Ψηφιακά υπογεγραμμένο από MAROULIO VELONIA
Ημερομηνία: 2026.07.22 11:19:32 EEST

Ημ/νία: 22/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195217403000/A

ΒΕΛΩΝΙΑ ΜΑΡΟΥΛΙΩ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Φ.Μ.: 044235542
Ταχ.Δ/νση: ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 71
ΓΛΥΦΑΔΑ **ΤΚ:** 16675
Τηλέφωνο: 2109635293
Ηλ.Ταχ/μείο: mvel83@otenet.gr

ΠΡΟΣ:
Hellenium Development I.K.E.

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: Hellenium Development I.K.E.
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες: Hellenium Development P.C.
Διακριτικός Τίτλος: Hellenium Development
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες: Hellenium Development
Νομική Μορφή:ΙΚΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195217403000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195217403000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899986564
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 22/07/2026
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΑΣΚΛΗΠΙΟΥ 49 16675 ΓΛΥΦΑΔΑ
Τηλέφωνο: 6958681500

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:620.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Κεφαλαιακές
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 ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68100000	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ	Κύρια Δραστηριότητα	22/07/2026
55200000	ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΥΝΤΟΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
68200100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
68310000	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
81100000	ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΕΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
81210000	ΓΕΝΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
41000000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026
68320000	ΑΛΛΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
41003000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	22/07/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 4784427204845858881/329439

Η εταιρεία με την επωνυμία **Hellenium Development I.K.E.** και τον διακριτικό τίτλο **Hellenium Development** (Α.Φ.Μ.: 899986564) κατέβαλε το ποσό των **80** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΤΣΕΛΙΑΝΤΙΝΑ ΒΙΟΛΕΤΤΑ** (Α.Φ.Μ.: 159770471).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	**Αιτιολογία**	**Ποσό**	**Τρόπος Πληρωμής**	**Ημ/νια**	**Τελικός Δικαιούχος**
651118	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	22/07/2026 10:07:43	ΒΕΛΩΝΙΑ ΜΑΡΟΥΛΙΩ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 71, ΓΛΥΦΑΔΑ
651136	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF549097610000000020297604, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής PX262033310672 22/07/2026	22/07/2026 11:06:46	ΚΕΕΕ
651137	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF549097610000000020297604, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής PX262033310672 22/07/2026	22/07/2026 11:06:46	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ
651138	Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας	€10.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF619097610000000080297604, Προσκομισθέν παραστατικό	22/07/2026 11:06:46	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ

και Διακριτικού Τίτλου	πληρωμής PX262033309960 22/07/2026

ΣΥΝΟΛΟ **€80.00**

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.

ΑΡΙΘΜΟΣ 20.152

ΣΥΣΤΑΣΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 620.000,00 ΕΥΡΩ

με εισφορά χρημάτων (310.000,00 ευρώ) και εισφορά οριζοντίου ιδιοκτησίας (αξίας κατ' αντικειμενικό προσδιορισμό 129.720,00 ευρώ και αγοραίας αξίας κατ' εκτίμηση 310.000,00 ευρώ)

Στη Γλυφάδα Αττικής σήμερα στις δεκαέξι (16) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Πέμπτη, στο γραφείο μου που βρίσκεται στην οδό Γρ. Λαμπράκη αριθμός 71, ιδιοκτησίας εμού της ιδίας παρουσιάστηκαν σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο Αθηνών και κάτοικο Γλυφάδας, ΜΑΡΟΥΛΙΩ Μιχαήλ ΒΕΛΩΝΙΑ, με έδρα τη Γλυφάδα, (Α.Φ.Μ. 044235542 του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής), οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο:

1) η ΒΙΟΛΕΤΤΑ (VIOLETTA) ΤΣΕΛΙΑΝΤΙΝΑ (CHELYADINA) του Αλεξέι (Alexei) και της Όλγα (Olga), οικονομολόγος, που γεννήθηκε στην Οδησσό Ουκρανίας την 30/03/1981, και κατοικεί στη Γλυφάδα Αττικής, οδός Ασκληπιού αρ.49, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν Α02234916 που εκδόθηκε την 09/09/2025 και ισχύει έως την 08/09/2035 από το Τ.Δ.Ε.Ε. Γλυφάδας, Α.Φ.Μ. 159770471 του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής, με e-mail: vioergo30@gmail.com, και **2) ο ΑΛΕΞΕΫ (ALEXEY) ΑΓΑΦΟΝΟΦ (AGAFONOV) του Βίκτορ (Victor) και της Ελένα (Elena)**, ελεύθερος επαγγελματίας, που γεννήθηκε στη Μόσχα Ρωσίας την 24/04/1983, και κατοικεί στη Μόσχα Ρωσίας, οδός Ζελενογκράντ, αριθ. 534, διαμέρισμα 73, κάτοχος του Διαβατηρίου υπ' αριθμόν 76 0127124 με ημερομηνία έκδοσης 26/02/2019 και ημερομηνία λήξης 26/02/2029 που εκδόθηκε από τις αρμόδιες αρχές της Ρωσικής Ομοσπονδίας, και την με αρ. 7D326X507 άδεια διαμονής

που εκδόθηκε την αρμόδια πορτογαλική αρχή και ισχύει από 27/02/2026 έως 27/02/2028, Α.Φ.Μ. 174978235 του ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής, με e-mail: info@golden-passport.gr.

Επειδή ο εδώ εμφανισθείς Ρώσος υπήκοος Αλεξέυ Αγαφόνοφ δεν γνωρίζει την Ελληνική γλώσσα, αλλά γνωρίζει και αντιλαμβάνεται πολύ καλά την ρωσική γλώσσα, του ζήτησα την πρόσληψη και σύμπραξη στο υπό κατάρτιση συμβόλαιο διερμηνέα της εκλογής και εμπιστοσύνης του, την εμφανισθείσα μαζί του κ. Άννα (Anna) Ιγνατένκο (Ihnatenko) του Σέργκιϊ (Serhii) και της Βικτόρια (Viktoriia), δικηγόρο Αθηνών, που γεννήθηκε την 26-12-1984 στο Κέρσον Ουκρανίας, κάτοικο Αθήνας Αττικής, οδός Μαυροκορδάτου αρ. 7, κάτοχο του δελτίου αστυνομικής ταυτότητας με αριθμό Α00190688 που εκδόθηκε από το Τ.Α. Αγίου Παντελεήμονα στις 04-01-2024 και λήγει στις 03-01-2034 και με Α.Φ.Μ. 146950026 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, η οποία κατά ρητή δήλωσή της γνωρίζει καλά και την ρωσική και την ελληνική γλώσσα, την οποία αφού κάλεσα να δώσει τον νόμιμο όρκο και αφού την ρώτησα εάν επιθυμεί να δώσει πολιτικό ή θρησκευτικό όρκο και μου δήλωσε ότι επιθυμεί να δώσει πολιτικό όρκο και έδωσε το λόγο της τιμής της ότι θα διερμηνεύσει πιστά και θα μεταφράσει εις επήκοο του εμφανισθέντος προ της υπογραφής από την ρωσική στην ελληνική γλώσσα και αντίστροφα τη θέλησή του.

Οι ανωτέρω ζήτησαν τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος με το οποίο δήλωσαν ότι **συστήνουν με το παρόν Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία** που διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 43 επόμενα του Ν.4072/2012, τηρουμένης της

διαδικασίας του άρθρου 5Α του Ν.3853/2010, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 117 παράγραφος 3 του Ν.4072/2012, και την Κ1-802/23-3-2011 (προσωρινό ΑΦΜ 899986564) και τους ακόλουθους όρους και της οποίας το καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΙΔΙΟΤΗΤΑ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συνιστάται Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «Hellenium Development Ι.Κ.Ε.» και στα λατινικά «Hellenium Development P.C.» και τον διακριτικό τίτλο «Hellenium Development» και στα λατινικά «Hellenium Development».

Για τις διεθνείς συναλλαγές της εταιρείας η επωνυμία μπορεί να αποδίδεται σε ξένη γλώσσα.

ΑΡΘΡΟ 2

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι η πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και, ειδικότερα, η απόκτηση, ανάπτυξη, αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων κάθε φύσεως, καθώς και η παροχή συναφών υπηρεσιών. Στον σκοπό αυτόν περιλαμβάνονται ιδίως:

α) Η αγορά, πώληση, ανταλλαγή και εν γένει απόκτηση και διάθεση ακινήτων κάθε είδους -κατοικιών, διαμερισμάτων, επαγγελματικών χώρων, κτιρίων γραφείων, τουριστικών ακινήτων, αποθηκών και οικοπέδων, καθώς και εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών.

β) Η ανέγερση, κατασκευή, επέκταση, ανακαίνιση, ανακατασκευή αποπεράτωση, ενεργειακή αναβάθμιση και μετατροπή ακινήτων, ιδίως η μετατροπή επαγγελματικών κτιρίων και κτιρίων γραφείων σε κατοικίες ή διαμερίσματα, καθώς και η ανάπτυξη και υλοποίηση

έργων αξιοποίησης ακινήτων (real estate development) και σχετικών επενδυτικών σχεδίων, οικιστικών, επαγγελματικών, τουριστικών ή μικτών, για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων.

γ) Η εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, παραχώρηση χρήσης και εκμετάλλευση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, με μακροχρόνιες ή βραχυχρόνιες (τουριστικές) μισθώσεις, περιλαμβανομένης της λειτουργίας και εκμετάλλευσης καταλυμάτων διακοπών και λοιπών καταλυμάτων σύντομης διαμονής.

δ) Η διαχείριση ακίνητης περιουσίας, ιδιόκτητης ή τρίτων, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης (property management), η διαμεσολάβηση για τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, καθώς και η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εγκαταστάσεων (facility management), συντήρησης, καθαρισμού και εν γένει υποστήριξης κτιρίων.

ε) Η τεχνική, διοικητική και οικονομική οργάνωση και επίβλεψη των έργων της Εταιρείας και ο συντονισμός των συνεργαζόμενων μηχανικών, αρχιτεκτόνων, εργολάβων και λοιπών επαγγελματιών.

στ) Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, η εκπόνηση επενδυτικών σχεδίων και μελετών σκοπιμότητας, καθώς και η υποστήριξη φυσικών ή νομικών προσώπων, ημεδαπών ή αλλοδαπών, κατά την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων στην Ελλάδα, ιδίως στο πλαίσιο του προγράμματος Golden Visa και κάθε άλλου επενδυτικού ή

αναπτυξιακού προγράμματος ή μεταναστευτικού προγράμματος της ελληνικής, ενωσιακής ή αλλοδαπής νομοθεσίας.

Βασικοί ΚΑΔ των ανωτέρω δραστηριοτήτων:

- **68.10** – Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.
- **68.20** – Εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.
- **41.10** – Ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων (Development).
- **41.20** – Κατασκευή οικιστικών και μη οικιστικών κτιρίων
- **41.00** - Κατασκευή κτηρίων για κατοικίες και μη
- **68.31 -** Δραστηριότητες υπηρεσιών διαμεσολάβησης για τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας.
- **68.32** – Διαχείριση ακίνητης περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης
- **55.20 -** Καταλύματα διακοπών και άλλα καταλύματα σύντομης διαμονής
- **70.22 -** Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών και λοιπών συμβουλών διαχείρισης
- **81.10 -** Συνδυασμένες βοηθητικές υπηρεσίες διαχείρισης εγκαταστάσεων
- **81.21 -** Υπηρεσίες γενικού καθαρισμού κτιρίων

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

α) να αποκτά, εκποιεί, εκμισθώνει ή επιβαρύνει κινητή και ακίνητη περιουσία,

β) να συνάπτει δάνεια και συμβάσεις κάθε μορφής χρηματοδότησης και να παρέχει ή να λαμβάνει εγγυήσεις και εμπράγματες εξασφαλίσεις (υποθήκη, προσημείωση υποθήκης) επί των περιουσιακών της στοιχείων,

γ) να συμμετέχει σε ημεδαπές ή αλλοδαπές εταιρείες, επενδυτικά σχήματα και κοινοπραξίες με όμοιο ή συναφή σκοπό και να ιδρύει

θυγατρικές, υποκαταστήματα ή γραφεία στην Ελλάδα και στο εξωτερικό,

δ) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και να αντιπροσωπεύει ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις με συναφές αντικείμενο, και

ε) να συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις και να διενεργεί κάθε πράξη ή δικαιοπραξία που είναι άμεσα ή έμμεσα συναφής, συμπληρωματική ή υποβοηθητική των ανωτέρω,

στ) η Γενική Συνέλευση των εταίρων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 3

ΕΔΡΑ

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Γλυφάδας, επί της οδού Ασκληπειού αρ. 49. Η εταιρεία μπορεί να μεταφέρει την έδρα της σε άλλη διεύθυνση εντός του ίδιου Δήμου κατόπιν αποφάσεως της συνέλευσης των εταίρων, χωρίς την τροποποίηση του παρόντος καταστατικού.

Με απόφαση της Συνελεύσεως των εταίρων δύναται να ιδρυθούν υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης και σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).

ΑΡΘΡΟ 5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των εξακοσίων είκοσι χιλιάδων (620.000,00) ευρώ, αποτελείται από κεφαλαιακή εισφορά ποσού τριακοσίων δέκα χιλιάδων ευρώ (310.000,00 €), η οποία καταβλήθηκε ολοσχερώς από τον εταίρο Αλεξέυ (Alexey) Αγαφόνοφ (Agafonov) σε μετρητά στο Ταμείο της Εταιρείας, σύμφωνα με σαφή και κατηγορηματική δήλωση των εμφανισθέντων, και από κεφαλαιακή εισφορά της περιγραφόμενης στο άρθρο 29 του παρόντος οριζόντιας ιδιοκτησίας, αγοραίας αξίας τριακοσίων δέκα χιλιάδων ευρώ (310.000,00 €), εκ της εταίρου Βιολέττα (Violetta) Τσελιαντίνα (Chelyadina), και κατανέμεται σε έξι χιλιάδες διακόσια (6.200) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ το καθένα.

Συνεπώς, ο εκ των εταίρων Αλεξέυ (Alexey) Αγαφόνοφ (Agafonov) μετέχει στην εταιρεία με τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ το καθένα, που αντιστοιχούν σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του εταιρικού κεφαλαίου, και η εκ των εταίρων Βιολέττα (Violetta) Τσελιαντίνα (Chelyadina) μετέχει στην εταιρεία με τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ το καθένα, που αντιστοιχούν σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του εταιρικού κεφαλαίου.

ΑΡΘΡΟ 6

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

1) Σε κάθε έντυπο της εταιρείας πρέπει απαραίτητα να αναφέρονται η επωνυμία της, το εταιρικό κεφάλαιο και το συνολικό ποσό των τυχόν εγγυητικών εισφορών, ο αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. της εταιρείας, η έδρα της και η ακριβής της διεύθυνση, καθώς και αν η

εταιρεία βρίσκεται υπό εκκαθάριση. Αναφέρεται επίσης η ιστοσελίδα της εταιρείας.

2) Η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία οφείλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύστασή της να αποκτήσει εταιρική ιστοσελίδα, όπου πρέπει να εμφανίζονται με μέριμνα και ευθύνη του διαχειριστή τα ονοματεπώνυμα και οι διευθύνσεις των εταίρων με την κατηγορία εισφορών του καθενός, το πρόσωπο που ασκεί τη διαχείριση, καθώς και οι πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου. Στο Γ.Ε.ΜΗ. καταχωρίζεται και η ιστοσελίδα της εταιρείας. Περισσότερες εταιρείες μπορούν να έχουν κοινή ιστοσελίδα, αν το περιεχόμενό της είναι σαφώς διακριτό ανά εταιρεία.

3) Ενόσω η εταιρεία δεν διαθέτει εταιρική ιστοσελίδα, είναι υποχρεωμένη να δίδει ή να αποστέλλει δωρεάν και χωρίς καθυστέρηση τις πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου σε οποιονδήποτε τις ζητεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

ΑΡΘΡΟ 7

ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας ανατίθενται με το παρόν στην εκ των εταίρων ΒΙΟΛΕΤΤΑ (VIOLETTA) ΤΣΕΛΙΑΝΤΙΝΑ (CHELYADINA) του Αλεξέι (Alexei) και της Όλγα (Olga), με ηλεκτρονική διεύθυνση vioergo30@gmail.com (η «Διαχειρίστρια»), για αόριστο χρόνο. Η Διαχειρίστρια ανακαλείται με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται με πλειοψηφία του

συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων ή με δικαστική απόφαση για σπουδαίο λόγο, κατά το άρθρο 61 του ν. 4072/2012.

ΑΡΘΡΟ 8

ΕΞΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Η Διαχειρίστρια εκπροσωπεί την Εταιρεία και ενεργεί στο όνομά της, ελεύθερα και χωρίς προηγούμενη έγκριση, κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του εταιρικού σκοπού, ιδίως δε: εκπροσωπεί την Εταιρεία ενώπιον κάθε δικαστικής, φορολογικής, πολεοδομικής, κτηματολογικής ή άλλης αρχής, τραπεζών και τρίτων, ανοίγει και κινεί τραπεζικούς λογαριασμούς και διενεργεί πληρωμές και εισπράξεις, καταρτίζει, τροποποιεί και λύνει συμβάσεις μισθώσεως, μακροχρόνιας ή βραχυχρόνιας, και εισπράττει μισθώματα, αναθέτει μελέτες και εργασίες ανακαίνισης, επισκευής και συντήρησης και συντονίζει μηχανικούς, αρχιτέκτονες, εργολάβους και λοιπούς συνεργάτες, προσλαμβάνει και απολύει προσωπικό, και λαμβάνει κάθε μέτρο συντήρησης, ασφάλισης και προστασίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

2. Κατ’ εξαίρεση, οι ακόλουθες πράξεις διενεργούνται μόνο κατόπιν προηγούμενης απόφασης της συνέλευσης των εταίρων:

α) η αγορά, πώληση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε τρόπο απόκτηση ή διάθεση ακινήτου ή εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου,

β) η σύσταση υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης ή άλλης εμπράγματης ασφάλειας επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας,

γ) η σύναψη δανείων ή άλλων συμβάσεων χρηματοδότησης και η παροχή εγγυήσεων υπέρ τρίτων,

δ) κάθε δαπάνη ή ανάληψη υποχρέωσης που υπερβαίνει, ανά συναλλαγή ή σειρά συνδεδεμένων συναλλαγών, το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000,00) ευρώ,

ε) η κατάρτιση συμβάσεων μεταξύ της Εταιρείας και εταίρου ή προσώπων συνδεδεμένων με εταίρο, με την επιφύλαξη του άρθρου 21 του παρόντος,

στ) η συμμετοχή σε άλλες εταιρείες ή κοινοπραξίες και η ίδρυση θυγατρικών.

3. Πράξεις της Διαχειρίστριας δεσμεύουν την Εταιρεία έναντι των τρίτων, κατά το άρθρο 64 του ν. 4072/2012, ακόμη και αν διενεργήθηκαν κατά παράβαση της παραγράφου 2. Στην περίπτωση αυτή, όμως, η Διαχειρίστρια ευθύνεται έναντι της Εταιρείας και των εταίρων για κάθε ζημία.

4. Η Διαχειρίστρια μπορεί, με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, να αναθέτει την άσκηση συγκεκριμένων εξουσιών της σε εταίρους ή τρίτους, καθώς και, με ιδιωτικό έγγραφο, τη διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων.

5. Η διαχείριση παρέχεται καταρχήν χωρίς αμοιβή. Η Διαχειρίστρια δύναται να λαμβάνει αμοιβή για τις υπηρεσίες διαχείρισης, το ύψος και οι όροι της οποίας καθορίζονται με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων ή με σύμβαση μεταξύ αυτής και της Εταιρείας, καταρτιζόμενη κατά το άρθρο 21 του παρόντος.

ΑΡΘΡΟ 9

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση που ανατέθηκε με το παρόν καταστατικό ανακαλείται είτε με απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων, που λαμβάνεται οποτεδήποτε με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών

μεριδίων, είτε με απόφαση του Δικαστηρίου, αν υπάρχει σπουδαίος λόγος, μετά από αίτηση εταίρων που κατέχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 10

ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΠΙΣΤΕΩΣ

Ο διαχειριστής έχει υποχρέωση πίστεως απέναντι στην εταιρεία. Οφείλει ιδίως: (α) να μην επιδιώκει ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας, (β) να αποκαλύπτει έγκαιρα στους εταίρους τα ίδια συμφέροντα του, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας, οι οποίες εμπίπτουν στα καθήκοντα του, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων με αυτά της εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920, που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, (γ) να μη διενεργεί πράξεις για λογαριασμό του ίδιου ή τρίτων, που ανάγονται στο σκοπό της εταιρείας ούτε να είναι εταίρος προσωπικής εταιρείας, Ε.Π.Ε. ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, που επιδιώκει τον ίδιο σκοπό, εκτός αν οι εταίροι αποφασίσουν ότι επιτρέπονται τέτοιες πράξεις και (δ) να τηρεί εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις.

ΑΡΘΡΟ 11

ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ

1. Ο διαχειριστής οφείλει να τηρεί: (α) «βιβλίο εταίρων» και (β) «ενιαίο βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων και αποφάσεων της διαχείρισης».

2. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφεται στο βιβλίο.

ΑΡΘΡΟ 12

ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι της εταιρείας για παραβάσεις του νόμου, του καταστατικού και των αποφάσεων των εταίρων, καθώς και για κάθε διαχειριστικό πταίσμα. Η ευθύνη αυτή δεν υφίσταται προκειμένου για πράξεις ή παραλείψεις που στηρίζονται σε σύννομη απόφαση των εταίρων ή που αφορούν εύλογη επιχειρηματική απόφαση, η οποία ελήφθη με καλή πίστη, με βάση επαρκείς πληροφορίες και αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος. Αν περισσότεροι διαχειριστές ενήργησαν από κοινού, ευθύνονται εις ολόκληρο.

2. Με απόφαση των εταίρων μπορεί να απαλλάσσεται ο διαχειριστής μετά την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων μόνο για τα διαχειριστικά πταίσματα, εκτός αν οι εταίροι παρέχουν ομόφωνα γενική απαλλαγή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

ΑΡΘΡΟ 13

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Η συνέλευση των εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, οι δε αποφάσεις της είναι δεσμευτικές και για τους απόντες ή διαφωνούντες εταίρους, με την επιφύλαξη των εξουσιών της Διαχειρίστριας κατά το άρθρο 8 παρ. 1 του παρόντος επί των θεμάτων τρέχουσας διαχείρισης και λειτουργίας της Εταιρείας.

2. Η συνέλευση των εταίρων είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει:

(α) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και η μείωση του κεφαλαίου, (β) για το διορισμό και την ανάκληση του διαχειριστή, (γ) για την έγκριση των

ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διανομή κερδών, το διορισμό ελεγκτή και την απαλλαγή του διαχειριστή από την ευθύνη, (δ) για τον αποκλεισμό εταίρου, (ε) για τη λύση της εταιρείας ή την παράταση της διάρκειας της και (στ) για τη μετατροπή και τη συγχώνευση της εταιρείας, και (ζ) για τα θέματα του άρθρου 8 παρ. 2 του παρόντος.

3. Οι αποφάσεις της συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με το άρθρο 16 του παρόντος. Σε περίπτωση αδυναμίας λήψης απόφασης λόγω ισοψηφίας, εφαρμόζονται, κατά περίπτωση, η παράγραφος 6 έως 8 του άρθρου 16.

ΑΡΘΡΟ 14

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 17 του παρόντος, οι αποφάσεις των εταίρων λαμβάνονται σε συνέλευση.

2. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μια φορά κατ` έτος και μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης με αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση).

ΑΡΘΡΟ 15

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ

1. Η σύγκληση της συνέλευσης γίνεται από το διαχειριστή προ οκτώ (8) τουλάχιστον ημερών. Η ημέρα της σύγκλησης και η ημέρα της συνέλευσης δεν υπολογίζονται στην προθεσμία αυτή. Απαιτείται προσωπική πρόσκληση των εταίρων με κάθε κατάλληλο μέσο, περιλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail).

2. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται να ζητήσουν από το διαχειριστή τη σύγκληση συνέλευσης προσδιορίζοντας τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αν ο διαχειριστής μέσα σε δέκα (10)

ημέρες δεν συγκαλέσει τη συνέλευση, οι αιτούντες εταίροι προβαίνουν οι ίδιοι στη σύγκληση με την προταθείσα ημερήσια διάταξη.

3. Η πρόσκληση της συνέλευσης πρέπει να περιέχει με ακρίβεια τον τόπο και το χρόνο, όπου θα λάβει χώρα η συνέλευση, τις προϋποθέσεις για τη συμμετοχή των εταίρων, καθώς και λεπτομερή ημερήσια διάταξη.

4. Κατά παρέκκλιση από τις προηγούμενες διατάξεις η συνέλευση μπορεί να συνεδριάζει εγκύρως, αν όλοι οι εταίροι είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται και συναινούν (καθολική συνέλευση).

5. Η συνέλευση μπορεί να συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή και οπουδήποτε αλλού, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, αν συναινούν όλοι οι εταίροι. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να διεξαχθεί με τηλεδιάσκεψη, αν το αξιώσει οποιοσδήποτε εταίρος και υπάρχει σοβαρός λόγος.

ΑΡΘΡΟ 16

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ - ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

1. Στη συνέλευση μετέχουν όλοι οι εταίροι αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο και έχουν το δικαίωμα να λάβουν το λόγο και να ψηφίσουν.

2. Κάθε εταιρικό μερίδιο παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου.

3. Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκείται από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται να αποφασισθεί ο ορισμός ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του, ή η απαλλαγή από την ευθύνη του, ή ο αποκλεισμός του από την εταιρεία.

4. Η συνέλευση αποφασίζει με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων

5. Στις περιπτώσεις που αφορούν την τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, τον αποκλεισμό εταίρου, την λύση ή την παράταση της διαρκείας της εταιρείας ή τέλος την μετατροπή και την συγχώνευσή της, η συνέλευση αποφασίζει με την αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

6. Σε περίπτωση ισοψηφίας επί θεμάτων τρέχουσας διαχείρισης και λειτουργίας της Εταιρείας - εξαιρουμένων των περιπτώσεων του άρθρου 8 παρ. 2, της έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, της διανομής κερδών, του διορισμού και της ανάκλησης διαχειριστή, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 13 παρ. 2 του παρόντος - υπερισχύει η ψήφος του εκάστοτε διαχειριστή, εφόσον αυτός είναι εταίρος. Η άσκηση της νικώσας ψήφου καταχωρίζεται με ειδική μνεία στο βιβλίο πρακτικών.

7. Αν επί των θεμάτων του άρθρου 8 παρ. 2 ή του άρθρου 13 παρ. 2 δεν επιτευχθεί απόφαση σε δύο διαδοχικές συνελεύσεις που απέχουν μεταξύ τους τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημέρες, ακολουθείται υποχρεωτικά η εξής διαδικασία:

α) οι εταίροι συναντώνται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη διαπίστωση του αδιεξόδου και διαβουλεύονται καλόπιστα προς εξεύρεση κοινώς αποδεκτής λύσης,

β) αν η διαβούλευση αποβεί άκαρπη, το ζήτημα υπάγεται σε διαμεσολάβηση κατά τον ν. 4640/2019, με διαμεσολαβητή κοινής αποδοχής ή, ελλείψει συμφωνίας, οριζόμενο από το Κεντρικό Μητρώο Διαμεσολαβητών, ολοκληρούμενη εντός τριάντα (30) ημερών,

γ) αν και η διαμεσολάβηση αποτύχει, καθένας από τους εταίρους δικαιούται να ενεργοποιήσει τη ρήτρα της παραγράφου 8.

8. Ρήτρα αμοιβαίας εξαγοράς. Ο εταίρος που ενεργοποιεί τη ρήτρα (ο «Προσφέρων») κοινοποιεί εγγράφως στον άλλο εταίρο (τον

«Αποδέκτη») δεσμευτική προσφορά με ενιαία τιμή ανά εταιρικό μερίδιο. Η προσφερόμενη τιμή ανά μερίδιο δεν μπορεί να υπολείπεται της εύλογης αξίας του μεριδίου, όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή, οριζόμενο με κοινή συμφωνία των εταίρων ή, ελλείψει συμφωνίας, κατόπιν αιτήματος οποιουδήποτε εταίρου, από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος, εντός τριάντα (30) ημερών και με δαπάνη επιμεριζόμενη μεταξύ των εταίρων εξ ημισείας. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας, τα ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην αγοραία αξία τους. Ο Αποδέκτης, εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της προσφοράς, δηλώνει εγγράφως είτε (i) ότι πωλεί στον Προσφέροντα το σύνολο των μεριδίων του στην προσφερόμενη τιμή, είτε (ii) ότι αγοράζει το σύνολο των μεριδίων του Προσφέροντος στην ίδια τιμή ανά μερίδιο. Αν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη, τεκμαίρεται ότι επέλεξε την πώληση. Η μεταβίβαση ολοκληρώνεται εντός εξήντα (60) ημερών από τη δήλωση. Το τίμημα καταβάλλεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον κατά τη μεταβίβαση και κατά το υπόλοιπο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις εντός δώδεκα (12) μηνών, με παροχή εμπράγματης ή προσωπικής εξασφάλισης, εκτός αν συμφωνηθεί άλλως. Οι εταίροι υποχρεούνται σε κάθε αναγκαία σύμπραξη, δήλωση και υπογραφή για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης. Η ρήτρα της παρούσας παραγράφου δεν μπορεί να ενεργοποιηθεί πριν από την πάροδο τριών (3) ετών από τη σύσταση της Εταιρείας, εκτός αν συμφωνήσουν αμφότεροι οι εταίροι.

ΑΡΘΡΟ 17

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, οι αποφάσεις των εταίρων, αν είναι ομόφωνες, μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι εταίροι ή οι αντιπρόσωποι τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφαση τους σε έγγραφο, χωρίς συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

ΑΡΘΡΟ 18

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

1. Η μεταβίβαση και η επιβάρυνση των μεριδίων της εταιρείας εν ζωή ή αιτία θανάτου επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τους όρους και τη διαδικασία του παρόντος άρθρου, με την επιφύλαξη των επόμενων άρθρων.

2. Η μεταβίβαση ή επιβάρυνση των εταιρικών μεριδίων εν ζωή γίνεται εγγράφως και επάγεται αποτελέσματα ως προς την εταιρεία και τους εταίρους από τη γνωστοποίηση σε αυτή της μεταβίβασης. Η γνωστοποίηση αυτή είναι έγγραφη και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα και τον αποκτώντα. Η κοινοποίηση του εγγράφου γνωστοποίησης στην εταιρεία μπορεί να γίνει και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail). Ο διαχειριστής οφείλει να καταχωρίζει αμέσως τη μεταβίβαση στο βιβλίο των εταίρων, υπό την προϋπόθεση ότι τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση, όπως προβλέπονται στο νόμο και το καταστατικό.

3. Επί τρία (3) έτη από τη σύσταση της Εταιρείας, η εν ζωή μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων προς τρίτο, καθώς και η με

οποιονδήποτε τρόπο επιβάρυνσή τους (ενεχύραση, σύσταση επικαρπίας ή άλλου δικαιώματος), επιτρέπεται μόνο με την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του ετέρου εταίρου. Μετά την πάροδο της περιόδου αυτής, η επιβάρυνση μεριδίων εξακολουθεί να απαιτεί την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του ετέρου εταίρου, η δε μεταβίβαση προς τρίτο υπόκειται στις παραγράφους 4 έως 6.

4. Εταίρος που προτίθεται να μεταβιβάσει εν ζωή το σύνολο ή μέρος των μεριδίων του σε τρίτο, κοινοποιεί προηγουμένως εγγράφως στον έτερο εταίρο και στην Εταιρεία τους πλήρεις όρους της σκοπούμενης μεταβίβασης, ιδίως την ταυτότητα του υποψήφιου αποκτώντος, τον αριθμό των μεριδίων, το τίμημα και τους όρους καταβολής του. Ο έτερος εταίρος δικαιούται, με έγγραφη δήλωσή του εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση, να αποκτήσει ο ίδιος το σύνολο (και όχι μέρος) των προσφερόμενων μεριδίων με τους ίδιους όρους. Αν το δικαίωμα προτίμησης δεν ασκηθεί εμπροθέσμως, ο μεταβιβάζων δικαιούται, εντός εξήντα (60) ημερών, να μεταβιβάσει τα μερίδια στον κατονομασθέντα τρίτο, με όρους όχι ευνοϊκότερους για τον τρίτο από τους κοινοποιηθέντες· άλλως η διαδικασία της παρούσας παραγράφου τηρείται εκ νέου.

6**.** Η μεταβίβαση εταιρικού μεριδίου αιτία θανάτου ή λόγω γονικής παροχής επιτρέπεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, υπό τους ακόλουθους όρους:

α) Επί μεταβίβασης λόγω γονικής παροχής ή άλλης χαριστικής αιτίας εν ζωή προς πρόσωπα πλην του ετέρου εταίρου, απαιτείται η προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του ετέρου εταίρου,

β) Επί μεταβίβασης αιτία θανάτου, οι κληρονόμοι ή κληροδόχοι του θανόντος εταίρου υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν αμελλητί στην Εταιρεία την επαγωγή της κληρονομίας και να υποδείξουν κοινό εκπρόσωπο για την άσκηση των δικαιωμάτων εκ των μεριδίων,

γ) Ο επιζών εταίρος δικαιούται, με έγγραφη δήλωσή του προς τους κληρονόμους και την Εταιρεία εντός έξι (6) μηνών από τη γνωστοποίηση της επαγωγής, να εξαγοράσει το σύνολο των μεριδίων που περιήλθαν στους κληρονόμους, έναντι τιμήματος ίσου προς την εύλογη αξία τους, όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή κατά τη διαδικασία του άρθρου 16 παρ. 8 του παρόντος, με τα ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώμενα στην αγοραία αξία τους. Το τίμημα καταβάλλεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον κατά τη μεταβίβαση και κατά το υπόλοιπο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις εντός δώδεκα (12) μηνών, με παροχή εμπράγματης ή προσωπικής εξασφάλισης, εκτός αν συμφωνηθεί άλλως. Οι κληρονόμοι υποχρεούνται σε κάθε αναγκαία σύμπραξη, δήλωση και υπογραφή για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης. Μέχρι την άσκηση του δικαιώματος εξαγοράς ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας, τα δικαιώματα ψήφου εκ των κληρονομηθέντων μεριδίων ασκούνται μόνο επί των θεμάτων του άρθρου 13 παρ. 2 του παρόντος.

7**.** Η κατάσχεση των εταιρικών μεριδίων είναι δυνατή ακόμη και αν η μεταβίβαση τούτων αποκλείεται ή υπόκειται σε περιορισμούς. Η κατάσχεση γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 1022 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η σχετική αίτηση του δανειστή και η απόφαση του δικαστηρίου που διατάσσει την κατάσχεση επιδίδονται και στην εταιρεία. Ο έτερος εταίρος δικαιούται να συμμετάσχει σε τυχόν πλειστηριασμό των μεριδίων προς απόκτησή τους.

ΑΡΘΡΟ 19

ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Η αύξηση κεφαλαίου γίνεται με αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος όλοι οι εταίροι έχουν δικαίωμα προτίμησης στο νέο κεφάλαιο, ανάλογα με τον αριθμό των εταιρικών μεριδίων που έχει καθένας. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται με δήλωση προς την εταιρεία μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την καταχώριση της απόφασης των εταίρων στο Γ.Ε.ΜΗ. Το δικαίωμα προτίμησης έχουν μόνο οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές. Αύξηση κεφαλαίου με εισφορές σε είδος, ως και κάθε αύξηση δυνάμενη να μεταβάλει την αναλογία συμμετοχής των εταίρων, αποφασίζεται μόνο με ομόφωνη απόφαση όλων των εταίρων.

2. Η μείωση κεφαλαίου γίνεται με ακύρωση υφιστάμενων μεριδίων που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές και με τήρηση της αρχής της ίσης μεταχείρισης των εταίρων που έχουν τέτοια μερίδια, μετά από συναίνεση των εταίρων αυτών. Σε περίπτωση μείωσης κεφαλαίου το αποδεσμευόμενο ενεργητικό μπορεί να αποδίδεται στους εταίρους με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές, μόνο αν οι εταιρικοί δανειστές δεν προβάλουν αντιρρήσεις.

3. Οι εταίροι επιδιώκουν την κάλυψη των μελλοντικών χρηματοδοτικών αναγκών της Εταιρείας κατά προτεραιότητα με τραπεζικό ή άλλο δανεισμό της Εταιρείας και, εφόσον απαιτηθεί νέα εισφορά, με ισόποση συμμετοχή αμφοτέρων, ώστε να διατηρείται η μεταξύ τους αναλογία συμμετοχής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡΘΡΟ 20

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Αν δεν προβλέπεται κάτι άλλο στον νόμο ή το παρόν καταστατικό, τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς στην οποία αντιστοιχούν. Για την παροχή στους εταίρους νέων δικαιωμάτων ή επιβολή νέων υποχρεώσεων απαιτείται τροποποίηση του καταστατικού με συμφωνία όλων των εταίρων ή τη συναίνεση εκείνου, τον οποίο αφορά η υποχρέωση.

2. Κάθε εταίρος δικαιούται να λαμβάνει γνώση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο της πορείας των εταιρικών υποθέσεων και να εξετάζει τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας. Δικαιούται επίσης με δαπάνες του να λαμβάνει αποσπάσματα του βιβλίου των εταίρων και του βιβλίου πρακτικών σε τακτά χρονικά διαστήματα όχι μεγαλύτερα του τριμήνου. Η εταιρεία μπορεί να αρνηθεί την παροχή πληροφοριών ή την πρόσβαση στα βιβλία αν υπάρχει σοβαρή απειλή στα επιχειρηματικά συμφέροντα της εταιρείας.

3. Κάθε εταίρος δικαιούται να ζητεί πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την κατανόηση και την εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της συνέλευσης.

4. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται οποτεδήποτε να ζητήσουν από το δικαστήριο το διορισμό ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή-λογιστή για να διερευνήσει σοβαρές υπόνοιες παράβασης του νόμου ή του καταστατικού και να γνωστοποιήσει το αποτέλεσμα με έκθεση του στους εταίρους και την εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 21

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΤΑΙΡΟΥΣ Η ΤΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Κάθε σύμβαση μεταξύ της εταιρείας και των εταίρων ή του διαχειριστή καταρτίζεται εγγράφως, καταγράφεται στο βιβλίο πρακτικών της εταιρείας με μέριμνα του διαχειριστή και ανακοινώνεται σε όλους τους εταίρους μέσα σε ένα (1) μήνα από τη σύναψή της. Οι συμβάσεις αυτές υποβάλλονται στην έγκριση της συνέλευσης των εταίρων πριν από τη σύναψή τους, κατά το άρθρο 8 παρ. 2 περ. (ε) του παρόντος, κατά τον ίδιο τρόπο εγκρίνεται και η σύμβαση διαχείρισης του άρθρου 8 παρ. 5. Αν η εταιρεία καταστεί μονοπρόσωπη, η καταγραφή στο βιβλίο πρακτικών αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της σύμβασης, εκτός αν η σύμβαση αφορά τρέχουσες πράξεις που συνάπτονται υπό κανονικές συνθήκες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 22

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση αρχίζει την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του ίδιου ημερολογιακού έτους. Η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2026.

Μια φορά το χρόνο, στο τέλος της εταιρικής χρήσης, ο διαχειριστής της εταιρείας υποχρεούται να συντάσσει απογραφή όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της, με λεπτομερή περιγραφή του κάθε στοιχείου. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας καταρτίζονται από τον διαχειριστή της με βάση την απογραφή αυτή.

ΑΡΘΡΟ 23

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Για την κατάρτιση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, που περιλαμβάνουν: (α) τον ισολογισμό, (β) το λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως, (γ) τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων και (δ) προσάρτημα, καθώς και την ετήσια έκθεση του διαχειριστή για την εταιρική δραστηριότητα κατά τη χρήση που έληξε, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 42, 42α, 42β, 42γ, 42δ, 42ε, 43, 43α και 43γ του κ.ν. 2190/1920.

2. Με μέριμνα του διαχειριστή γίνεται δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων στο Γ.Ε.ΜΗ. και την ιστοσελίδα της εταιρείας μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Σχετικά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 43β του κ.ν. 2190/1920.

ΑΡΘΡΟ 24

ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

1. Για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και τη διανομή κερδών απαιτείται απόφαση των εταίρων.

2. Κάθε έτος και πριν από κάθε διανομή κερδών πρέπει να κρατείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό μπορεί μόνο να κεφαλαιοποιείται ή να συμψηφίζεται με ζημίες. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να αποφασίσει τη δημιουργία πρόσθετων αποθεματικών.

3. Για να διανεμηθούν κέρδη, πρέπει αυτά να προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Οι εταίροι αποφασίζουν για τα κέρδη που θα διανεμηθούν. Εφόσον υπάρχουν κέρδη είναι υποχρεωτική η διανομή στους εταίρους κατ’ έτος ποσοστού 5% τουλάχιστον επί του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου, εκτός αν η συνέλευση των εταίρων, με ομόφωνη απόφαση, αποφασίσει

τον περιορισμό ή τη μη διενέργεια της διανομής αυτής, ιδίως προς τον σκοπό επανεπένδυσης των κερδών στην απόκτηση, ανακαίνιση ή αξιοποίηση ακινήτων.

4. Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

ΑΡΘΡΟ 25

ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΗΣ

1. Η εταιρεία λύεται: (α) οποτεδήποτε με απόφαση των εταίρων, (β) όταν παρέλθει ο ορισμένος χρόνος διάρκειας, εκτός αν ο χρόνος αυτός παραταθεί πριν λήξει με απόφαση των εταίρων, (γ) αν κηρυχθεί σε πτώχευση, και (δ) σε άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος.

2. Η λύση της εταιρείας, αν δεν οφείλεται στην πάροδο του χρόνου διάρκειας, καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ. με μέριμνα του εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 26

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ

1. Αν λυθεί η εταιρεία για οποιοδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξη αυτής σε πτώχευση, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι το πέρας της εκκαθάρισης η εταιρεία λογίζεται ότι εξακολουθεί και διατηρεί την επωνυμία της, στην οποία προστίθενται οι λέξεις «υπό εκκαθάριση».

2. Η εξουσία των οργάνων της εταιρείας κατά το στάδιο της εκκαθάρισης περιορίζεται στις αναγκαίες για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας πράξεις. Ο εκκαθαριστής μπορεί να

ενεργήσει και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.

3. Η εκκαθάριση ενεργείται από το διαχειριστή, εκτός αν αποφάσισαν άλλως οι εταίροι με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

4. Οι διατάξεις για το διαχειριστή εφαρμόζονται ανάλογα και στον εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 27

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ

1. Με την έναρξη της εκκαθάρισης ο εκκαθαριστής υποχρεούται να ενεργήσει απογραφή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας και να καταρτίσει οικονομικές καταστάσεις τέλους χρήσεως, οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση των εταίρων. Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να καταρτίζει στο τέλος κάθε έτους οικονομικές καταστάσεις.

2. Ο εκκαθαριστής υποχρεούται να περατώσει αμελλητί τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να εξοφλήσει τα χρέη της, να εισπράξει τις απαιτήσεις της και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία. Κατά τη ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ο εκκαθαριστής οφείλει να προτιμά την εκποίηση της επιχείρησης ως συνόλου, όπου τούτο είναι εφικτό.

3. Μετά την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις περάτωσης της εκκαθάρισης, τις οποίες οι εταίροι καλούνται να εγκρίνουν με απόφαση τους. Με βάση τις καταστάσεις αυτές ο εκκαθαριστής διανέμει το προϊόν της εκκαθάρισης στους εταίρους, ανάλογα με τον αριθμό των μεριδίων καθενός. Στη διανομή προτιμώνται οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές. Με συμφωνία όλων των εταίρων ο εκκαθαριστής μπορεί να προβεί σε αυτούσια διανομή

της περιουσίας. Σε περίπτωση αυτούσιας διανομής, η περιγραφόμενη στο άρθρο 29 του παρόντος οριζόντια ιδιοκτησία αποδίδεται κατά προτεραιότητα στην εισφέρουσα εταίρο Βιολέττα (Violetta) Τσελιαντίνα (Chelyadina), με καταλογισμό της αξίας της, όπως θα εκτιμηθεί κατά τον χρόνο της διανομής από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή, στη μερίδα της επί του προϊόντος της εκκαθάρισης.

4. Ο εκκαθαριστής μεριμνά για την καταχώριση της ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 28

’Ολοι οι συνεταίροι οπουδήποτε και αν κατοικούν ή διαμένουν, λογίζεται για τις σχέσεις τους με την εταιρεία, ότι έχουν την μόνιμη κατοικία τους στην έδρα της Εταιρείας, υπόκεινται δε στους ελληνικούς νόμους και την δωσιδικία των Δικαστηρίων των Αθηνών.

Για οποιοδήποτε θέμα που δεν προβλέπεται ειδικώς στο παρόν καταστατικό, εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Νόμου 4072/2012, συμπληρωματικώς δε οι διατάξεις του Νόμου 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών", όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και γενικώς οι διατάξεις περί εταιρειών της ισχύουσας νομοθεσίας.

Οι εμφανισθέντες δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλουν ή να ακυρώσουν το παρόν, γι' οποιοδήποτε λόγο και αιτία, τυπικό ή ουσιαστικό, και ειδικώτερα για τους λόγους που αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, κατά το μέτρο που

τέτοια παραίτηση είναι κατά νόμο επιτρεπτή. Η εφαρμογή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα δεν αποκλείεται.

ΑΡΘΡΟ 28Α

Κάθε εταίρος γνωστοποιεί στην Εταιρεία μία επίσημη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου για τις μεταξύ των εταίρων και της Εταιρείας κοινοποιήσεις. Ο διαχειριστής τηρεί ενημερωμένο αρχείο των εν λόγω διευθύνσεων. Κάθε κοινοποίηση, ειδοποίηση, πρόσκληση, συναίνεση ή άλλη δήλωση που αποστέλλεται από την επίσημη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ενός εταίρου προς την επίσημη διεύθυνση του άλλου εταίρου ή/και της Εταιρείας θεωρείται ότι έχει νομίμως περιέλθει στον παραλήπτη κατά την εργάσιμη ημέρα της αποστολής της ή, εφόσον αποσταλεί κατά μη εργάσιμη ημέρα, κατά την αμέσως επόμενη εργάσιμη ημέρα. Η μεταβολή της επίσημης διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου γνωστοποιείται εγγράφως στον άλλο εταίρο και στον διαχειριστή, ισχύει από την περιέλευση της σχετικής γνωστοποίησης και δεν απαιτεί τροποποίηση του παρόντος Καταστατικού. Ως αρχικές επίσημες διευθύνσεις ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ορίζονται οι εξής: για την Βιολέττα Τσελιαντίνα: vioergo30@gmail.com, και τον Αλεξέι Αγαφόνοφ: info@golden-passport.gr.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΡΘΡΟ 29

Η εκ των εταίρων Βιολέττα (Violetta) Τσελιαντίνα (Chelyadina) του Αλεξέι (Alexei) και της Όλγα (Olga) εισφέρει στην εταιρεία μία (1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία κατά τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., δηλαδή **το υπό στοιχεία ΓΙΩΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΑ (Ι-3) διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) του ισογείου ορόφου** πολυώροφης οικοδομής κτισμένης σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, κείμενο στον συνοικισμό Σουρμένων της περιφερείας πρώην Κοινότητας

και ήδη Δήμου Ελληνικού Αττικής και ήδη κατά τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», στη Δημοτική Κοινότητα και **Δημοτική Ενότητα Ελληνικού**, του **Δήμου Ελληνικού - Αργυρούπολης**, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής και επί της οδού πρώην Κύπρου και ήδη **Αφροδίτης, επί της οποίας φέρει τον αριθμό 58**.

Κατά τον τίτλο κτήσης, το οικόπεδο στο οποίο είναι κτισμένη η πολυκατοικία αυτή, βρίσκεται εντός του υπ' αριθμόν τριάντα (30) Οικοδομικού Τετραγώνου του άνω Συνοικισμού, αποτελεί τμήμα του υπ' αριθμόν εκατόν ογδόντα τέσσερα (184) τεμαχίου του αναφερομένου υπ' αριθμόν 149/1949 οριστικού τίτλου κυριότητας του Υπουργείου Γεωργίας, εμφαινόμενο με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία ΑΒΓΔΑ στο από Ιουνίου 1979τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Αθανασίου Σταθόπουλου, το οποίο είναι προσαρτημένο στο υπ' αριθμόν 2960/1979 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Γλέζου - Γεωργοπούλου, έχει έκταση εννιακόσια εξήντα πέντε και 61/00 (965,61) τετραγωνικά μέτρα και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ επί προσώπου ΑΒ μέτρων είκοσι πέντε και 60/00 (25,60) με την οδό Αφροδίτης, επί της οποίας φέρει τον αριθμό πενήντα οκτώ (58), ΝΟΤΙΑ επί πλευράς ΓΔ μέτρων είκοσι επτά (27) με ιδιοκτησία πρώην κληρονόμων Χοντολίδη και ήδη αγνώστων ιδιοκτητών, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς ΑΔ μέτρων τριάντα έξι και 80/00 (36,80) με ιδιοκτησία πρώην κληρονόμων Λεωνίδου Καλαντίδη και ήδη Κουφοπαντελή, Βλάχου και Μεταλληνού και ΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς

ΒΓ μέτρων τριάντα έξι και 60/00 (36,60) με ιδιοκτησία Νικολάου Καλαντίδη.

Το υπό στοιχεία ΓΙΩΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΑ (Ι-3) διαμέρισμα του ισογείου ορόφου αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη, διαιρεμένη και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με το Ν.Δ. 1024/1971, στις οποίες έχει υπαχθεί, καθώς και όλη η πολυκατοικία, με την υπ' αριθμόν **3.575/20-12-1979** πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κωνσταντίνου κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μιχαήλ Γλέζου, συζύγου Γεωργόπουλου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Δήμου Παλαιού Φαλήρου στον τόμο 154 και αύξοντα αριθμό 342, όπως αυτή τροποποιήθηκε με τις υπ' αριθμούς **5.637/1980** και **6.351/1981** πράξεις της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου, που έχουν νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου στους τόμους 162 και 166 και αύξοντες αριθμούς 243 και 223 αντίστοιχα.

Το διαμέρισμα αυτό εμφαίνεται στο από Ιουνίου 1979 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου ορόφου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουνίου 1980 πίνακα κατανομής ποσοστών, αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αθανασίου Σταθόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 6351/1981 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μιχαήλ Γλεζου Γεωργοπούλου, αποτελείται από χώλλ, λίβιγκ ρούμ, δύο (2) κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και εξώστες προς τους ακάλυπτους χώρους και την πρόσοψη, έχει μικτό ύψος ορόφου μέτρα τρία (3), επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα δύο (**92,00**), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια εβδομήντα έξι (276,00), όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα και 20/00 (30,20),

συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια έξι και 20/00 (306,20), ψήφους εβδομήντα οκτώ (78) επί χιλίων (1000) τοιούτων, συμμετοχή: α) στα κοινά βάρη εκατόν ένα χιλιοστά (101/1000), β) στις δαπάνες ανελκυστήρα σαράντα τρία χιλιοστά (43/1000), γ) στις δαπάνες θερμάνσεως εκατόν ένα χιλιοστά (101/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εβδομήντα οκτώ χιλιοστά (**78/1000**) εξ αδιαιρέτου και συνορεύει γύρωθεν: με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με πρόσοψη πολυκατοικίας, με είσοδο πολυκατοικίας και κλιμακοστάσιο.

Το άνω διαμέρισμα έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 για παραβάσεις κατηγορίας 3 (τροποποίηση πίσω εξώστη, κατασκευή τζακιού, τροποποίηση κουφωμάτων) και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, έχει εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, έχουν αναρτηθεί όλα τα απαιτούμενα από το νόμο δικαιολογητικά και δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με αριθμό δήλωσης 13582010 αριθμό πρωτοκόλλου 2949444 και ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου **26A7FB9C7B1778D8**.

Προσαρτάται επίσης στο παρόν το από Ιανουαρίου 2026 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου του Πολιτικού Μηχανικού Βασίλειου Βασιλειάδη, στο οποίο απεικονίζονται οι ανωτέρω παραβάσεις, αναγράφονται επ' αυτού ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωσή αυτού ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

Το διαμέρισμα αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν **Κ.Α.Ε.Κ. 050500911025/0/4** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προκύπτει από το με αριθμό πρωτοκόλλου 45006/3-7-2026 ψηφιακά υπογεγραμμένο απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων (Ο.Τ.Α. Ελληνικού), το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

Η συμβαλλόμενη στο παρόν Βιολέττα (Violetta) Τσελιαντίνα (Chelyadina) του Αλεξέι (Alexei) και της Όλγα (Olga) απέκτησε το ανωτέρω εισφερόμενο διαμέρισμα εξ ολοκλήρου κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή με αγορά δυνάμει του υπ' αρ. **435/5-3-2026** πωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών με έδρα τη Γλυφάδα Τριανταφυλλιάς Αποστολοπούλου, που έχει καταχωριστεί καταχωρηθεί νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων (ΟΤΑ Ελληνικού) στις 10-03-2026 με αύξοντα αριθμό 8.504, από τον Κωνσταντίνο-Μάριο Κούλη του Ιωάννη Κούλη και της Ευαγγελίας Αρβανίτη, στον οποίο περιήλθε το ανωτέρω ακίνητο από δωρεά εν ζωή, ισχυρή και αμετάκλητη, την οποία συνέστησε προς αυτόν ο Ιωάννης Αρβανίτης του Γεωργίου και της Πηνελόπης, δυνάμει του υπ' αριθμόν 16.306/20-01-2026 συμβολαίου δωρεάς της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Κωνσταντίνου Οικονόμου, που έχει καταχωρηθεί νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων (ΟΤΑ Ελληνικού) στις 21/01/2026 με αύξοντα αριθμό 2.011. Στον ως άνω δωρητή Ιωάννη Αρβανίτη του Γεωργίου και της Πηνελόπης το ανωτέρω ακίνητο είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή, ως εξής: Α. Κατά το ποσοστό του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου, δυνάμει της με αριθμό 53.337/28.4.2010 έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βαρβάρας Ανδρέα Σγούρα, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 53.480/17-05-2010 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου

της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου Αθηνών, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου στον τόμο 506 και αύξοντα αριθμό 30, από πλειστηριασμό που επέσπευσε ο ίδιος ως άνω Ιωάννης Αρβανίτης του Γεωργίου και της Πηνελόπης, κατά του οφειλέτη Παύλου Ψωμά του Χρήστου και της Αικατερίνης, σε εκτέλεση του πρώτου (α΄) εκτελεστού απογράφου της υπ' αριθμόν 881/2002 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών και της εν συνεχεία και σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσας υπ' αριθμόν 445/2008 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Σωτηρίου Αρ. Λέντζα. Β. Κατά το ποσοστό του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου, δυνάμει της με αριθμό 15.403/31-3-1999 έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Δημητρέλλου - Βακάκη, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 15.646/20-4-1999 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου στον τόμο 412 και αύξοντα αριθμό 151, από πλειστηριασμό που επέσπευσε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΤΕ ΚΑΡΤΑ Α.Ε.» κατά της οφειλέτριας Ευαγγελίας Βακάκη του Σταματίου και της Τριανταφυλλιάς, συζύγου Παύλου Ψωμά, σε εκτέλεση του πρώτου (α΄) εκτελεστού απογράφου της υπ' αριθμόν 13.093/1995 διαταγής πληρωμής του Πρωτοδικείου Αθηνών και της εν συνεχεία και σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσας υπ' αριθμόν 3.333/1996 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ανδρέα Ανδρουτσόπουλου και της

εκδοθείσας υπ' αριθμόν 3.825/1998 Θ΄ επαναληπτικής περίληψης του ιδίου ως άνω δικαστικού επιμελητή, σε εκτέλεση της οποίας διενεργήθηκε και ο άνω πλειστηριασμός. Στους άνω Παύλο Ψωμά του Χρήστου και της Αικατερίνης και Ευαγγελία Βακάκη του Σταματίου και της Τριανταφυλλιάς, σύζυγο Παύλου Ψωμά, η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή κοινά, αδιαίρετα και κατ' ισομοιρίαν με αγορά από τους οικοπεδούχους Σταύρο Καλαντίδη του Λεωνίδα και της Ξανθίππης και Γεώργιο Καλαντίδη του Λεωνίδα και της Ξανθίππης, δυνάμει του υπ' αριθμόν 7.045/31.3.1981 συμβολαίου αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Πειραιά Χριστίνας - Γραμματικής Δημητρίου Μενέγα (αγορά διηρημένης οριζόντιας ιδιοκτησίας) που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου Αττικής στον τόμο 165 με αύξοντα αριθμό 74, με έγκριση και υπόδειξη της εργολήπτριας εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΤΣΟΥΜΕΖΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.», η οποία είχε αναλάβει την ανέγερση και αποπεράτωση της πολυκατοικίας με δικές της δαπάνες, ευθύνη και επιμέλεια, κατά το σύστημα της λεγόμενης αντιπαροχής και σύμφωνα με τους όρους και τις συμφωνίες του με αριθμό 2.960/1979 προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Γλέζου Γεωργοπούλου.

Σημειώνεται ότι:

1) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1599/1986 ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

2) Μόνιμη κατοικία των συμβαλλομένων είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και τη δήλωση αυτή κάνουν σύμφωνα με τον Ν. 1599/1986.

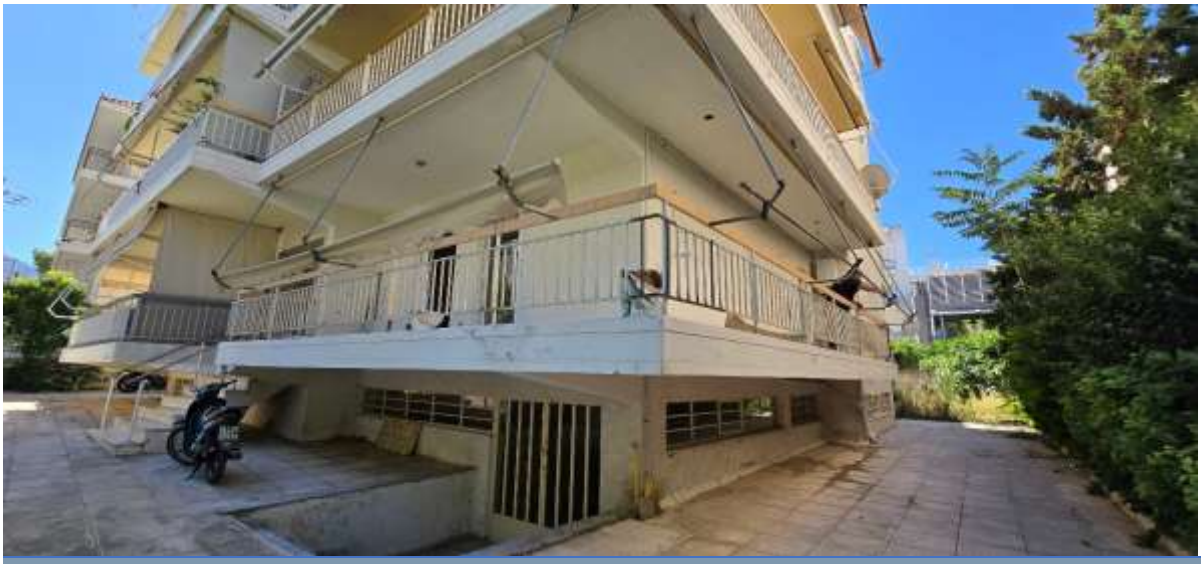
3) Οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.'Β) δήλωσαν σε μένα το Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι: α) Το ακίνητο (η οριζόντια ιδιοκτησία καθώς και το οικόπεδο) που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994 και β) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο έχει κτιστεί πριν τις 14/3/1983.

Επιπλέον, Η εισφέρουσα εταίρος δηλώνει και εγγυάται προς την Εταιρεία και τον έτερο εταίρο ότι: (α) έχει την πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του ως άνω ακινήτου, δυνάμει νομίμως μεταγεγραμμένου τίτλου κτήσης, (β) το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, διεκδίκηση, δουλεία, μίσθωση και εν γένει δικαίωμα τρίτου, καθώς και από κάθε οφειλή φόρων, τελών και εισφορών, (γ) το ακίνητο είναι πολεοδομικά νόμιμο, διαθέτει την προβλεπόμενη ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου και δεν υφίστανται

αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις μη νομίμως τακτοποιημένες, (δ) το ακίνητο έχει δηλωθεί προσηκόντως στο Κτηματολόγιο και στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9).

4) Η αγοραία αξία της εισφερόμενης οριζοντίου ιδιοκτησίας εκτιμήθηκε σε τριακόσιες δέκα χιλιάδες ευρώ (310.000,00€) σύμφωνα με την από 21/06/2026 έκθεση εκτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητριών Μαρίας Μπήτου και Νέμπη Χαντάντ, που επισυνάπτεται στο παρόν και έχει ως εξής:

«



ΕΚΘΕΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διαμέρισμα (Ι-3) υπερυψωμένου ισογείου ορόφου σε Πολυκατοικία επί της οδού Αφροδίτης 58, στην περιοχή «Σούρμενα» στο Ελληνικό, του Δήμου Αργυρούπολης - Ελληνικού

Ημερομηνία: 21.06.2026

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Περιεχόμενα

Εισαγωγή _____ 2

Περιγραφή Περιοχής _____ 6

Περιγραφή Οικοπέδου _____ 8

Περιγραφή Κτιρίου _____ 10

Αγοραία Αξία _____ 11

Συγκριτική Μέθοδος _____ 14

Ασφαλιστέα Αξία _____ 16

Επιφυλάξεις _____ 17

Εκτιμητής _____ 18

Φωτογραφίες _____ 19

Εισαγωγή

ΑΝΑΘΕΣΗ

Σύμφωνα με την από **12/06/2026** προφορική εντολή ανάθεσης της Βιολέττας Τσελιαντίνα.

ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

Οι εκτιμητές είναι :

- **Η Μπήτου Μαρία**, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακίνητης Περιουσίας VALUER, μέλος της TEGOVA (GR/AVAG/731000313MB) και του Σ.ΕΚ.Ε. (Αρ. Μητρώου 1562), Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ, μέλος ΤΕΕ (Αρ. Μητρώου 83902).
- **Η Χαντάντ Νέμπη,** Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων / ITF-CV (RE) - 0062/ΕΚΡΡΕ-Α02, Ινστιτούτου ΤΕΕ – ΤΜΕΔΕ, Αρ. Μητρώου Υπ. Οικονομικών 937, Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε. (Αρ. Μητρώου ΤΕΕ 13558).

ΣΚΟΠΟΣ

Ο σκοπός της έκθεσης είναι ο προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας του ακινήτου ενδιαφέροντος για λογαριασμό του Εντολέα για λόγους **πληροφόρησης με σκοπό τη διανομή τους.**

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Όπως αναφέρθηκε πρόκειται για το «**Υπό στοιχεία (Ι-3) διαμέρισμα του υπερυψωμένου ισογείου ορόφου**», που βρίσκεται εντός οικοδομής που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου που κείται, επί της οδού Αφροδίτης 58, στο Ελληνικό, του Δήμου Αργυρούπολης - Ελληνικού, στην Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο δικαίωμα αντιστοιχεί σε αυτό του **100% της πλήρους κυριότητας**.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ενδιαφέροντος είναι η **Αγοραία Αξία** (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) και το Red Book Edition 2020 ως Αγοραία Αξία ορίζεται:
Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη

συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία εκτίμησης, η ημέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία που υπολογίζεται στη μελέτη, ορίζεται η **21/06/2026**.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Η εκτίμηση έγινε με πλήρη αυτοψία στις 19/06/2026.

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το **Ευρώ (€)**.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η Αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα του εκτιμητή και των επαγγελματικών φορέων στους οποίους μετέχει, απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του συντάκτη της, πέραν του σκοπού που συντάσσεται.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνουμε ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS).
Πιο συγκεκριμένα :

1. Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
2. Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
3. Η αμοιβή της εκτίμησης δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
4. Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
5. Οι μέθοδοι που ακολουθήθηκαν για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας είναι αυτοί που ορίζονται από τα ΕΕΠ2020.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η έκθεση συντάσσεται **με πλήρη αυτοψία**. Η παρούσα μελέτη στηρίζεται μόνο στα προσκομισθέντα στοιχεία.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα της ιδιοκτησίας.

- Η εκτίμηση αγοραίας αξίας γίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο και ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Η εκτίμηση συντάσσεται με την παραδοχή, ότι το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.) καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ.).
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/2017).
- Θεωρείται ότι το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του ακινήτου όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ / ΟΡΙΣΜΟΙ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) 2020 και του Red Book Edition 2020. Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν:

- **Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method)**Σύμφωνα με την παραπάνω μέθοδο ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Είναι η πλέον προτιμητέα μέθοδος εφόσον υπάρχει επαρκής αριθμός συγκρίσιμων με το υπό εξέταση πάγιο ακινήτων, τα οποία πωλούνται σε μια οργανωμένη κτηματαγορά. Κατά τη Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων η Αγοραία Αξία διαμορφώνεται βάσει συγκρίσιμων στοιχείων αγοραπωλησιών ακινήτων με ανάλογα χαρακτηριστικά, στα οποία θα γίνουν αναγωγές με παρεμβολή ή προβολή ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που σχετίζονται με τη θέση, την παλαιότητα και την ποιότητα κατασκευής τους.

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίου ιδιοκτησίας με αριθμό 435/5-3-2026 της συμβολαιογράφου Αθηνών Τριανταφυλλιάς Αποστολοπούλου, με έδρα την Γλυφάδα.
- Στέλεχος της υπ' αριθμό 8086/14-11-1979 οικοδομικής άδειας.
- Κάτοψη αποτύπωσης βάσει Ν.4495/17 με ημερομηνία Ιανουάριος 2026 του Πολιτικού Μηχανικού Βασιλείου Π. Βασιλειάδη.
- Κάτοψη σύστασης με ημερομηνία Ιούνιος 1979 του Πολιτικού Μηχανικού Αθανάσιου Ε. Σταθόπουλου.
- Τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία Ιούνιος 1979 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Παναγιώτη Ν. Πάσιου.
- Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας (ΗΤΚ)

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου

ΠΟΡΙΣΜΑ



ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ **100% πλήρους κυριότητας**	**Διαμέρισμα (Ι-3) υπερυψωμένου ισογείου**	**310.000€**

MARIA BITOU
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος 1562

Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR731000313MB

ΝΕΜΠΗ ΧΑΝΤΑΝΤ
ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΣ ΠΟΛ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΤΕ MSC
ΜΕΛΟΣ Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. - ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 45507
ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΥ 7 ΑΛΙΜΟΣ
ΑΦΜ: 301210154 - ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΤΗΛ: 6938347992

Μπήτου Μαρία, VALUER

Αρχιτέκτων Μηχανικός Ε.Μ.Π.

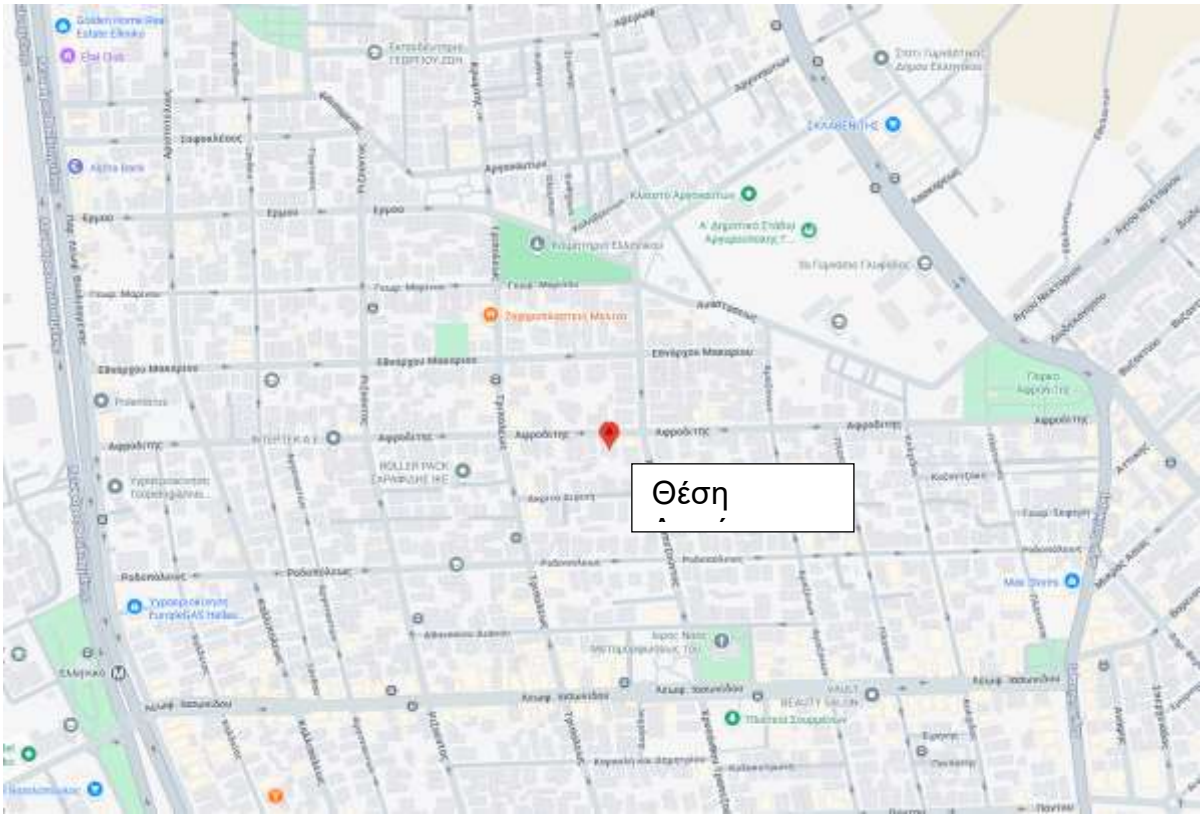
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
21 Ιουνίου 2026

Νέμπη Χαντάντ

Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε. MSc

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια

Περιγραφή Περιοχής



Το εκτιμώμενο συνίσταται σε οριζόντια ιδιοκτησία – Διαμέρισμα (Ι-3) υπερυψωμένου ισογείου ορόφου, εντός οικοδομής που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επί της οδού Αφροδίτης 58, στα «Σούρμενα» Ελληνικού, του Δήμου Αργυρούπολης - Ελληνικού.

Το Ελληνικό είναι δημοτική ενότητα του Δήμου Αργυρούπολης - Ελληνικού του Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Η συνολική έκταση του ανέρχεται σε 7,5τετ. χλμ. εκ των οποίων τα 5,5 ανήκαν στο παλαιό Διεθνές Αεροδρόμιο Ελληνικού και θα ανήκουν στο μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού.

Αποτελείται από την περιοχή των Σουρμένων, του Άνω Ελληνικού, του Κάτω Ελληνικού (Άγιος Κοσμάς) και την συνοικία της Αγίας Παρασκευής. Η Λεωφόρος Βουλιαγμένης και οι εγκαταστάσεις των δύο αεροδρομίων καθώς και ο χώρος των βάσεων χωρίζουν τον πρώην Δήμο Ελληνικού στις τέσσερις συνοικίες.

Το Ελληνικό συνορεύει με τον Άλιμο, την Αργυρούπολη και την Γλυφάδα. Διαθέτει 14 πλατείες και 15 παιδικές χαρές. Η κυκλοφοριακή σύνδεση της περιοχής με το κέντρο της Αθήνας πραγματοποιείται σήμερα με οδικούς άξονες ταχείας κυκλοφορίας: τη Λεωφόρο

Βουλιαγμένης και την παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος. Στο Ελληνικό τερματίζει η Γραμμή 2 του Μετρό Αθήνας και ο σταθμός Ελληνικό αποτελεί συγκοινωνιακό κόμβο καθώς εξυπηρετεί και τις μετέπειτα περιοχές του νότιου τομέα, όπως η γειτονική Γλυφάδα.

Το Ελληνικό είναι ο χώρος ενός μείζονος αναπτυξιακού έργου για την παράκτια Αθήνα που ξεκίνησε το 2020 και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2026· ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, που αποτελείται από πολυτελείς κατοικίες, ξενοδοχεία, καζίνο, μαρίνα, καταστήματα, γραφεία και τα ψηλότερα κτίρια της Ελλάδας όπως ο Riviera Tower και το Hard Rock Hotel Casino.

Πρόκειται για τη μεγαλύτερη αστική ανάπλαση στην Ευρώπη, η οποία έχει σχεδιαστεί ώστε να προσθέσει σημαντικές νέες επενδύσεις και χρήσεις στους τομείς του τουρισμού, του πολιτισμού, της επιχειρηματικότητας, της καινοτομίας και του περιβάλλοντος, οι οποίες αναμένεται να έχουν θετικό πρόσημο τόσο για την ευρύτερη περιοχή της Αττικής όσο και για ολόκληρη τη χώρα.

Επιπροσθέτως, το Ελληνικό αναμένεται να συμβάλει ουσιαστικά στην επανατοποθέτηση της Αθήνας ως ενός εκ των σημαντικών τουριστικών προορισμών παγκοσμίως. Θα προσφέρει σημαντικό αριθμό νέων καταλυμάτων, αρχιτεκτονικών «τοποσήμων» και υποδομή θεματικού τουρισμού που σε συνδυασμό με τη μαρίνα, το πάρκο και τις εμπορικές αναπτύξεις αναμένεται να προσελκύσουν 1 εκατ. νέους τουρίστες ετησίως, μειώνοντας σημαντικά την εποχικότητα και αυξάνοντας παράλληλα σημαντικά τη μέση διάρκεια παραμονής και τη δαπάνη των τουριστών στην Αθήνα. Το έργο του Ελληνικού, αναμένεται να συμβάλει κατά 2,4% στο ΑΕΠ της χώρας στον ορίζοντα ολοκλήρωσης της ανάπτυξης, ενώ παράλληλα θα εισφέρει συνολικά πάνω από €14 δισ. έσοδα σε φόρους στο κράτος στον ίδιο χρονικό ορίζοντα.

Οι παρακείμενες της ιδιοκτησίας χρήσεις είναι οικιστικές με καταστήματα στα ισόγεια των κτιρίων. Η εμπορική και επαγγελματική δραστηριότητα εντοπίζεται κυρίως κατά μήκος της Λ. Βουλιαγμένης, της Λ. Ιασωνίδου, της Λ. Γούναρη και της Λ. Κύπρου. Το κτιριακό δυναμικό χαρακτηρίζεται κυρίως από πολυώροφες οικοδομές με χρήση κατοικίας, παλαιότητας άνω των 20 ετών, δομημένες κατά το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα. Οι παλαιότερες κατασκευές είναι κατά κανόνα συμβατικής κατασκευής ενώ οι νεότερες είναι καλής κατασκευής. Στην περιοχή υφίσταται τα τελευταία χρόνια μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα με καλής αισθητικής πολυκατοικίες.

Το προς εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται απέχει από τη Λ. Βουλιαγμένης και από την Λ. Γούναρη περί τα 600μ. και περί τα 300μ. από τη Λεωφ. Ιασωνίδου. Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση κρίνεται καλή μέσω λεωφορείων που διέρχονται από τη Λ. Βουλιαγμένης και του Μετρό από τη στάση "Ελληνικό" σε απόσταση 900μ. Η θέση και η χρήση του κρίνονται καλές.

Περιγραφή Οικοπέδου

Το οικόπεδο του εκτιμώμενου ακινήτου φέρεται με επιφάνεια **965,61 τ.μ.**, όπως προκύπτει από το από Ιούνιο 1979 Τοπογραφικό Διάγραμμα, του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Παναγιώτη Ν. Πάσιου, που προσκομίσθηκε, βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 30, επί της οδού Αφροδίτης 58 στο Ελληνικό και συνορεύει:

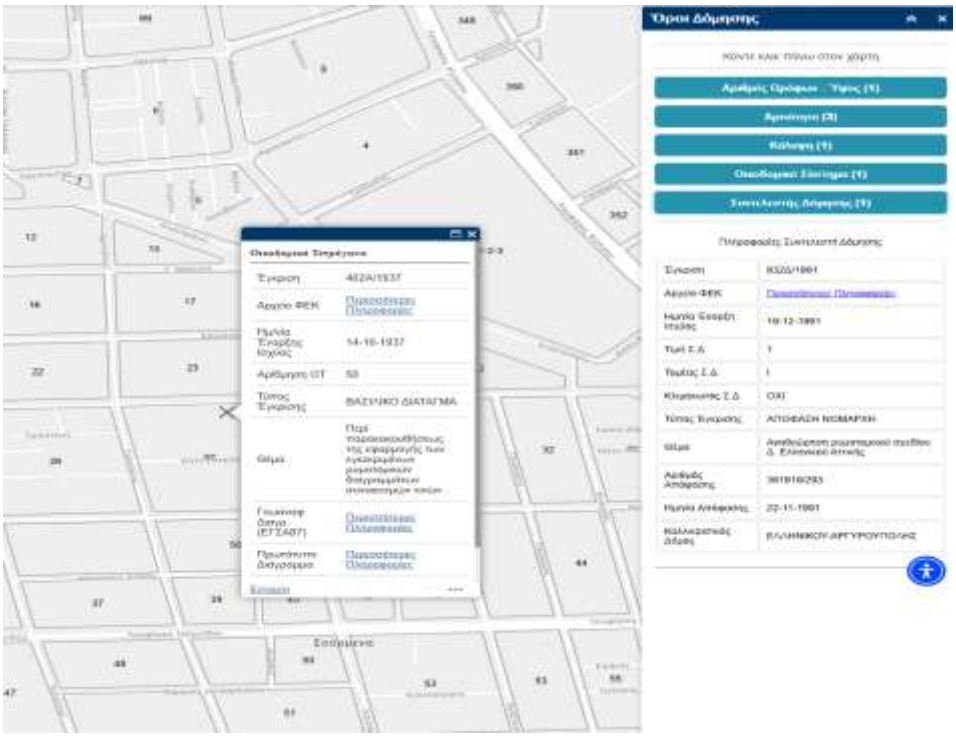
- **Βόρεια**: επί προσώπου ΑΒ μήκους 25,60μ. με την οδό Αφροδίτης
- **Νότια**: επί πλευράς ΓΔ μήκους 27,00μ. με ιδιοκτησία αγνώστων
- **Ανατολικά**: επί πλευράς ΑΔ μήκους 36,80μ. με ιδιοκτησία Κουφοπαντελή, Βλάχου και Μεταλληνού
- **Δυτικά**: επί πλευράς ΒΓ μήκους 36,60μ. με ιδιοκτησία Νικολάου Καλαντίδη

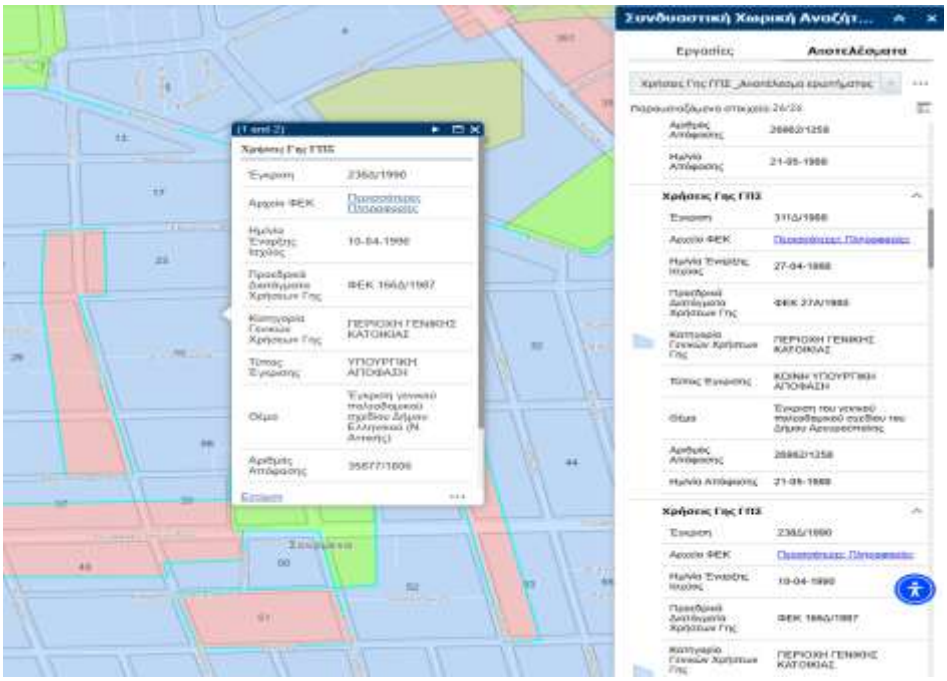
Καθώς έγινε αυτοψία στο ακίνητο, δίδεται ταύτιση ως προς τα στοιχεία της διευθύνσεως και θέσης του οικοπέδου. **Το οικόπεδο φέρει ΚΑΕΚ 050500911025/0/0.**
Βάσει των στοιχείων που αναζητήθηκαν από την ιστοσελίδα https://sdigmap.tee.gov.gr/sdmquery/public/, για το οικόπεδο ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης:

Αρτιότητα (κανόνας):	400,00 τ.μ.
Πρόσωπο (κανόνας):	15,00 μ.
Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.):	1,00 (Τομέας Ι)
Συντελεστής Κάλυψης (Σ.Κ.):	40%
Ύψος:	Ως ΝΟΚ 2012
Οικοδομικό σύστημα:	Πρώην Πανταχόθεν Ελεύθερο - ΝΟΚ
Ο.Τ:	30

Βάσει των παραπάνω θεωρούμε το οικόπεδο ενδιαφέροντος άρτιο και οικοδομήσιμο, καθώς έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αργυρούπολης - Ελληνικού, χωρίς να υπάγεται σε υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα.

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου





Από την οποία προέκυψε ότι οι χρήσεις γης είναι αυτές που προβλέπονται για τις περιοχές **Γενικής Κατοικίας** (γαλάζια περιοχή).

Περιγραφή Κτιρίου

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία αποτελούμενη από Υπόγειο, Ισόγειο, 1ο έως και 3ο όροφο και Δώμα. Το υπόγειο φιλοξενεί αποθηκευτικούς χώρους και οι υπόλοιποι χώροι έχουν χρήση κατοικίας (διαμερίσματα).
Πρόκειται για ένα κτίριο συμβατικής κατασκευής, καλής συντήρησης, συνήθης αρχιτεκτονικής αισθητικής της δεκαετίας του 1980 και με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η κατακόρυφη επικοινωνία των επιπέδων του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου με έναν ανελκυστήρα.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Πρόκειται για την με αριθμό «Ι-3» Οριζόντια Ιδιοκτησία, ήτοι Διαμέρισμα υπερυψωμένου ισογείου ορόφου, προσόψεως και διαμπερές, συνολικής επιφάνειας **92,00τ.μ.** Αποτελείται από χωλλ, καθιστικό – κουζίνα, w.c., διάδρομο, δύο (2) κοιτώνες, λουτρό και εξώστες προς την οδό Αφροδίτης, τον πλαϊνό ακάλυπτο χώρο και προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ’ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 78/1000.
Το διαμέρισμα φέρει ΚΑΕΚ 050500911025/0/4.
Στο διαμέρισμα γίνεται ριζική ανακαίνιση βάσει της υπ’ αριθμ. 4869662/1-4-2026 «Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας». Οι εργασίες αναμένεται να ολοκληρωθούν στα τέλη Ιουνίου 2026. **Το εκτιμώμενο θα εκτιμηθεί ως πλήρως ανακαινισμένο.**

ΝΟΜΙΚΗ & ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Καθώς πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία και προσκομίσθηκαν τα απαραίτητα δικαιολογητικά (τίτλος ιδιοκτησίας, οικοδομική άδεια, κατόψεις, κλπ.) δίδεται Νομική και Τεχνική ταύτισης.
Σημειώνεται ότι το υπό εξέταση ακίνητο αποτιμάται και εξετάζεται κατά την κατάσταση που θα μπορούσε να μεταβιβαστεί κατά υποθετικό μελλοντικό εμπράγματο δικαίωμα κατά την κείμενη νομοθεσία, κατόπιν ολοκλήρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, που συνοδεύεται από το **Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**. Επισημαίνεται ότι για τη μεταβίβαση του ακινήτου είναι **απαραίτητο** το εν λόγω πιστοποιητικό, το οποίο προσκομίσθηκε και είναι σε ισχύ μέχρι της 5/8/2026.

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου

Αγοραία Αξία

Η Αγοραία Αξία αντικατοπτρίζει την πλήρη δυναμική του ακινήτου, στο βαθμό που αναγνωρίζεται από την αγορά. Κατά συνέπεια, μπορεί να λαμβάνει υπόψη της τις πιθανές χρήσεις του ακινήτου που μπορεί να προκύψουν μετά από αλλαγές, όπως νέοι πολεοδομικοί όροι, σχετικές υποδομές, εξελίξεις στην αγορά ή άλλες δυνατότητες. Θεωρούμε την υφιστάμενη χρήση του ακινήτου ενδιαφέροντος ως βέλτιστη (highest & best use).

Το εκτιμώμενο ακίνητο θα αξιολογηθεί με τη χρήση της **Συγκριτικής Μεθόδου.**

Περιγραφή	Στάθμη	Εκτιμητική Μέθοδος	Επιφάνεια
Διαμέρισμα ισογείου (Ι-3)	**Ισόγειο**	*Συγκριτική*	92,00 τ.μ.

Πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς σε πωλήσεις διαμερισμάτων με τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Επιφάνεια: 80-120 τ.μ.
- Όροφος: ισόγειο – 3ος
- Έτος Κατασκευής: περί το 2000 έως 2015

στην ιστοσελίδα www.xe.gr για την περιοχή «Σούρμενα» του Δήμου Ελληνικού.

Προκύπτει ότι το μεγαλύτερο μέρος της προσφοράς για πωλήσεις συγκεντρώνεται σε τιμές μεταξύ **3.000-4.000€/τ.μ.** Οι αναμενόμενες εκπτώσεις επί των ζητούμενων τιμών μπορεί να φθάσουν ως και 10% - 15%.

Βάσει των ανωτέρω επιλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία πώλησης:

- ΕΛΛΗΝΙΚΟ (Άνω Σούρμενα), Διαμέρισμα Προς Πώληση, όροφος: 3ος, εμβαδόν του ακινήτου είναι 90τ.μ.., κατασκευής 2000. Αποτελείται από: 2Υ/Δ, 1 μπάνιο, είναι προσόψεως/διαμπερές, ενεργ. κλ. Β, τζάκι, κλειστό parking, ήσυχο, φωτεινό

  (Κωδικός αγγελίας:171107 - Greek Home / +302110168800)
  Τιμή: 440.000€
  https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/623fc46e-9bde-4df6-b451-9f4d13bb64c3/ellhniko-anw-soyrmena-440000-90?transaction_name=buy&item_type=re_residence&country=GR&minimum_level=L0&maximum_level=L3&minimum_construction_year=2000&maximum_construction_year=2015&building_type_options[]=apartment&geo_lat_from=37.90069708204964&geo_lng_from=23.758711332327152&geo_lat_to=37.88819534610338&geo_lng_to=23.74849396485513&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=21&first_in_widget_ad_id=0e6ea463-78ff-4f40-8300-3bcaf0814eb3

- ΕΛΛΗΝΙΚΟ (Άνω Σούρμενα), Διαμέρισμα Προς Πώληση, όροφος: 2ος, εμβαδόν του ακινήτου είναι 64τ.μ.., κατασκευής 2006, Αποτελείται από: 2Υ/Δ, 1 μπάνιο, είναι διαμπερές, ενεργ. κλ. Γ, τζάκι, κλειστό parking, αποθήκη, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, ήσυχο, φωτεινό, μεγάλες βεράντες, πλησίον πάρκο (έως 200μ), πλησίον μετρό/ηλεκτρικός (έως 500μ), πλησίον θάλασσα (έως 1000μ), πλησίον αγορά (έως 100μ)

(Κωδικός αγγελίας:152968 - Greek Home / +302110168800)

Τιμή: 270.000€

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/eb2f950b-1c92-4775-97b4-bbb333416f3d/ellhniko-anw-soyrmena-270000-64?transaction_name=buy&item_type=re_residence&country=GR&minimum_level=L0&maximum_level=L3&minimum_construction_year=2000&maximum_construction_year=2015&building_type_options[]=apartment&geo_lat_from=37.90069708204964&geo_lng_from=23.758711332327152&geo_lat_to=37.88819534610338&geo_lng_to=23.74849396485513&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=eb2f950b-1c92-4775-97b4-bbb333416f3d

- ΕΛΛΗΝΙΚΟ (Άνω Σούρμενα), διαμέρισμα Προς Πώληση, όροφος: 1ος, εμβαδόν του ακινήτου είναι 88τ.μ.., κατασκευής 2006. Αποτελείται από: 2Υ/Δ, 1 μπάνιο, 1 w.c., ενεργ. κλ.Β, διαμπερές, γωνιακό, προσόψεως,τζάκι, parking πιλοτής, αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου. Σε κοντινή απόσταση έχει αγορά, σχολεία, δραστηριότητες. 8' με τα πόδια από το σταθμό του Μετρό Ελληνικό, 300 μέτρα από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης.

  (Κωδικός αγγελίας:2339263 -RE/MAX Friends / +302109210700)

  Τιμή: 330.000€

  https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/2afbb314-5461-43ae-a0c1-9c7a754b9a7c/ellhniko-anw-soyrmena-330000-88?transaction_name=buy&item_type=re_residence&country=GR&minimum_level=L0&maximum_level=L3&minimum_construction_year=2000&maximum_construction_year=2015&building_type_options[]=apartment&geo_lat_from=37.90069708204964&geo_lng_from=23.758711332327152&geo_lat_to=37.88819534610338&geo_lng_to=23.74849396485513&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=10&first_in_widget_ad_id=0e6ea463-78ff-4f40-8300-3bcaf0814eb3

- ΕΛΛΗΝΙΚΟ (Άνω Σούρμενα), διαμέρισμα Προς Πώληση, όροφος: 2ος, εμβαδόν του ακινήτου είναι 100τ.μ.., κατασκευής 2004, προσόψεως, διαμπερές. Αποτελείται από: 2Υ/Δ, 2 μπάνια, ενεργ. κλ. Δ, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, parking, αποθήκη, βεράντες, βρίσκεται σε απόσταση 3 λεπτών από το μεγάλο έργο του Ελληνικού σε μια περιοχή με γρήγορους ρυθμούς ανάπτυξης

  (Κωδικός αγγελίας:10653 - Σιδέρης / +06947279812)

  Τιμή: 400.000€

  https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/3fdb957d-c695-43d1-8f0b-2509137ba8eb/ellhniko-anw-soyrmena-400000-100?transaction_name=buy&item_type=re_residence&country=GR&minimum_level=L0&maximum_level=L3&minimum_construction_year=2000&maximum_construction_year=2015&building_type_options[]=apartment&geo_lat_from=37.90069708204964&geo_lng_from=23.758711332327152&geo_lat_to=37.88819534610338&geo_lng_to=23.74849396485513&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=9&first_in_widget_ad_id=0e6ea463-78ff-4f40-8300-3bcaf0814eb3

Μελετώντας τα συγκριτικά στοιχεία, τα πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, λαμβάνονται υπόψη οι κάτωθι συντελεστές αναγωγής:

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ			
ΕΚΠΤΩΣΗ		ως	-15%
ΜΕΓΕΘΟΣ	1,0%	ανά 10	τ.μ.
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ανά έτος	±	2,0%
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ως	±	20%
ΟΡΟΦΟΣ	ανά όροφο	±	3%
ΘΕΣΗ	ως	±	20%
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ	Αποθήκη	±	3%
	Θέση Στάθμευσης	±	7%
ΠΕΑ	ανά ενεργειακή κλάση	±	2%
ΑΛΛΟ	Παροχές	±	20%

Συγκριτική Μέθοδος

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ					
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ	1	2	3	4
	ΤΙΜΗ	440.000 €	270.000 €	330.000 €	400.000 €
	ΠΗΓΗ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝ. ΤΙΜΗ	396.000 €	243.000 €	297.000 €	360.000 €
92 τ.μ.	ΜΕΓΕΘΟΣ	90,00 τ.μ.	64,00 τ.μ.	88,00 τ.μ.	100,00 τ.μ.
Προσαρμοσμένη Παλαιότητα	€/τ.μ.	4.400 €/τ.μ.	3.797 €/τ.μ.	3.375 €/τ.μ.	3.600 €/τ.μ.
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0%	-3%	0%	1%
2004	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	2000	2006	2006	2004
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	8%	-4%	-4%	0%
Πολύ Καλή	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0%	0%	0%	0%
0	ΟΡΟΦΟΣ	3	2	1	2
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	-9%	-6%	-3%	-6%
Καλή	ΘΕΣΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0%	0%	0%	0%
Κανένα	ΠΑΡΑΚΟΛ/ΤΑ	Θ.Σ.	Αποθήκη & Θ.Σ.	Θ.Σ.	Αποθήκη & Θ.Σ.
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	-7%	-10%	-7%	-10%
Β	ΠΕΑ	Β	Γ	Β	Δ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0%	2%	0%	4%
Παροχές	ΑΛΛΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	0%	0%	5%	5%
	ΑΝ. ΤΙΜΗ	4.004,8 €/τ.μ.	3.053,3 €/τ.μ.	3.052,7 €/τ.μ.	3.353,7 €/τ.μ.
	Μ.Ο.	3.366,14 €/τ.μ.			

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (100% Π.Κ.)
310.000,00 €
3.369,57 €/τ.μ.

Πόρισμα Αγοραίας Αξίας

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Λαμβάνοντας υπόψη συγκριτικά στοιχεία καταστημάτων με χαρακτηριστικά ανάλογα με το εκτιμώμενο και με εφαρμογή αναγωγών με παρεμβολή ή προβολή ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, προκύπτει αξία στην επιφάνεια του διαμερίσματος για πώληση **3.370€/τ.μ.** Η αξία του εκτιμώμενου διαμερίσματος κατά την ημερομηνία αναφοράς (ημερομηνία εκτίμησης) εκτιμάται σε:

Στάθμη	Στοιχείο	Χρήση	Επιφάνεια	Παράρτηματα	‰	Αγοραία Αξία
0	Ι-3	Διαμέρισμα	92,00 τ.μ.	-	78	369.000 €
				ΣΥΝΟΛΟ		**310.000 €**

Ασφαλιστέα Αξία

ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ

Ως Ασφαλιστέα Αξία των εκτιμώμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών λαμβάνεται το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης των κτιριακών χώρων και σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα υπολογισμών προκύπτει:

ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ / ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ (ΝΟΜΙΜΩΝ & ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ)								
Συντελεστής Κοινοχρήστων		10,0%	Συντελεστής Έμμεσου Κόστους (Ε.Ο., Άδειες κ.λ.π.)	5,0%	Κατάσταση Ακινήτου	Ολοκληρωμένο	Υλική Αξία Κτιρίων / Αξία Ασφάλισης Ως Έχει	Υλική Αξία Κτιρίων / Αξία Ασφάλισης Ως Νέο (Περατωμένο)
Α/Α	Χώρος	Επιφάνεια	Καθαρό Μον. Κόστος Κατασκευής	Έτος Κατ/ης ή Ανηγμένη Παλαιότητα	Συντελεστής Χρονικής Απαξίωσης	Κτιριακή Ετοιμότητα		
1	Ισόγειο	92,00 τ.μ.	1.400 €/τ.μ.	2008	3,0%	100,00%	86.000 €	149.000 €
2		-	-	-	-	-		
3		-	-	-	-	-		
4		-	-	-	-	-		
5		-	-	-	-	-		
6		-	-	-	-	-		
Αξίες που λαμβάνονται υπόψη για την Ασφάλιση -->					Σύνολο Κτιριακών		86.000 €	149.000 €

Αξία Ασφάλισης Ως Έχει
86.000,00 €

Αξία Ασφάλισης Ως Νέο
149.000,00 €

Επιφυλάξεις

- Θεωρούμε ότι το σύνολο ενδεχόμενων αυθαιρέτων τμημάτων και χρήσεων ότι έχουν υπαχθεί σε νόμο αυθαιρέτων.
- Να γίνει έλεγχος των τίτλων.
- Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε τα ακίνητα ενδιαφέροντος κενά χρήσεως, άνευ μισθωτικών δεσμεύσεων και εν γένει βαρών.
- Διατηρούμε το δικαίωμα επανεξέτασης του ορίσματος σε περίπτωση που προκύψουν νέα στοιχεία για τα ακίνητα ενδιαφέροντος.

Εκτιμητής

ΜΑΡΙΑ ΜΠΗΤΟΥ	ΝΕΜΠΗ ΧΑΝΤΑΝΤ
Πιστοποιημένος εκτιμητής(PeopleCert – Valuer Certificate in Real Estate Property)	*Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων / ITF-CV (RE) - 0062/ΕΚΡΡΕ-Α02, Ινστιτούτου ΤΕΕ - ΤΜΕΔΕ*
MARIA BITOU Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος 1562 **Certified Valuer in Real Estate Property** Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR731000313MB	

Φωτογραφίες



Όψη κτιρίου από οδό Αφροδίτης



Όψη ιδιοκτησίας από την πρασιά



Όψη ιδιοκτησίας από την είσοδο





Κλιμακοστάσιο πολυκατοικίας και είσοδος διαμερίσματος



Καθιστικό



Καθιστικό



Καθιστικό - κουζίνα



Κουζίνα



Χωλλ - διάδρομος



Ντουλάπα υπνοδωματίου



Λουτρό



W.c.



Υπνοδωμάτιο



Εξώστης προς την οδό Αφροδίτης



Εξώστης προς την πίσω ακάλυπτο



Εξώστης προς την πλαϊνό ακάλυπτο



Θέα από τον εξώστη προς την οδό Αφροδίτης »

5) Υποβλήθηκε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «myPROPERTY» (αρμόδιο το ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής) η υπ' αριθμόν **69533/10-07-2026 (αρ.καταχ. 3174636)** ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου για την υπό σύσταση ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. Α.1110/5.8.2022 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 4334/Β/16-8-2022, με τίτλο «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Η αντικειμενική αξία ανέρχεται στο ποσό των εκατόν είκοσι εννέα χιλιάδων επτακοσίων είκοσι ευρώ (129.720,00€), το δε τίμημα δηλώθηκε στο ποσό των τριακοσίων δέκα χιλιάδων ευρώ (310.000,00€).

Καταβλήθηκε από την εταιρεία φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου ποσού εννέα χιλιάδων πεντακοσίων εβδομήντα εννέα ευρώ (9.579,00€) – ο οποίος υπολογίστηκε επί του τιμήματος - με ταυτότητα οφειλής 899986564910102236670519100277, όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20260466456/13-07-2026 αποδεικτικό καταβολής που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/2013).

Η δήλωση αυτή συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν με δική τους ευθύνη οι εδώ συμβαλλόμενοι.

Εγώ η συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του εν ενεργεία δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή εάν έπαυσε αυτή η ιδιότητα τους εντός των δύο (2) τελευταίων ετών προ της υπογραφής του παρόντος ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω (σύζυγος, πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ή τέκνο του), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 5026/2023 (ΦΕΚ Α΄ 45/28.02.2023) και μου απάντησαν αρνητικά.

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ

Προσαρτώνται στο παρόν:

α) Τα υπ' αριθμ. πρωτ. 88981658/03-07-2026 (ισχύος δίμηνης) και 89047516/10-07-2026 (ισχύος ενός μήνα) αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο των εταίρων, τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι οι αφ' ενός συμβαλλόμενοι είναι ενήμεροι στα χρέη τους προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 5104/2024, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024.

β) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 45006/03-07-2026 ψηφιακά υπογεγραμμένο απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων (ΟΤΑ: Ελληνικού), (ΚΑΕΚ 050500911025/0/4) φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

γ) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2318550/03-07-2026 και υπ’ αριθμ. συστήματος 000/Φ/1121389/2026 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας της Βιολέττα Τσελιαντίνα, το οποίο εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ’ αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559) και της υπ’ αρ. 17535/Δ1.6002/06-05-2020 (ΦΕΚ Β΄ 1754) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας. Το ως άνω ηλεκτρονικό αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας φέρει αριθμό εγκυρότητας 00624523CE43FFAB59.

δ) Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 1869662/1-4-2026 έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της Υ.ΔΟΜ. Ελληνικού-Αργυρούπολης, με τη συνοδεύουσα αυτή από Ιουνίου 1979 κάτοψη ισογείου του Αρχιτέκτονος Μηχανικού Παναγιώτη Πάσιου, η οποία φέρει κλειδί εγκυρότητας.

ε) Για το παρόν εκδόθηκε το προσαρτώμενο στο παρόν σε επικυρωμένο αντίγραφο υπ’ αριθμ. πρωτ. 173649/19-10-2020 Αριθμός Ασφαλείας: UFKJD-TCB19-8PR9U-R Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του ανωτέρω ακινήτου, του Ενεργειακού Επιθεωρητή Κωνσταντίνου Κοντονίκα, που εκδόθηκε από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ). Σημειώνεται ότι το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση των συμβαλλομένων, παραδόθηκε από την εταίρο και παρελήφθη από την υπό σύσταση εταιρεία, νόμιμα εκπροσωπούμενη.

Εγώ η συμβολαιογράφος αφού υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του ν. 4122/2013 και της υπ’ αριθμ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/30-6-2017 (ΦΕΚ Β΄ 2367/12-7-2017) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την έγκριση του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ) και τις έννομες συνέπειες σε περίπτωση μη τηρήσεώς των διατάξεων αυτών ήλεγξα από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της άνω Υπηρεσίας (ΕΥΕΠΕΝ) την εγκυρότητα του ανωτέρω πιστοποιητικού, δηλαδή διεπίστωσα ότι πράγματι έχει εκδοθεί για το εισφερόμενο ακίνητο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με τον άνω αριθμό πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκε

(αριθμ. πρωτ. 173649/19-10-2020 Αριθμός Ασφαλείας: UFKJD-TCB19-8PR9U-R) και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιό μου το εκδοθέν από το πληροφοριακό σύστημα έντυπο-απόσπασμα του άνω Π.Ε.Α.-

στ) 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), το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι, ΓΙΩΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΑ (Ι-3) διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) του ισογείου ορόφου, οικοδομής που βρίσκεται στο Ελληνικό Αττικής, οδός Αφροδίτης αρ. 58, (αρ. γηπέδου 1437381 – Κωδικός ιδιοκτησίας 1437381-30913182-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 07/07/2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 07/07/2026) βεβαίωση του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Αντωνίου Δημόπουλου, κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 63153C183BC0EE633D72AB965F32E22E), σύμφωνα με τα οποία, στην ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία, οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου.

Επίσης στο παρόν προσαρτώνται:

α) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση της εκ των συμβαλλομένων Βιολέττα Τσελιαντίνα με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

και β) - Ι) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με αρ. δήλωσης 13582010 αρ. πρωτοκόλλου 2949444 και ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου 26A7FB9C7B1778D8, από την οποία προκύπτει ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο έχει εξοφληθεί πλήρως.

- ΙΙ) από Ιανουαρίου 2026 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου του Πολιτικού Μηχανικού Βασίλειου Βασιλειάδη, στο οποίο απεικονίζονται οι ανωτέρω παραβάσεις, αναγράφονται επ' αυτού ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωσή αυτού ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

Σημειώνεται ότι δεν προσαρτάται στο παρόν πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν. 5104/2022, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. Α. 1085/2023 (ΦΕΚ Β΄3617/31.5.2023) απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024, δεδομένου ότι η εταίρος Βιολέττα Τσελιαντίνα απέκτησε το εισφερόμενο ακίνητο δυνάμει του υπ' αρ. 435/05-03-2026 πωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών με έδρα τη Γλυφάδα Τριανταφυλλιάς Αποστολοπούλου, ήτοι μετά την 1/1/2026 και ως εκ τούτου δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2021-2026.

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους:

Τις διατάξεις του Ν.5219/2025 (Α΄130) Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας, τις υποχρεώσεις και τις κυρώσεις που προβλέπονται στο Μέρος Α του Βιβλίου Τρίτου του Ν.5219/2025 και τις κυρώσεις του Κ.Φ.Δ. (ν.5104/2024), του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950, τις διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του Ν.4278/2014 «Φάροι, Στρατολογία και άλλες διατάξεις» κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, επί ακινήτων δε που βρίσκονται σε αυτήν τη ζώνη ασφαλείας και ανήκουν στο Δημόσιο απαγορεύεται η

σύσταση οποιουδήποτε ενοχικού ή εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου, ενώ το Δημόσιο έχει δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων κυριότητας τρίτων, που βρίσκονται σε αυτήν, καθώς και όσων είναι αναγκαία για τη διάνοιξη οδού πρόσβασης στο φάρο, τις διατάξεις του ισχύοντος Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/2012), ως και τις παραμένουσες σε ισχύ διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985), των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν. 4583/2018, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4045/1960 σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου, ο νέος κύριος είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, καθώς και των τελών ύδρευσης, των τριών (3) ετών πριν τη μεταβίβαση, όπως προκύπτουν από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 5104/2024, του άρθρου 60 του Ν. 5104/2024, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 του Ν.2744/1999 (ΦΕΚ 222Α'), ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.», τις διατάξεις για την καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς της, τις διατάξεις του ν. 4122/2013 και της υπ' αριθμ.

ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/30-6-2017 (ΦΕΚ Β΄ 2367/12-7-2017) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την έγκριση του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ), σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.»

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 2 του Ν.5219/2025 - Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας περί της υποχρεώσεως υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτοί μου δήλωσαν ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς εντός της νομίμου προθεσμίας.

Σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (Κοινοτική Οδηγία ΕΕ 2016/679), εγώ η συμβολαιογράφος γνωστοποίησα στους εμφανισθέντες, ότι με σκοπό τη λειτουργία του αρχείου μου και την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, των πράξεων των αρμοδίων αρχών και των όρων του παρόντος, τηρώ αρχείο δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα σε ηλεκτρονική ή μη μορφή, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και όσα αναφέρονται στο παρόν και στα λοιπά έγγραφα, που μου έχουν υποβάλει, τα οποία επεξεργάζομαι, συλλέγω, καταχωρώ, διατηρώ, αποθηκεύω, υποβάλλω, σε αρμόδιες Αρχές και Υπηρεσίες και χρησιμοποιώ, είτε μόνη, είτε σε συνεργασία με τις παραπάνω Αρχές και Υπηρεσίες.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε τριάντα πέντε (35) φύλλα. Εισπράχθηκαν δέκα ευρώ (10,00€) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ, οι οποίες θα αποδοθούν εντός της νομίμου προθεσμίας, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 89 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ Α΄ 91/13.4.2023). Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δύο (2) αντιγράφων εισπράχθηκαν τέσσερις χιλιάδες οκτακόσια δέκα ευρώ (4.810,00€). Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. 24% χίλια εκατόν πενήντα τέσσερα ευρώ και σαράντα λεπτά (1.154,40€). Επί της συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20%, ήτοι εννιακόσια εξήντα δύο ευρώ (962,00€).

Το συμβόλαιο αυτό διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, της διερμηνέως μεταφράζουσας, για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι, οι οποίοι βεβαίωσαν ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν, η διερμηνέας, καθώς και εγώ η συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ	Η ΔΙΕΡΜΗΝΕΑΣ
(έπονται υπογραφές)	(έπεται υπογραφή)

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ.) ΜΑΡΟΥΛΙΩ Μ. ΒΕΛΩΝΙΑ

Ακριβές Αντίγραφο

Γλυφάδα – Αυθημερόν

Η Συμβολαιογράφος