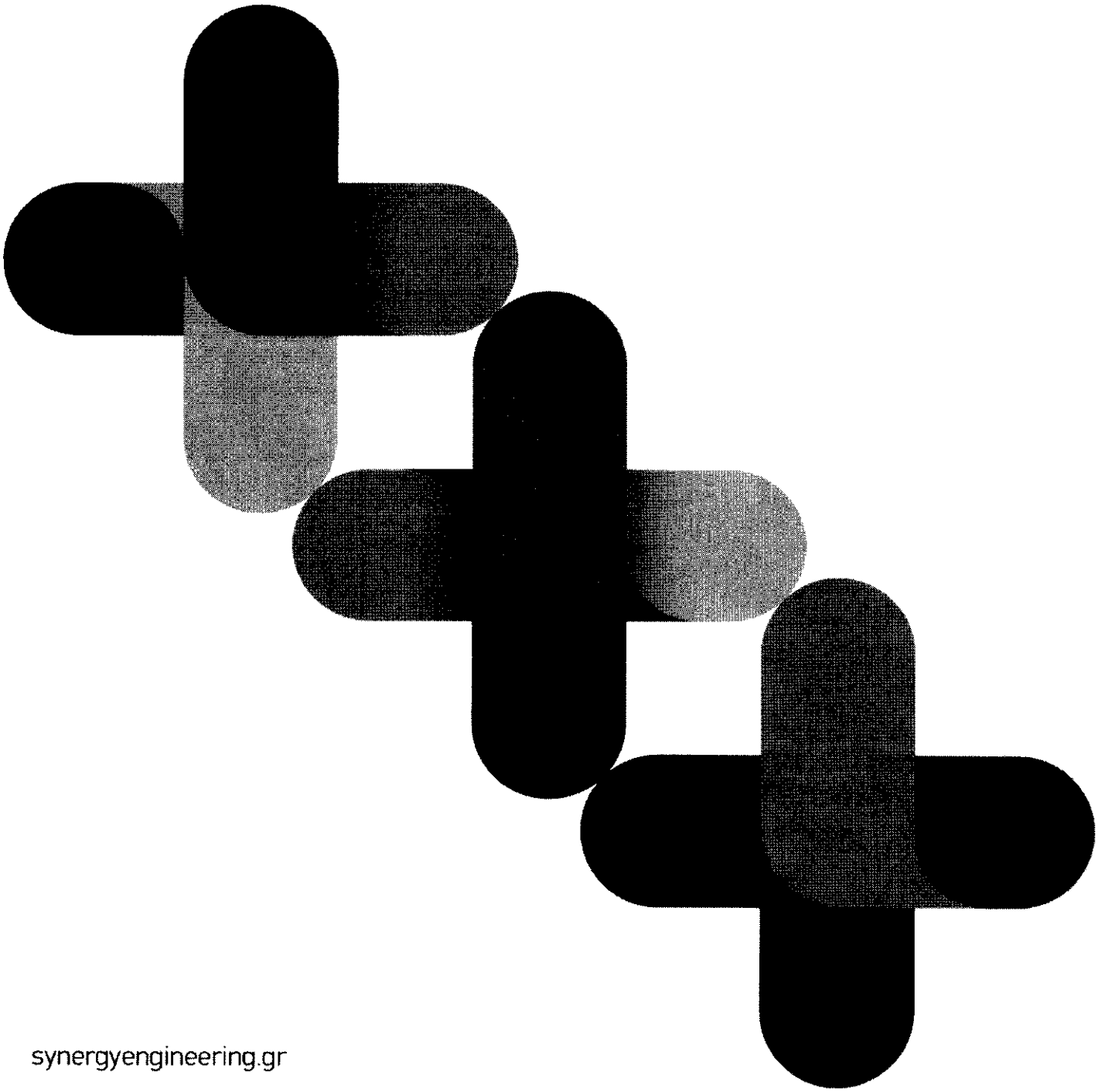
Άννα Βλασοπούλου, Managing Partner
MEng | MSc | MBA | MRICS
Τοπογράφος Μηχανικός
Πιστοποιημένος Εκτιμητής (Α.Μ. 697)

Δημήτρης Χατζηγρηγορίου
BA, MSc
Senior Property Valuer
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

Παράρτημα 1

| Γενικοί Όροι Έκθεσης



synergyengineering.gr

Γενικοί Βασικοί όροι Έκθεσης Εκτίμησης

Για τον υπολογισμό της Αξίας των υπό εκτίμηση παγίων στοιχείων χρησιμοποιήθηκαν τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βρετανικού Ινστιτούτου Εμπειρογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors / RICS Valuation - Global Standards 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations / European Valuation Standards - EVS 2025, 10th edition) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του IVSC (International Valuation Standards Council / International Valuation Standards 2025). Τα εν λόγω Πρότυπα συμμορφώνονται επίσης με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ, IFRS).

Παραδοχές και Ειδικές Παραδοχές

Εκτός από τον καθορισμό της Βάσης Εκτίμησης, είναι συχνά απαραίτητο να γίνει μια παραδοχή ή και πολλαπλές παραδοχές για να αποσαφηνιστούν είτε η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου στην υποθετική ανταλλαγή, είτε οι συνθήκες υπό τις οποίες το περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι ανταλλάσσεται. Τέτοιες παραδοχές μπορούν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία (IVS 2025, p. 27).

Μία παραδοχή γίνεται εκεί όπου είναι λογικό για τον εκτιμητή να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές χωρίς την ανάγκη ειδικής διερεύνησης ή επαλήθευσης. Κάθε τέτοια παραδοχή πρέπει να είναι εύλογη και σχετική, λαμβανομένου υπόψη του σκοπού για τον οποίο απαιτείται η εκτίμηση (RICS Valuation — Global Standards 2025, p.58).

Μία ειδική παραδοχή γίνεται από τον εκτιμητή, όταν η παραδοχή αυτή είτε προϋποθέτει γεγονότα που διαφέρουν από εκείνα που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης είτε δεν θα γινόταν από έναν τυπικό συμμετέχοντα στην αγορά σε μια συναλλαγή κατά την εν λόγω ημερομηνία εκτίμησης.

Όταν απαιτούνται ειδικές παραδοχές για την παροχή της απαιτούμενης εκτίμησης στον πελάτη, αυτές πρέπει να συμφωνηθούν ρητά και να επιβεβαιωθούν γραπτώς από τον πελάτη πριν από την έκδοση της έκθεσης. Ειδικές παραδοχές μπορούν να γίνουν μόνο εάν μπορούν εύλογα να θεωρηθούν ρεαλιστικές, συναφείς και έγκυρες για τις ιδιαίτερες περιστάσεις της εκτίμησης (RICS Valuation — Global Standards 2025, p.58).

Υπόθεση Αξίας/ Παραδοχή Χρήσης (Premise of Value/ Assumed Use)

Η Υπόθεση Αξίας ή Παραδοχή Χρήσης περιγράφει τις συνθήκες για το πώς χρησιμοποιείται ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση. Διαφορετικές βάσεις εκτίμησης μπορεί να απαιτούν μια συγκεκριμένη Υπόθεση Αξίας ή να επιτρέπουν την εξέταση πολλαπλών Υποθέσεων Αξίας (IVS 2025, σελ. 24).

Ορισμένες συνήθεις Υποθέσεις Αξίας είναι με βάση:
(α) την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση (highest and best use), (β)
την τρέχουσα/ υπάρχουσα χρήση (current use/ existing use), (γ)
την ομαλή ρευστοποίηση (orderly liquidation), και

(δ) την αναγκαστική πώληση (forced sale).

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση είναι η χρήση η οποία, από την πλευρά των συμμετεχόντων, παράγει την υψηλότερη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου.

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση πρέπει να είναι φυσικά δυνατή (κατά περίπτωση), οικονομικά εφικτή, νομικά επιτρεπτή και να έχει ως αποτέλεσμα την υψηλότερη αξία.

Η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου μπορεί να είναι η τρέχουσα/ υπάρχουσα χρήση του, όταν αυτό χρησιμοποιείται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Ωστόσο, η υψηλότερη και βέλτιστη χρήση μπορεί να διαφέρει από την τρέχουσα χρήση ή ακόμη και να συμπίπτει με την ομαλή ρευστοποίηση (IVS 2025, σελ. 24).

Η τρέχουσα/ υπάρχουσα χρήση είναι ο τρέχων τρόπος χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου, μιας υποχρέωσης ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων ή/ και υποχρεώσεων. Η τρέχουσα χρήση μπορεί να ταυτίζεται, αλλά όχι απαραίτητα, με την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση (IVS 2025, σελ. 25).

Η ομαλή ρευστοποίηση περιγράφει την αξία που προκύπτει από την πώληση μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί λόγω ρευστοποίησης, δοθέντος ενός εύλογου χρονικού διαστήματος για να βρεθεί ο αγοραστής (ή οι αγοραστές), με τον πωλητή να εξαναγκάζεται να πωλήσει σε μία "ως έχει και ευρίσκεται" βάση (IVS 2025, σελ. 25).

Ο όρος "αναγκαστική πώληση" χρησιμοποιείται συχνά σε περιπτώσεις όπου ένας πωλητής είναι εξαναγκασμένος να πωλήσει και, ως εκ τούτου, δεν είναι δυνατό να υπάρξει ένα εύλογο χρονικό διάστημα προώθησης, ενώ και οι αγοραστές ενδέχεται να μην είναι σε θέση να διενεργήσουν επαρκή, εις βάθος έλεγχο. Η τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί υπό αυτές τις συνθήκες εξαρτάται από τη φύση της πίεσης στον πωλητή και τους λόγους για τους οποίους δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σωστή προώθηση. Μπορεί επίσης να αντικατοπτρίζει τις συνέπειες που έχει για τον πωλητή η αποτυχία πώλησης εντός της διαθέσιμης περιόδου.

Η τιμή την οποία θα αποδεχτεί ένας πωλητής σε μια αναγκαστική πώληση θα αντικατοπτρίζει μάλλον τις ιδιαίτερες περιστάσεις που αυτός αντιμετωπίζει, αντί για εκείνες ενός υποθετικού πρόθυμου πωλητή στον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Η "αναγκαστική πώληση" αποτελεί μια περιγραφή της κατάστασης στην οποία λαμβάνει χώρα η ανταλλαγή, και όχι μια ξεχωριστή βάση εκτίμησης (IVS 2025, σελ. 25).

Παραπομπές

TEGoVA (2025), *European Valuation Standards – EVS 2025, 10th Edition*, www.tegova.org
RICS (2025), *RICS Valuation – Global Standards 2025*, www.rics.org/standards
IVSC (2025), *International Valuation Standards – IVS 2025*, www.ivsc.org

Κατάσταση Ακινήτων

Σημειώνουμε ότι κατά τη διάρκεια της πραγματοποιηθείσας αυτοψίας δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά ακίνητα επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως από ρύπανση, φυσική ή χημική (όπως ενδεικτικά αμίαντος, μονωτικός αφρός φορμαλδεΰδης, άλλα χημικά ή τοξικά απόβλητα ή οποιοδήποτε άλλο γνωστό ή άγνωστο επικίνδυνο υλικό) που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του/ς. Επίσης για τις περιπτώσεις των αδόμητων οικοπέδων δε διαπιστώθηκε τυχόν επιχωμάτωση αυτών με άγνωστα υλικά που πιθανώς να επηρεάζει θετικά ή αρνητικά την αξία τους. Εάν, εκ των υστέρων, διαπιστωθεί ότι υπάρχει οποιασδήποτε μορφής ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλέσει ρύπανση, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις υπολογισθείσες αξίες.

Τέλος, σημειώνουμε ότι στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα εν λόγω τμήματα δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης εκτίμησης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δε χρήζουν επισκευής. Η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνευτεί ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της αρχιτεκτονικής και στατικής κατασκευής ή της νομιμότητας του κτιρίου συμπεριλαμβανομένης της συμμόρφωσης με όλους τους κρατικούς κανονισμούς όπως πυρκαγιάς, ασφάλειας κτιρίων και αντισεισμικής προστασίας, προστασίας του περιβάλλοντος και ενεργειακής επάρκειας κοκ.

Συστήνουμε στον αναγνώστη της μελέτης μας να αποταθεί σε μηχανικό ανάλογης ειδικότητας ή/και περιβαλλοντολόγο για την αξιολόγηση ενδεχόμενων κατασκευαστικών ή περιβαλλοντικών προβλημάτων, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία των εκτιμωμένων.

Δεν μας ζητήθηκε και δεν πραγματοποιήσαμε εδαφική ανάλυση ή γεωλογική μελέτη, ούτε ερευνήθηκε η ύπαρξη στο υπέδαφος νερού, πετρελαίου, αερίου, πολύτιμων μετάλλων ή οποιουδήποτε άλλου ορυκτού καθώς και των δικαιωμάτων εξόρυξης ή χρήσης τους, η ύπαρξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την αξία των εκτιμωμένων.

Ληφθέντα Στοιχεία

Για την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που αναφέρονται στη σχετική παράγραφο. Δεν εφαρμόστηκαν ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού κάτι τέτοιο ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών της, και κατά συνέπεια για τους σκοπούς της μελέτης (εκτός και εάν διαφορετικά διευκρινίζεται) θεωρούμε τα υποβληθέντα στοιχεία ακριβή και ορθά.

Αναφορικά με τη νομική κατάσταση των ακινήτων δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας. Θεωρούμε ότι οι δηλώσεις των ιδιοκτητών είναι ακριβείς, τα δικαιώματα επί των παγίων στοιχείων είναι ισχυρά και εμπορεύσιμα και ότι δεν υπάρχουν νομικές δυσχέρειες καμίας φύσεως που να μην μπορούν να

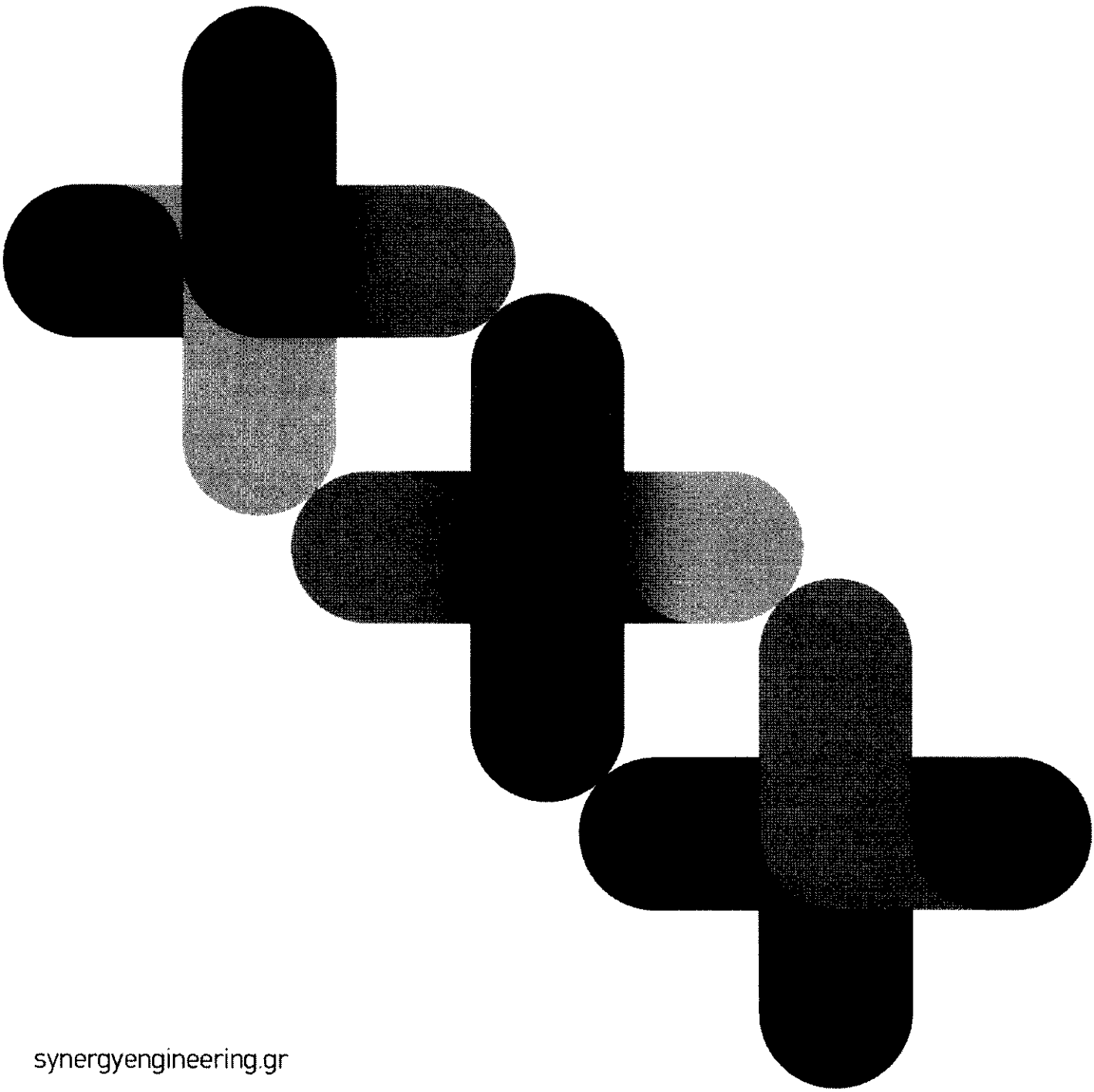
ξεπεραστούν με τις συνήθεις νόμιμες διαδικασίες, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος εκτός και εάν διαφορετικά αναφέρεται στην έκθεση.

Τα επιμετρητικά στοιχεία των ακινήτων (εμβαδόν, διαστάσεις κοκ) που αναφέρονται στην έκθεσή μας δεν έχουν επαληθευτεί, εκτός και εάν διαφορετικά αναφέρεται, και δεν θα πρέπει να θεωρούνται ως ακριβείς επιμετρήσεις των ιδιοκτησιών.

Για τους σκοπούς της μελέτης, θεωρούμε ότι τα υπό εκτίμηση πάγια στοιχεία συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης εκτός και εάν ειδικά αναφέρεται στην έκθεση.

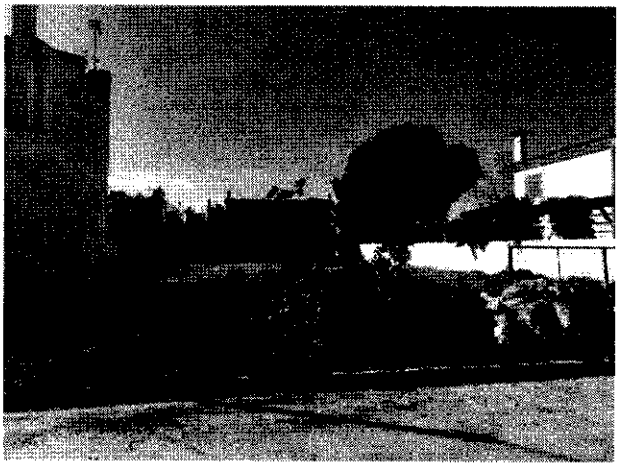
SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

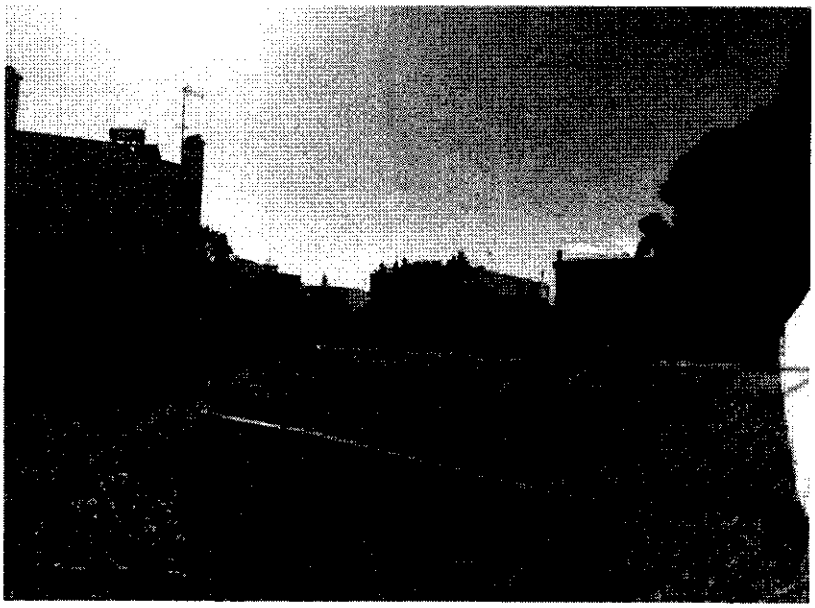
Παράρτημα 2
| Φωτογραφίες Ακινήτου

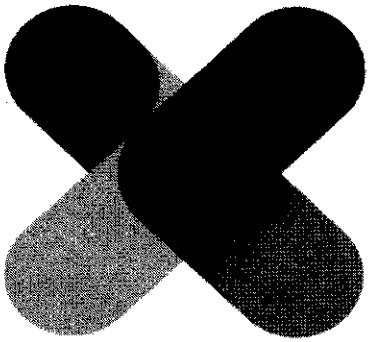


Οικόπεδο στη Γλυφάδα









SYNERGY ENGINEERING PROPERTY

Company : Synery Engineering Property
Street : 64, Vasilissis Olgas str
City : 151 24 Marousi

Phone : +30 210 6122 295
Mail : reachout@synergyengineering.gr
web : synergyengineering.gr

DELIVERING ENGINEERING EXCELLENCE

Άρθρο 16

ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΩΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο που θα διοικήσει την εταιρεία μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση αποτελείται από τους:

1) Στυλιανό Λυγνό του Μαρίνου και της Μαγδαληνής, επιχειρηματία, γεννημένο στο Χολαργό Αττικής στις 28-6-1981, κάτοικο Δήμου Βάρης- Βούλας – Βουλιαγμένης Αττικής, οδός Βασ. Γεωργίου αριθμός 4- Βούλα, κάτοχο του με αριθμό ΑΕ-083957/2007 δελτίου ταυτότητος του Α.Τ. Βούλας, (ΑΦΜ 070424860, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: lygnos@yahoo.gr,

2) Μαγδαληνή σύζυγο Μαρίνου Λυγνού, θυγατέρα Ελευθερίου και Γεωργίας Δανηλοπούλου, επιχειρηματία, γεννημένη στο Κάϊρο Αιγύπτου στις 22/9/1956, κάτοικο Δήμου Βάρης- Βούλας – Βουλιαγμένης Αττικής, οδός Βασ. Γεωργίου αριθμός 4- Βούλα, κάτοχο του με αριθμό ΑΟ-863265/ 10-11-2021 δελτίου ταυτότητος του Τ.Α. Σαρωνικού (ΑΦΜ 061132919, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: lygnos@yahoo.gr και

3) Μαρίνο Λυγνό του Στυλιανού και της Βασιλικής, βιοτέχνη, γεννημένο στην Αθήνα στις 30-4-1954, κάτοικο Δήμου Βάρης- Βούλας – Βουλιαγμένης Αττικής, οδός Βασ. Γεωργίου αριθμός 4- Βούλα, κάτοχο του με αριθμό ΑΕ 500567/ 2-5-2007 δελτίου ταυτότητος του Τ.Α.Βούλας (ΑΦΜ 008938059, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: lygnos@yahoo.gr

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ελληνικής υπηκοότητας.

Ο συμβαλλόμενος μέτοχος της εταιρείας καθορίζει με το παρόν τις ιδιότητες των μελών του Δ.Σ. που θα συγκροτηθεί σε σώμα ως εξής:

α) Πρόεδρος του Δ.Σ. ορίζεται ο Στυλιανός Λυγνός του Μαρίνου και της Μαγδαληνής, με τα ως άνω στοιχεία, (ΑΦΜ 070424860, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: lygnos@yahoo.gr

β) Μέλος του Δ.Σ. ορίζεται η Μαγδαληνή σύζυγος Μαρίνου Λυγνού, θυγάτηρ Ελευθερίου και Γεωργίας Δανηλοπούλου, με τα αυτά ως άνω στοιχεία (ΑΦΜ 061132919, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), e-mail: lygnos@yahoo.gr και

γ) Μέλος του Δ.Σ. ορίζεται ο Μαρίνος Λυγνός του Στυλιανού και της Βασιλικής, με τα αυτά ως άνω στοιχεία (ΑΦΜ 008938059, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), e-mail: lygnos@yahoo.gr

Η εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται έναντι των δημοσίων αρχών και οποιουδήποτε τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο του Δ.Σ..

Η θητεία αυτών ορίζεται μέχρι την πρώτη τακτική συνέλευση των μετόχων, η οποία θα συγκληθεί μέχρι τις 31-12-2026.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει σε ορισμένο ή ορισμένα πρόσωπα μέλη του ή μη τη διενέργεια συγκεκριμένης ή συγκεκριμένων πράξεων αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, καθορίζοντας συγχρόνως στο έγγραφο αυτό και την ορισμένη ή τις ορισμένες πράξεις, τις οποίες μπορεί να ενεργήσει το εξουσιοδοτημένο με τον τρόπο αυτό πρόσωπο.

Άρθρο 17

ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΠΡΩΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ελεγκτές για την πρώτη εταιρική χρήση δεν ορίζονται και αν προκύψει ανάγκη θα ορισθούν με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Άρθρο 18

ΠΡΩΤΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Εξαιρετικά, η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του παρόντος καταστατικού και θα λήξει την 31η Δεκεμβρίου 2026.

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο στο παρόν εμφανιζόμενος Στυλιανός Λυγνός του Μαρίνου εισφέρει στο κεφάλαιο της εταιρείας, μεταβιβάζει και παραδίδει αυτοδικαίως δια του παρόντος, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, το κατωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο στη συνιστωμένη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, δηλαδή ένα οικόπεδο, πρώην αγρόκτημα κατά τον τίτλο κτήσεως, εκτάσεως κατά μεν τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων και 0,42 (1.000,42), κατά μεταγενέστερη καταμέτρηση, γενομένη από τον πολιτικό μηχανικό Δημήτριο Λυγνό και το κατωτέρω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμά του μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εξήντα τεσσάρων και 0,24 (964,24), κατά νεωτέρα δε καταμέτρηση, γενομένη από τον αγρονόμο και τοπογράφο

μηχανικό Κυριάκο Σαμπατακάκη και το κατωτέρω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμά του μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εξήντα τριών και 0,30 (963,30), σύμφωνα δε με το προσαρτώμενο στο παρόν απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων/ ΟΤΑ Γλυφάδας μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων πενήντα τεσσάρων (954), κείμενο στη Γλυφάδα – Ευρυάλη – Άνω Τράχωνες του Δήμου, πρώην Κοινότητος Γλυφάδας Αττικής και εντός του σχεδίου τούτου, του τέως Δήμου Αθηναίων, ήδη δε, μετά τη δημοσίευση του Ν.3852/7-6-2010 «περί Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκέντρωσης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», εντός της Δημοτικής Κοινότητας Γλυφάδας της Δημοτικής Ενότητας Γλυφάδας **του Δήμου Γλυφάδας** της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφερείας Αττικής, **επί της οδού Αϊδινίου, επί της οποίας φέρει τον αριθμό 6,** εμφαινόμενο κατά τον απώτερο τίτλο κτήσεως με τον αριθμό εκατόν είκοσι τρία (123) στο από Δεκεμβρίου 1938 έτους διάγραμμα του μηχανικού Ευγενίου Καστραβέλη, το οποίο σε φωτοτυπία προσαρτάται στο με αριθμό 25.423/1942 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρίου Φ. Δημητρίου και συνορευόμενο κατά τον τίτλο κτήσεως ανατολικά επί πλευράς μέτρων σαράντα πέντε και 0,35 (45,35) με το με αριθμό εκατόν είκοσι δύο (122) αγρόκτημα ιδίου διαγράμματος, δυτικά επί ομοίας πλευράς μέτρων σαράντα πέντε και 0,35 (45,35) με το με αριθμό εκατόν είκοσι τέσσερα (124) αγρόκτημα, ιδίου διαγράμματος, βόρεια επί πλευράς μέτρων είκοσι δύο και 0,06 (22,06) με οδό αγροτική, αφεθείσα από την εταιρεία "Π.Λεούσης και Σία" προς εξυπηρέτησιν των αγροκτημάτων και νότια επί ομοίας πλευράς μέτρων είκοσι δύο και 0,06 (22,06) με τα με

αριθμούς εκατόν τριάντα (130) και εκατόν τριάντα ένα (131) αγροκτήματα ιδίου διαγράμματος.

Κατά μεταγενέστερη καταμέτρησή του, κατά τον τίτλο κτήσεως, το άνω οικόπεδο εμφαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Α) στο από Μαρτίου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Στ.Λυγνού, το οποίο με την επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντος μηχανικού του Ν.651/1977 ότι το άνω οικόπεδο ευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο συμφώνως με τους όρους δομήσεως της περιοχής και τον Ν.651/1977 και ότι δεν οφείλεται εισφορά σε γη και χρήμα του Ν.1337/1983, το προσαρτώμενο στο με αριθμό 23.922/ 26-4-2005 συμβόλαιό μου, βρίσκεται στο με αριθμό πεντακόσια ογδόντα έξι (586) Οικοδομικό Τετράγωνο, έχει έκταση κατ' αυτό μέτρα τετραγωνικά εννιακόσια εξήντα τέσσερα και 0,24 (964,24) και συνορεύει κατ'αυτό βορειοανατολικά σε πρόσωπο (Α-Β) μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,83 (21,83) με την οδό Αϊδινίου πλάτους μέτρων δώδεκα (12), βορειοδυτικά σε πλευρά (Β-Γ) μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 0,01 (44,01) με γειτονικό οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, μετά της επ' αυτού διορόφου κατοικίας, ιδιοκτησίας αγνώστων, ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος, νοτιοδυτικά σε πλευρά (Γ-Δ) μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,88 (21,88) με γειτονικές ιδιοκτησίες αγνώστων, ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος και νοτιοανατολικά σε πλευρά (Α-Δ) μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 0,17 (44,17) με γειτονικό οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, μετά της επ' αυτού διορόφου κατοικίας, ιδιοκτησίας αγνώστων, ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος.

Το ως άνω περιγραφόμενο οικόπεδο περιήλθε στον ανωτέρω Στυλιανό Λυγνό του Μαρίνου με αγορά από τη Ζωή – Άννα σύζυγο Ιωάννου Βεντουρή, θυγατέρα Αλεξάνδρου Παυλοπούλου, σύμφωνα με το με αριθμό 23.922/ 26-4-2005 συμβόλαιό μου, μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Γλυφάδας σε τόμο 35 με αριθμό 428, στην οποία είχε περιέλθει από κληρονομία του θείου της Νικολάου Παυλοπούλου του Ιωάννου και της Κυράνας, ο οποίος απεβίωσε στις 8-5-1981 στον Πειραιά, όπως προκύπτει από το με αριθ. πρωτ. 9805/11-5-1981 απόσπασμα της υπ'αριθμόν 116, τόμος Γ', έτους 1981 ληξιαρχικής πράξεως θανάτου του Ληξιαρχείου Πειραιώς, το οποίο προσαρτάται στη με αριθμό 14.126/1981 πράξη δηλώσεως αποδοχής κληρονομίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Επαμεινώνδα Παντελή Θέου και ο οποίος, σύμφωνα με την από 23-3-1978 ιδιόγραφη διαθήκη του, νόμιμα δημοσιευθείσα από το Πρωτοδικείο Αθηνών κατά τη συνεδρίασή του της 25ης-6-1981, σύμφωνα με το με αριθμό 1842/1981 πρακτικό του και κηρυχθείσα κυρία σύμφωνα με τη με αριθμό 605/1981 απόφαση του άνω Πρωτοδικείου, εγκατέστησε κληρονόμο του στο ανωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο την ανωτέρω Ζωή– Άννα σύζυγο Ιωάννου Βεντούρη, θυγατέρα Αλεξάνδρου Παυλοπούλου, την κληρονομία του οποίου απεδέχθη αυτή σύμφωνα με τη με αριθμό 14.126/ 1981 πράξη δηλώσεως αποδοχής κληρονομίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Επαμεινώνδα Παντελή Θέου, νόμιμα μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου σε τόμο 170 και αριθμό 272. Στον ανωτέρω Νικόλαο Παυλόπουλο του Ιωάννου το άνω ακίνητο είχε περιέλθει με αγορά από την Κλειώ σύζυγο Σπυρίδωνος Κρασσά, το γένος Μηνά Κυπριάδη, σύμφωνα με το με αριθμό 12.783/ 1950

αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ηλία Αστερίου Σγουρού, νόμιμα μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σε τόμο 1402 και αριθμό 16, στην οποία είχε περιέλθει με αγορά από την εταιρεία με την επωνυμία "Π. Λεούσης και Σια", σύμφωνα με το με αριθμό 25.436/ 5-6-1942 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρίου Φ. Δημητρίου, νόμιμα μεταγεγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων σε τόμο 1266 και αριθμό 185, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 5.930/9-11-1948 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ρήγα Γαρταγάνη.

Το ως άνω οικόπεδο, στη σημερινή πραγματική του κατάσταση, εμφαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α) στο από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Ι. Σαμπατακάκη, το οποίο φέρει τις συντεταγμένες των ορίων του ακινήτου που είναι υπολογισμένες βάσει του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς 1987 (εξαρτημένο τοπογραφικό ΕΓΣΑ '87) και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση αυτή, απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου – ΦΕΚ 106Δ/ 1981, φωτογραφική τεκμηρίωση, τους όρους δόμησης της περιοχής και τις υπεύθυνες δηλώσεις του συντάξαντος μηχανικού των Ν. 651/ 1977 και 1337/1983, σύμφωνα με τις οποίες: α) το ανωτέρω οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. (586) της Δ.Ε. Γλυφάδας του Δήμου Γλυφάδας Αττικής, επί της οδού Αϊδινίου αριθμός 6 και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Στην περιοχή

έχει συνταχθεί η υπ' αριθμόν 20/1989 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας του Γραφείου Πολεοδομίας Αργυρούπολης, η οποία κυρώθηκε σύμφωνα με τη με τη αριθ. πρωτ. 432152/Σ.165/1990 απόφαση, β) η ιδιοκτησία δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, γ) σε ακτίνα (20) μέτρων από την ιδιοκτησία δεν διέρχεται ρέμα, εντός του ακινήτου δεν διέρχονται καλώδια υψηλής τάσης, ούτε αγωγός φυσικού αερίου, ούτε οδός προϋφιστάμενη του έτους 1923, δ) εντός του ακινήτου και κατά μήκος του προσώπου του δεν υπάρχουν δέντρα, ε) τα κτίσματα των ομόρων οικοπέδων δεν είναι διατηρητέα, στ) οι Ρ.Γ και Ο.Γ. έχουν υλοποιηθεί σύμφωνα με τα διατάγματα ρυμοτομίας της περιοχής και τη με αριθμό 20/1989 πράξη και ζ) το οικόπεδο εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου και **έχει ΚΑΕΚ 050411903004** και το οποίο διάγραμμα, νόμιμα υπογεγραμμένο από τον στο παρόν εμφανιζόμενο και μένα τον Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση κατ' αυτό, όπως και ανωτέρω αναφέρεται μέτρα τετραγωνικά εννιακόσια εξήντα τρία και 0,30 (963,30)** και συνορεύει κατ' αυτό βορειοανατολικά σε πρόσωπο (Α-Ζ) μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,84 (21,84) με την οδό Αϊδινίου, πλάτους δώδεκα (12) μέτρων, νοτιοανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά (Ζ-Ε-Δ-Γ) μήκους μέτρων πέντε και 0,02 (5,02) συν έντεκα και 0,24 (11,24) συν είκοσι επτά και 0,81 (27,81) με γειτονικό οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, ιδίου Ο.Τ., με ΚΑΕΚ 050411903005, μετά των επ' αυτού κτισμάτων, νοτιοδυτικά σε πλευρά (Β-Γ) μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,85 (21,85) εν μέρει με γειτονικό οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, ιδίου Ο.Τ., με ΚΑΕΚ 050411903017, μετά της επ' αυτού τριωρόφου οικοδομής και εν μέρει με γειτονικό

οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, ιδίου Ο.Τ., με ΚΑΕΚ 050411903018, μετά των επ' αυτού κτισμάτων και βορειοδυτικά σε πλευρά (Α-Β) μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 0,03 (44,03) με γειτονικό οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, ιδίου Ο.Τ., με ΚΑΕΚ 050411903003, μετά των επ' αυτού κτισμάτων.

Σύμφωνα με τη με αριθμό ΥΠΕΝ/ ΔΝΕΠ/ 27623/ 1752/ 25.4.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν ΥΠΕΝ/ ΥΠΡΓ/ 47426/ 6888 απόφαση που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Τεύχος Β', αρ. φύλλου 3017), προσαρτάται στο παρόν το με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος (Κ.Η.Δ) 3376677/ 15-5-2026 αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος περί υποβολής του άνω από 8-10-2025 τοπογραφικού διαγράμματος του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Σαμπατακάκη στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Εθνικού Κτηματολογίου.

Ο εμφανιζόμενος, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/ Α1/ 18368/ 25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσε σε μένα τον συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη 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 άλλο περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών»

ότι: 1) σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 15 του Ν.2242/1994 το άνω ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο, 2) σύμφωνα με το Ν. 1337/ 1983 στο άνω οικόπεδο δεν υπάρχουν κτίσματα και 3) στο οικόπεδο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, δηλαδή 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.

Σημειώνεται ότι: για την προκειμένη εισφορά υπεβλήθη δήλωση φόρου μεταβίβασης, απευθυνόμενη στο ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, η οποία πήρε αριθμούς καταχώρισης: 3165834 και δήλωσης: 67476/ 7-7-2026, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν, από την οποία προέκυψε φόρος εξ ευρώ (67.053), ο οποίος κατεβλήθη σύμφωνα με το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό 20260464670/ 10-7-2026 αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/ 2013) της ΑΑΔΕ. Ο Προϊστάμενος του ΚΕΦΟΚ Αττικής καθόρισε την αξία του μεταβιβαζομένου οικοπέδου, σύμφωνα με τον ισχύοντα αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, στο ποσό των ευρώ (729.820,16), εγώ δε ο συμβολαιογράφος υπενθύμισα στο σημείο αυτό στον εμφανιζόμενο, τις διατάξεις της Α.1137/2020 (ΦΕΚ 2423 Β') και της Α2107/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, σύμφωνα με τις οποίες, η άνω δήλωση φόρου μεταβίβασης εκκαθαρίστηκε χωρίς επαλήθευση από το ΚΕΦΟΚ Αττικής και ότι αυτή διενεργείται εντός εξήντα (60) ημερών από τη διεκπεραίωση

της σχετικά με το εάν το περιεχόμενο της δήλωσης 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. Ο ανωτέρω μου δήλωσε ότι αφού έλαβε γνώση αυτών, αποδέχθηκε ότι ουδεμία ευθύνη φέρω εγώ ο συμβολαιογράφος για κάθε φόρο, πρόστιμο ή προσαύξηση τυχόν προκύψει στο μέλλον μετά από έλεγχο του ΚΕΦΟΚ για το παρόν, σε περίπτωση δε που τυχόν φόρος, πρόστιμο ή προσαύξηση καταλογιστεί σε μένα τον συμβολαιογράφο, ο ανωτέρω αναγνωρίζει και αποδέχεται το δικαίωμα που διατηρώ έναντι αυτού, καθώς και των αλληλεγγύως συνευθυνόμενων προσώπων να αναζητήσω από εκείνον το τυχόν καταλογισθέν σε μένα ποσό, αφού εκείνος κατά το νόμο είναι ο μόνος και αποκλειστικά υπεύθυνος για την καταβολή του.

Προσαρτάται στο παρόν το με αριθ. πρωτ. 89071757/ 14-7-2026/ ΚΕΦΟΔΕ Αττικής αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο του αφ' ενός στο παρόν συμβαλλομένου.

Σύμφωνα με τη με αριθμό Φ. 21/ 116/ 4-7-2000 (ΦΕΚ 839/ 10-7-2000 τ.Β.) απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε σύμφωνα με τη με αριθμό Φ. 21/156/6-3-2001 απόφαση του ιδίου ως άνω Υπουργού (ΦΕΚ 287/20-3-2001 τ.Β'), όπως ερμηνεύτηκε και ισχύει, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 15435/ 913/16-4-2020 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (ΦΕΚ Β' 1559/ 23-4-2020), προσαρτάται στο παρόν το με αριθ. πρωτ. 2453667, αριθμ. συστήματος: 00/Φ/

1185522 από 14-7-2026 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του αφ' ενός στο παρόν συμβαλλομένου, εκδοθέν από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/ 2017, σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ ΔΕΣΕΔΠ/ 7577/ 105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021), σχετικά με το άνω ακίνητο, προσαρτάται στο παρόν το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου /Διηρημένης Ιδιοκτησίας, δηλαδή του αδόμητου οικοπέδου, κειμένου στο Δήμο Γλυφάδας, επί της οδού Αϊδινίου αριθμός 6, (αριθμός οικοπέδου/γηπέδου: 1418500, Κωδικός ιδιοκτησίας: 1418500-30428447-1), στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 29-5-2026 (με ημερομηνία αυτοψίας: 29-5-2026) βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Κυριάκου Γ. Κάβουρα (Α.Μ. ΤΕΕ: 20051) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/ 2017 (κλειδί βεβαίωσης: A1F5EC9A4017E045EC72505734D06969), σύμφωνα με την οποία στο άνω ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα, καθώς επίσης προσαρτάται στο παρόν σχετική υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/ 1986 του στο παρόν εμφανιζομένου με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο. Η άνω βεβαίωση του άνω μηχανικού συνοδεύεται από το προσαρτώμενο στο παρόν από Οκτωβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Κυριάκου Ι. Σαμπατακάκη, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87), σύμφωνα με το άρθρο 49 παρ. 15 του Ν. 4030/ 2011, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 49 παρ. 3 του Ν. 4042/ 2012.

Σύμφωνα με το άρθρο 54^{Α} του Ν. 4174/ 2013, σε συνδυασμό με τη με αριθμό ΠΟΛ. 1004/ 2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου

Οικονομικών (ΦΕΚ 2/ 2-1-2015, τεύχος 2ο) προσαρτάται στο παρόν το από 13-7-2026 με κωδικό LMPE21ICAMNEIZK-NL0LUXCOAU πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΦΜ 070424860), από το οποίο προκύπτει ότι ο ανωτέρω ιδιοκτήτης έχει συμπεριλάβει το άνω ακίνητο στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) των ετών 2021 έως και 2026.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του Ν. 2308/ 1995 (ΦΕΚ Α/ 114/ 15-6-1995) προσαρτάται στο παρόν με αριθ. πρωτ. 27919/ 4-5-2026, με φύλλο χάρτου 1:5000 4760- 41910/ 1:1000 4768- 41922 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων/ΟΤΑ Γλυφάδας (ΚΑΕΚ: 050411903004/0/0).

Επεξεργασία ατομικών στοιχείων: εγώ ο συμβολαιογράφος γνωστοποίησα στον εμφανιζόμενο, ότι με σκοπό τη λειτουργία του αρχείου μου και την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, των πράξεων των αρμοδίων Αρχών και των όρων της παρούσης, τηρώ αρχείο δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα σε ηλεκτρονική ή μη μορφή, στα οποία περιλαμβάνονται και όσα αναφέρονται στην παρούσα και στα λοιπά έγγραφα που έχει υποβάλει ο εμφανιζόμενος, τα οποία επεξεργάζομαι, δηλαδή, μεταξύ άλλων, συλλέγω, καταχωρώ, διατηρώ, αποθηκεύω, υποβάλλω σε αρμόδιες Αρχές και Υπηρεσίες και χρησιμοποιώ, είτε μόνος, είτε σε συνεργασία με τις άνω Αρχές και Υπηρεσίες σύμφωνα με το νόμο.

Τέλος εγώ ο συμβολαιογράφος υπενθύμισα στον εμφανιζόμενο: α) τις διατάξεις του Ν. 1587/1950, του Ν.Δ. 4242/ 1962, του Ν.Δ. 329/ 1974, του Νόμου 1078/1980, του Ν. 1473/1984, Ν. 1329/ 1983, Ν.Δ. 118/ 1973, του άρθρου 2 του

Ν. 1329/ 1983, του Π.Δ. 129/ 1989, των Ν. 1337/1983, 1577/ 1985, 651/ 1977, 720/ 1977, 4045/1960, τις διατάξεις του ΓΟΚ, τις διατάξεις του Ν.Δ. από 17-7-1923, του Ν.Δ. 690/ 1948, του Ν. 4343/ 1929, όπως οι νόμοι τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα και τα εκτελεστικά των νόμων τούτων διατάγματα που απαγορεύουν το κτίσιμο και τη μεταβίβαση σε ορισμένα ακίνητα, καθώς και τις διατάξεις περί καταχώρησης του παρόντος στο τηρούμενο φύλλο του αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου και τις συνέπειες της παράλειψής της, β) την αλληλέγγυο υποχρέωση των συμβαλλομένων για την πληρωμή των τυχόν οφειλομένων φόρων εισοδήματος, χαρτοσήμου και τελών ύδρευσης της τελευταίας τριετίας (άρθρο 77 παρ. 3 του Ν. 2238/ 1994, ως ισχύει), γ) σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 2744/ 1999 (ΦΕΚ 222$^{Α'}$), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ. 5 του Ν. 3481/2006, ότι οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης της περιοχής, ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την εταιρεία αυτή και δ) σύμφωνα με το άρθρο 77 του Ν. 2238/ 1994, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 321 του Ν. 4072/ 2012 (ΦΕΚ 86/ 11-4-2012, τεύχος Α΄), ότι ο νέος κύριος του άνω ακινήτου είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου των τριών (3) πριν από τη μεταβίβαση ετών, που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και προκύπτει από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης.

Εγώ ο συμβολαιογράφος υπενθύμισα στον εμφανιζόμενο τις διατάξεις περί καταχώρησης του παρόντος στο τηρούμενο φύλλο

του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου και τις συνέπειες της παραλείψεώς της.

Επίσης υπέμνησα στον εμφανιζόμενο τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δηλώσεως στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας του, οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτός μου δήλωσε ρητώς, ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτόν.

Ο εμφανιζόμενος δήλωσε ότι αποδέχεται όλα τα ως άνω εκτεθέντα ρητά και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενος από κάθε δικαίωμά του προσβολής και διαρρήξεως του παρόντος για οποιοδήποτε λόγο και αιτία καθώς και για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα. Εισπράχθηκαν ευρώ πέντε (5) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ. Για τη σύσταση της παρούσης εταιρείας θα καταβληθούν μέσα στις νόμιμες προθεσμίες τα ακόλουθα ποσά που βαρύνουν την εταιρεία: α) για την αμοιβή του συμβολαιογράφου για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δύο (2) αντιγράφων, θα εισπραχθούν ευρώ δεκατέσσερις χιλιάδες εννιακόσια ενενήντα (14.990), επί των εισπραχθησομένων δε δικαιωμάτων (μικτή αμοιβή) θα εισπραχθεί ΦΠΑ (24%) ευρώ (3.597,60).
β) ευρώ δύο χιλιάδες τετρακόσια εβδομήντα (2.470) για τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού και γ) ευρώ εβδομήντα (70) για τέλος καταχώρισης στο ΓΕΜΗ.

Εγώ ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στον εμφανιζόμενο: α) την επιταγή του Ν. 4.548/ 2018 (ΦΕΚ 104Α/13-6-2018), β) τις διατάξεις του Νόμου 1642/ 1986 και του Νόμου 1676/1986 για τον ορισμό των συντελεστών του φόρου προστιθέμενης αξίας και

τη ρύθμιση άλλων θεμάτων και την υπ' αριθμόν Σ.3657/ 442/ ΠΟΛ. 349/19-12-1986 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών, γ) το Ν. 3419/2005 «Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) και Εκσυγχρονισμός της Επιμελητηριακής Νομοθεσίας» (297Α'), όπως τροποποιήθηκε με το Ν.3853/2010 «Απλοποίηση διαδικασιών σύστασης προσωπικών και κεφαλαιουχικών εταιριών και άλλες διατάξεις» (90Α'), σε συνδυασμό με τη με αριθ. πρωτ. Κ1-802/ 23-3-2011 Κ.Υ.Α. και δ) τη με αριθμό Κ2-82831-1-2013 απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, δημοσιευθείσα στο με αριθμό 216/ 5-2-2013 ΦΕΚ (τεύχος Β').

Οι άνω δηλώσεις του εμφανιζομένου καταχωρίστηκαν στο συμβόλαιο αυτό που συντάχθηκε σε τριάντα (30) φύλλα, το οποίο διαβάστηκε στον εμφανιζόμενο, ο οποίος το άκουσε, το βεβαίωσε, συμφώνησε στο περιεχόμενό του και το υπέγραψε αυτός και εγώ ο συμβολαιογράφος όπως ο νόμος ορίζει.-

Ο ΕΜΦΑΝΙΖΟΜΕΝΟΣ

Στυλιανός Λυγνός

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ.) Σταμάτης Στεφάνου Καταπόδης

Ακριβές αντίγραφο – Αθήνα αυθημερόν

Ο Συμβολαιογράφος Αθηνών