Signature Not Verified

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από
CHRISTOS STEIROS
Ημερομηνία: 2021.09.03 12:01:43
EEST

Σπηρέσιο Στάσης για τη σύσταση εταιρειών
ΣΤΕΙΡΟΣ, ΣΤΕΙΡΟΣ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ 9Β, ΑΘΗΝΑ, 10671
Α.Φ.Μ.: 0[illegible]87188
Ταχ.Δ/νση: ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ 9Β
Ταχ.Κώδικας: 10671
Τηλέφωνο: 2103638871
Ηλ.Ταχ/μείο: symbol.eta@gmail.com

ΑΘΗΝΑ, 03/09/2021

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 03/09/2021 συστήθηκε η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία «**Α ΛΙΟΣΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**», το διακριτικό τίτλο «**Α ΛΙΟΣΗΣ Μ Ι Κ Ε**», με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **160587701000**
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **160587701000**
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **996829661**
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ(ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ,ΙΛΙΟΥ,ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΩΝ,ΑΧΑΡΝΩΝ)**
Κ.Α.Δ. : **[68200000] ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, [68311100] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΓΗΣ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΒΑΣΕΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΣΥΜΒΑΣΗΣ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, [68321000] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Προσοχή: Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με το νόμο (παρ. 12 άρθρου τρίτου ν. 4156/2013) «Για κάθε πράξη εκπροσώπησης ή διαχείρισης νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου, το όνομα του και η περιγραφή της ιδιότητας του. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρεωτική ύπαρξη / χρήση εταιρικής σφραγίδας για την απόδειξη της εκπροσώπησης ή / και διαχείρισης των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου καταργούνται».
Συνεπώς, απαίτηση για χρήση εταιρικής σφραγίδας από το νόμιμο εκπρόσωπο ως προϋπόθεση σε συναλλαγές της εταιρείας όπως πχ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή τηλεφωνικών ή διαδικτυακών υπηρεσιών, άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού στο όνομα της εταιρείας είναι παράνομη.

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

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

ΑΡΙΘΜΟΣ 42.132

ΣΥΣΤΑΣΗ

ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

με την επωνυμία:

«Α. Λιόσης Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία – Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων»

ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ 757.772,75.-

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ 618.000,00 ΕΥΡΩ

&

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ 32.000,00 ΕΥΡΩ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 650.000 ΕΥΡΩ.-

Στην Αθήνα σήμερα στις είκοσι τέσσερις (24) του μηνός Αυγούστου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ενός (2021), ημέρα Τρίτη, στα γραφεία *της εδρεύουσας στην Αθήνα, επί της οδού Βαλαωρίτου αριθ.9Β, Εταιρείας Συμβολαιογράφων με την επωνυμία: «ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΘΗΝΩΝ Χ. ΣΤΕΙΡΟΣ - Φ. ΚΤΕΝΑ» (ΑΦΜ: 099912284 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ), ενώπιόν μου, του* **Συμβολαιογράφου Αθηνών ΧΡΗΣΤΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΥ ΣΤΕΙΡΟΥ**, εταίρου της άνω εταιρείας, εμφανίστηκε η μη εξαιρούμενος από τον νόμο:

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΛΙΟΣΗΣ του Νικολάου και της Αλεξάνδρας, επιχειρηματίας, γεννημένος στην Αθήνα το 1966, κάτοικος Ιλίου Αττικής οδός Φιλοκτήτου αριθ. 71, κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΙ-038636/2009 δελτίου ταυτότητας του ΤΑ. Ιλίου (ΑΦΜ 028723181, ΔΟΥ Αγίων Αναργύρων), ο οποίος

ζήτησε τη σύνταξη του παρόντος και δήλωσε, ότι έχει στην πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή του το κατωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο, ήτοι

ΟΙΚΟΠΕΔΟ, κείμενο εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Ιλίου Αττικής στη θέση «ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ ή ΜΙΧΕΛΗ» της Τοπικής Κοινότητας Νέων Λιοσίων και ήδη στη Δημοτική Ενότητα Ιλίου του Δήμου Ιλίου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών της Περιφερείας Αττικής, έχει πρόσοψη επί της ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΘΗΒΩΝ αριθ. 502-502^{Α} και της οδού ΙΔΟΜΕΝΕΩΣ αριθ. 116, στο 1196 Οικοδομικό Τετράγωνο και έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια πενήντα δύο και 85/οο (1652,85).

Το άνω οικόπεδο εμφαίνεται στο από Μαίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γεωργιου Φερεντίνου που προσαρτάται, στην υπ' αριθ. 41190/2020 πράξη μου, με τα περιμετρικά στοιχεία Α1-Α2-Α3-Β5-Β1-Β2-Β3-Β4-Α5-Α1, το οποίο έχει συνταχθεί βάσει ΕΓΣΑ '87, και φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δεν υπάγεται στις διατάξεις περί εισφοράς σε γη και χρήμα και σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό συνορεύει

Βορειοδυτικά επί προσώπου Α5-Β4-Β3 συνολικού μήκους μέτρων τριάντα τριών και 49/οο (33,49), με την ΛΕΩΦΟΡΟ ΘΗΒΩΝ,

Ανατολικά επί τεθλασμένης πλευράς Β3-Β2-Β1 συνολικού μήκους μέτρων σαράντα επτά και 74/οο (47,74) με ιδιοκτησία αγνώστου,

Νοτιοανατολικά επί πλευράς Β1-Β5 μήκους μέτρων δέκα εννέα και 19/οο (19,19) με ιδιοκτησία αγνώστου,

Ανατολικά επί πλευράς Β5-Α3 μήκους μέτρων τριάντα και 3/οο (30,03) με ιδιοκτησία αγνώστου,

Νοτιοανατολικά επί προσώπου Α3-Α2 μήκους μέτρων δέκα πέντε και 24/οο (15,24) με την οδό ΙΔΟΜΕΝΕΩΣ και

Δυτικά επί πλευράς Α2-Α1-Α5 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα δύο και 88/οο (52,88) με ιδιοκτησία αγνώστου.

Το άνω τοπογραφικό υπεβλήθη ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος 667027/18-6-2020 το δε σχετικό αποδεικτικό υποβολής προσαρτάται στην υπ' αριθ. 41190/2020 πράξη μου.

Το άνω οικόπεδο, περιήλθε στον Αθανάσιο Λιόση ως δύο επιμέρους οικόπεδα και συγκεκριμένα, ήτοι

Α.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ, με το επ' αυτού ερειπωμένο και ασκεπές κτίσμα (ΚΑΕΚ 050574001002/0/0), δυνάμει του υπ' αριθ. 4206/2009 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίας Μυρίδου –Οικονόμου, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Ιλίου σε τόμο 342 και με αυξ. αριθ. 160, λόγω γονικής παροχής που συνέστησε υπέρ αυτού ο πατέρας του Νικόλαος Λιόσης

Β.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ, (ΚΑΕΚ 050574001005/0/0) δυνάμει

ι) του υπ' αριθ. 5631/1994 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Ιλίου Μαρίας Παπαζαχαρίου, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Ιλίου σε τόμο 189 και με αυξ. αριθ. 103, λόγω γονικής παροχής που συνέστησε υπέρ αυτού ο πατέρας του Νικόλαος Λιόσης,

κατά ψιλή κυριότητα παρακρατηθείσης της επικαρπίας από τον παρέχοντα και ιι) δυνάμει του υπ' αριθ. 4207/2009 συμβολαίου παραίτησης από το δικαίωμα επικαρπίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίας Μυρίδου – Οικονόμου, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Ιλίου σε τόμο 342 και με αυξ. αριθ. 141. Εν συνεχεία με την με αριθ. Πράξη 115153/16-4-2020 άδεια κατεδάφισης της ΥΔΟΜ Αιγάλεω, κατεδαφίστηκαν τα επ' αυτού του οικοπέδου παλαιά κτίσματα.

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ο άνω εταίρος να συστήσει Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία το μεν με εισφορά από αυτόν, του άνω περιγραφόμενου ακινήτου το δε με καταβολή μετρητών από τον εταίρο, ανετέθη, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.4548/2019 και Ν. 4152/2013, στους Πιστοποιημένους Εκτιμητές ι) Ιωάννη Αλεξόπουλο, ΥΠΟΙΚ ΑΜ 001 και 2) Αναστάσιο Λαμπρόπουλο, ΥΠΟΙΚ ΑΜ 073, η εκτίμηση του εισφερομενου ακινήτου.

Οι άνω ελεγκτές συνέταξαν την από 25-11-2020 έκθεση εκτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.4548/2019 και Ν. 4152/2013, που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Διαμπερές οικόπεδο επί της Λεωφόρου Θηβών και επί της οδού Ιδομενέως, στο Δήμο Ιλίου, Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής

Εντολέας: Αθανάσιος Λιόσης

Ημερομηνία Εκτίμησης: 20.11.2020
Ημερομηνία Σύνταξης: 25.11.2020

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Αλ. Διάκου 3, 11524, Αθήνα
Τ: 6974715020, Ε: alex67147@gmail.com
Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΥΠΟΙΚ ΑΜ 001

Recognized European Valuer
(REV – GR/avag/2018/119)
Αναστάσιος Λαμπρόπουλος
Αγίου Αντωνίου 86, 15238, Χαλάνδρι
Τ: 6945700404, Ε: taslab@central.ntua.gr
Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΥΠΟΙΚ ΑΜ 073
Recognized European Valuer
(REV – GR/avag/2017/68)

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

Ε.481/25.11.2020

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Διαμπερές οικόπεδο επί της Λ. Θηβών και επί της οδού Ιδομενέως , στη Δημοτική Ενότητα Ιλίου του ομώνυμου Δήμου, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής
Την Εκτίμηση ζήτησε:	Ο κ. Αθανάσιος Λιόσης με την από 12.02.2020 ανάθεσή του
Χρόνος στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση:	20.11.2020
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	25.11.2020
Αιτία Εκτίμησης:	Εισφορά σε υπό σύσταση εταιρία
Σχετική νομοθεσία:	Ν.4548/2018, Ν.4152/2013
Εκτιμηθείσα αξία:	**618.000 €**

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας διαμπερούς οικοπέδου, ως αποτέλεσμα συνένωσης δύο όμορων οικοπέδων, το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ» ή «ΜΙΧΕΛΗ», επί της Λ. Θηβών και επί της οδού Ιδομενέως, στη Δημοτική Ενότητα Ιλίου του ομώνυμου Δήμου, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Η βάση της εκτίμησης είναι η αγοραία αξία.

Η μελέτη εκτίμησης συντάσσεται σύμφωνα με το Ν.4152/2013 και το Ν.4548/2018.
Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 15.11.2020. Η ισχύς της έκθεσης ανέρχεται σε 6 μήνες.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο κ. Αθανάσιος Λιόσης με την από 12.02.2020 ανάθεσή του, με σκοπό την εισφορά του ακινήτου σε υπό σύσταση εταιρία.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται εκείνα που μας διέθεσε ο εντολέας, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία στο ακίνητο και στην ευρύτερη περιοχή του, που διενήργησαν οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές:

- Ιωάννης Αλεξόπουλος (REV), νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Ν.4152/2013 με ΑΜ 001,
- Αναστάσιος Λαμπρόπουλος (REV), νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Ν.4152/2013 με ΑΜ 073,

οι οποίοι προέβησαν και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές που υιοθετούν τα πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Έχουν ληφθεί υπόψη τα EVS 2016 (European Valuation Standards).

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 18.03.2020.

1.2. Μεθοδολογία

Η περιοχή είναι πυκνοδομημένη – παρατηρούνται ελάχιστα αδόμητα οικόπεδα, ιδιαίτερα επί της Λ. Θηβών. Συνεπώς δεν βρέθηκαν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων και για τη σύνταξη της μελέτης εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη συγκριτικά στοιχεία πώλησης εμπορικών - επαγγελματικών ακινήτων και τα τρέχοντα κόστη κατασκευής τους.

Υπολειμματική μέθοδος: Κατά την υπολειμματική μέθοδο η αξία οικοπέδων, υπολογίζεται κατόπιν αφαίρεσης του κόστους κατασκευής και των λοιπών εξόδων ή δαπανών από την τιμή πώλησης αποπερατωμένου νεόδμητου κτηρίου. Σημειώνεται ότι αφαιρείται το εύλογο ποσοστό του μικτού επιχειρηματικού οφέλους. Το μικτό επιχειρηματικό όφελος περιλαμβάνει το εργολαβικό και το επιχειρηματικό όφελος. Ως δεδομένα στην υπολειμματική μέθοδο χρησιμοποιούνται στοιχεία (τιμές μονάδας) που προκύπτουν από τη συγκριτική μέθοδο.

Συγκριτική μέθοδος: Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των συγκριτικών στοιχείων με το εκτιμώμενο ακίνητο. Αξιολογούνται τα επιμέρους χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου σε σχέση με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, ώστε να αναπροσαρμοστούν οι τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων με σκοπό τον καθορισμό εκείνης του εκτιμώμενου. Στοιχεία της σύγκρισης αποτελούν τα επιμέρους χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η αναπροσαρμογή της αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές ανάμεσα σε αυτά τα χαρακτηριστικά.

1.3. Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

1. Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
2. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις.
3. Θεωρείται ότι η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για συνήθως επιβαλλόμενα φορτία και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.

4. Το έδαφος και το υπέδαφος του υπό εκτίμηση δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
5. 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, κλπ).
6. Το ακίνητο διαθέτει τα πλεονεκτήματα ενός κενού ακινήτου για την άμεση χρήση του από τον αγοραστή.
7. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας.
8. Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
9. Η αγοραία αξία, είναι η αξία προ φόρων που επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

1.4. Δήλωση υιοθέτησης εκτιμητικών προτύπων

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης συντάχθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2016, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Οι εκτιμητές δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Οι εκτιμητές απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθουν στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των αναφερομένων στη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

1.5. Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα

Βεβαιώνεται ότι η παρούσα μελέτη είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη και για το σκοπό για τον οποίο την προορίζει. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων. Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.

1.6. Στοιχεία

Τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης είναι:

- η υπ' αριθ. 41190/30.06.2020 πράξη συνένωσης ακινήτων και δήλωσης δημιουργίας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (γκαράζ), η οποία συντάχθηκε από το Συμβολαιογράφο Αθηνών Χρήστο Κωνσταντίνου Στείρου
- η υπ' αριθ. 4206/31.12.2009, γονική παροχή ακινήτων, η οποία συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών Αθανασία Χαρ. Μυρίδου – Οικονόμου
- η υπ' αριθ. 4207/31.12.2009, παραίτηση από το δικαίωμα επικαρπίας ακινήτου, η οποία συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών Αθανασία Χαρ. Μυρίδου – Οικονόμου
- τοπογραφικό διάγραμμα των οικοπέδων υπό κλίμακα 1:200 και ημερομηνία Φεβρουάριος 2020, το οποίο συντάχθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Γεώργιο Φερεντίνο
- Δήλωση ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας (ΕΝΦΙΑ) του ιδιοκτήτη με ημερομηνία έκδοσης 30.08.2019
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης (έντυπο Ε9) του ιδιοκτήτη με ημερομηνία εκτύπωσης 17.02.2020
- Κτηματογραφικά στοιχεία των ακινήτων τα οποία εκδόθηκαν από το Κτηματολογικό Γραφείο Ιλίου.

1.7. Αντικείμενο εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί διαμπερές οικόπεδο επιφάνειας 1.652,85 Μ2, προϊόν συνένωσης των ακολούθων:

- Οικόπεδο 1: διαμπερές οικόπεδο επί της οδού Ιδομενέως 116Α και Λ. Θηβών επιφάνειας 748,20 Μ2 με αριθμό ΚΑΕΚ 050574001002
- Οικόπεδο 2: ενδιάμεσο οικόπεδο επί της Λ. Θηβών 520 επιφάνειας 904,15 Μ2 με αριθμό ΚΑΕΚ 050574001005

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία 05/2020 που μνημονεύεται στην πράξη συνένωσης, το ενιαίο πλέον οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.652,85 Μ2.

1.8. Περιγραφή οικοπέδου

Το υπό εκτίμηση ενιαίο οικόπεδο είναι διαμπερές, έχει επιφάνεια 1.652,85 Μ2 και ανήκει στο ΟΤ 1196 του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης του Ιλίου το οποίο ορίζεται από τις οδούς Βασιλικών, Ιδομενέως και Λ. Θηβών. Σύμφωνα με την πράξη συνένωσης έχει χαρακτηριστικά ως εξής:

- Βορειοδυτικό πρόσωπο συνολικού μήκους 33,49 Μ στη ΛΕΩΦΟΡΟ ΘΗΒΩΝ,
- Ανατολικό όριο επί τεθλασμένης πλευράς συνολικού μήκους 47,74 Μ με ιδιοκτησία αγνώστου,
- Νοτιοανατολικό όριο επί πλευράς μήκους 19,19 Μ με ιδιοκτησία αγνώστου,
- Ανατολικό όριο επί πλευράς μήκους 30,03 Μ με ιδιοκτησία αγνώστου,
- Νοτιοανατολικό πρόσωπο μήκους 15,24 Μ με την οδό ΙΔΟΜΕΝΕΩΣ, και
- Δυτικό όριο επί πλευράς συνολικού μήκους 52,88 Μ με ιδιοκτησία αγνώστου.

Το έδαφος μορφολογικά είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης, κατάλληλη για τη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Το οικόπεδο προσφέρει ανεμπόδιστη θέα στη γύρω περιοχή. Κατά την αυτοψία εντός του οικοπέδου υπήρχε ερειπωμένο ισόγειο κτίσμα μεγάλης παλαιότητας, το οποίο κατά το χρόνο εκτίμησης είχε κατεδαφιστεί δυνάμει της υπ' αριθ. 115153/16.04.2020 άδειας της ΥΔΟΜ Αιγάλεω.

1.8.1. Πολεοδομικό καθεστώς περιοχής

Από πλευράς πολεοδομικής το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου έχει τους εξής όρους δόμησης (ΦΕΚ.187/τδ'/28.08.1970 & ΦΕΚ.71/τδ'/02.04.1975):

Αρτιότητα κανόνας

- Ελάχιστο εμβαδόν: 200 Μ2
- Ελάχιστο πρόσωπο: 10 Μ

Αρτιότητα παρέκκλιση (προ 28.08.1970)

- Ελάχιστο εμβαδόν: 110 Μ2
- Ελάχιστο πρόσωπο: 6 Μ

- Συντελεστής δόμησης: 1,6
- Κάλυψη: 60%
- Αρχαιολογία: ΝΑΙ
- Ύψος: ΝΟΚ 2012

1.9. Περιοχή ακινήτου

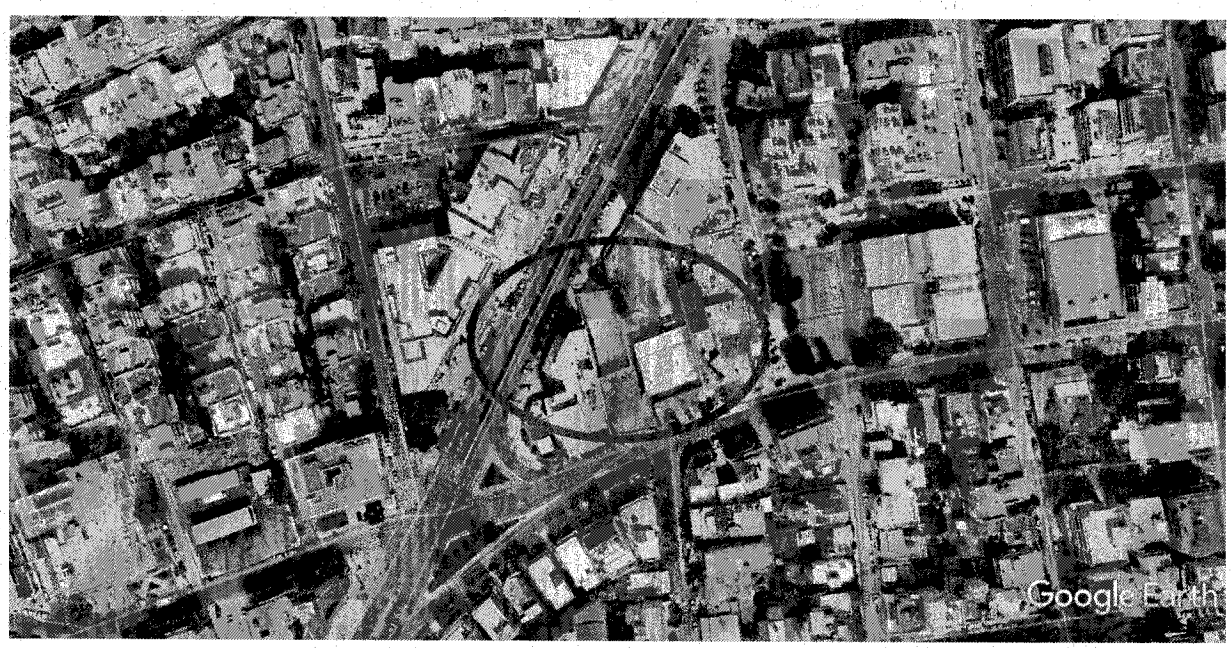
Η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι κεντρική και η θέση του εντός αυτής θεωρείται προνομιούχος. Η άμεση περιοχή είναι κατά βάση επαγγελματική με καταστήματα εμπορικότητας στα ισόγεια και γραφεία στους ορόφους και λιγότερο οικιστική. Η οδός Ιδομενέως αποτελεί κεντρική οδό του Δήμου και ενώνει την κεντρική πλατεία του Ιλίου με τη Λ. Θηβών. Στο αρχικό τμήμα της, πλησίον της πλατείας συγκεντρώνει εμπορικά καταστήματα και χώρους εστίασης. Πλησίον του εκτιμώμενου υπάρχουν κυρίως πολυώροφες πολυκατοικίες, καταστήματα στα ισόγεια αυτών αλλά και γραφεία στους ορόφους, επί των κύριων οδικών αξόνων. Απέχει περίπου:

α. 800 Μ δυτικά από τη κεντρική πλατεία του Δήμου Ιλίου
β. 300 Μ βόρεια από τη Λεωφόρο Ανδρέα Παπανδρέου
γ. 1500 Μ από το σταθμό του Μετρό «ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ»

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη μέσω της Λ. Θηβών, της Λ. Ανδρέα Παπανδρέου και της Λ. Δημοκρατίας. Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από αστικά λεωφορεία, που διέρχονται από τις κύριες οδούς της περιοχής.



Εικόνα 1: Δορυφορική λήψη ευρύτερης περιοχής του ακινήτου



Εικόνα 2: Δορυφορική λήψη ακινήτου
Συντ/νες: φ 38,0306°, λ 23,7011°

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε ευρέως γνωστή περιοχή και η θέση του σε αυτή θεωρείται καλή λόγω της προβολής του επί της Λ. Θηβών. Η ευρύτερη περιοχή περιλαμβάνει αθλητικές, ψυχαγωγικές, οικιστικές, εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1. Γενικά στοιχεία κτηματαγοράς

Η παρούσα αποτίμηση συντάσσεται σε περίοδο που η ελληνική οικονομία ξεκινά να ανακάμπτει. Το οικονομικό κλίμα είναι θετικό, η ρευστότητα του τραπεζικού συστήματος και της οικονομίας βελτιώνονται και οι αποδόσεις των ελληνικών κρατικών ομολόγων αποκλιμακώνονται.

Η ελληνική οικονομία από το 2010 μέχρι σήμερα έχει επιτύχει διόρθωση των μακροοικονομικών ανισορροπιών, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε όρους κόστους εργασίας και αναδιάρθρωση και ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού της συστήματος.

Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων.
Η κτηματαγορά στις περιοχές των υπό εκτίμηση, ακολούθησε τη γενικότερη σημερινή εικόνα της αγοράς ακινήτων, η οποία κατά την τελευταία δεκαετία ήταν πτωτική.

Οι αποτιμήσεις αποτελούν γνώμες σχετικά με την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει συγκεκριμένων παραδοχών. Όπως όλες οι γνώμες, ο βαθμός αξιοπιστίας τους (δηλαδή η πιθανότητα να ταυτιστεί η εκτιμηθείσα αξία με το τίμημα συναλλαγής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης) μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά. Οι αποκλίσεις αυτές μπορούν να προκύψουν λόγω συγκεκριμένων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου, τη θέση του στην αγορά και τη διαθέσιμη πληροφόρηση στον εκτιμητή. Έτσι, δοθείσας της απουσίας ικανοποιητικών πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, η εκτίμηση γίνεται κατά κύριο λόγο με στοιχεία ζητούμενων τιμών με αντίστοιχη αύξηση της αβεβαιότητας.

Η πανδημία κατέστησε δύσκολη την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων στις περισσότερες χώρες, λόγω της έλλειψης δραστηριότητας στην αγορά (οι συναλλαγές είναι σπάνιες αν όχι ανύπαρκτες), όπως αξιώνεται από τον ορισμό της αγοραίας αξίας. Η ημερομηνία όπου η αγοραία αξία του ακινήτου θα μπορούσε να προσδιοριστεί με βάση τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία της αγοράς είναι η 01.03.2020.

Υπό αυτές τις οικονομικές συνθήκες και τη ρευστότητα της αγοράς εκτιμάται ότι το διάστημα ισχύος της παρούσης ανέρχεται σε έξι μήνες που αν συνεχιστούν οι παρούσες συνθήκες στην αγορά γηπέδων οι τιμές θα είναι πτωτικές.

2.2. Στοιχεία κτηματαγοράς

Από πληροφορίες που συγκεντρώσαμε, μετά από έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, προέκυψε ότι οι ζητούμενες τιμές μονάδας πώλησης οικοπέδων στην ευρύτερη περιοχή των εκτιμωμένων ακινήτων κυμαίνονται από 500 έως 2.000 €/Μ2 ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (θέση, πρόσβαση, μέγεθος, θέα, γωνιακό, αναλογία πρόσοψης προς βάθος, μορφολογία εδάφους, κλπ). Οι τιμές πώλησης πολυτελών νεόδμητων κτιρίων γραφείων – καταστημάτων, στην υπόψη περιοχή κυμαίνονται από 1.500 έως 3.000 €/Μ2 για τα καταστήματα ισογείου και μεταξύ 1.000 και 1.500 €/Μ2 για τα γραφεία ορόφων.

Συγκεκριμένα αναφέρονται τα ακόλουθα στοιχεία που προέρχονται από αγγελίες στο διαδίκτυο:

2.2.1. Πωλήσεις καταστημάτων

i. ΙΛΙΟΝ Πολυτέκνων, κατάστημα 108 Μ2, ισόγειο, κατασκευή '04, αποθήκη, κλειστό parking, ελεύθερο, καλή κατάσταση, τιμή 300.000€. ASPIS REAL ESTATE ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ (2.778 €/Μ2) ii. ΙΛΙΟΝ νεόδμητο κατάστημα 470 Μ2, ισόγειο, κατασκευή '16, 1 wc, , τιμή 1.450.000€. www.anodos-realestate.gr τηλ (3.085 €/Μ2)

iii. ΙΛΙΟΝ Κέντρο, κατάστημα 130 Μ2, ισόγειο, διαμπερές, προσόψεως, κατασκευή '07, ανοικτό parking 1 θέσης, τριφασικό ρεύμα, αυτόνομη θέρμανση, φυσικό αέριο, άριστη κατάσταση, τιμή 250.000€ , email: info@dedes-realestate.gr (1.923 €/Μ2)

iv. ΙΛΙΟΝ Κέντρο, κατάστημα 750 Μ2, ισόγειο, κατασκευή '00, 4 wc, αποθήκη, parking, βιομηχανικό ρεύμα, φυσικό αέριο, ανακαίνιση '15, επενδυτικό εμπορικό ακίνητο με νέα μίσθωση σε αξιόπιστη επώνυμη αλυσίδα λιανικής και πολύ καλή απόδοση, σε κεντρικό σημείο, μέσα στην αγορά, δίπλα στη Θηβών. Αναλυτικά: υπόγειο με φαρδιά ράμπα 1050τμ. και ύψος 5μ. - ισόγειο 750 Μ2 με ύψος 5,5μ. και πατάρι 350 Μ2, τιμή 1.400.000€. Golden Home (1.637 €/Μ2 ανηγμένη ισογείου)

v. ΙΛΙΟΝ Κέντρο, κατάστημα 100 Μ2 ισόγειο, κατασκευή '06, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, τιμή 180.000€. ASPIS REAL ESTATE ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ (1.800 €/Μ2).

2.2.2. Πωλήσεις γραφείων

vi. ΙΛΙΟΝ, γραφείο 75 Μ2, 4ου, κατασκευή '10, 1 wc, καλή κατάσταση, ΣΥΝΑΓΕΡΜΟ ΘΩΡΑΚΙΣΜΕΝΗ ΠΟΡΤΑ ΘΥΡΟΤΗΛΕΟΡΑΣΗ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΟ UPS ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΤΙΟΥ, τιμή 110.000€. www.public-south.gr (1.467 €/Μ2) vii. ΙΛΙΟΝ νεόδμητο γραφείο 70 Μ2, 4ου, διαμπερές, κατασκευή '10, ασανσέρ, αυτόνομη θέρμανση, ελεύθερο, τιμή 100.000€. ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΣΤΙΑ (1.429 €/Μ2)

viii. ΙΛΙΟΝ γραφείο 100 Μ2, 1ου, κατασκευή '04, 1 wc, καλή κατάσταση, δάπεδα: Μωσαϊκό, κουφώματα: Αλουμινίου, Σαλόνι, Δίκτυο Αποχέτευσης Διαθέτουμε και άλλους χώρους όλων των τετραγωνικών μέτρων στην ευρύτερη περιοχή, τιμή 150.000€. Everytime Estates (1.500 €/Μ2) ix. ΙΛΙΟΝ Κέντρο, γραφείο 98 Μ2, 2ου, κατασκευή '06, 1 wc, parking 1 θέσης, κλιματισμός, ασανσέρ, wc, parking και υποδομή για a/c. Ο χώρος είναι κατάλληλος για ιατρείο, δικηγορικό - λογιστικό γραφείο κλπ. χρήσεις. Βρίσκεται πλησίον πλατείας, εκκλησίας, σχολείων, αγοράς, σούπερ μάρκετ και συγκοινωνιών, τιμή 120.000€. Union Properties Κατάστημα Περιστέρι (1.224 €/Μ2)

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Μεθοδολογία

Ο προσδιορισμός της αξίας στην παρούσα μελέτη εκτίμησης βασίζεται στην υπολειμματική μέθοδο χρησιμοποιώντας στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

3.2. Μέθοδος υπολειμματικής αξίας

Για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου θεωρείται ως βέλτιστη αξιοποίηση του εκτιμωμένου ακινήτου η κατασκευή επαγγελματικού κτιρίου γραφείων – καταστημάτων αποτελούμενου από υπόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης, κοινόχρηστους χώρους), ισόγειο, πατάρι και τέσσερις πλήρεις ορόφους. Σύμφωνα με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, υπάρχουν οφέλη ανάλογα της προτεινόμενης αξιοποίησης. Σημειώνεται ότι δεν προσκομίστηκε συγκεκριμένη πρόταση αξιοποίησης του οικοπέδου, οπότε δεν έχουν ληφθεί υπόψη τυχόν οφέλη τα οποία αυξάνουν τη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση και ακολούθως την αξία.

Τα επιμέρους στοιχεία βάσει της προτεινόμενης από τον εκτιμητή, εύλογης ανάπτυξης επαγγελματικής ανάπτυξης (ελλείψει συγκεκριμένης πρότασης αξιοποίησης η οποία θα αξιοποιούσε περισσότερο τα οφέλη από το ΝΟΚ, σε συνάρτηση με το αντίστοιχο κόστος των παρεμβάσεων) έχουν ως εξής:

- εμβαδόν γηπέδου: 1.652,85 Μ2
- επιφάνεια Α' & Β' υπογείων: 997,00 Μ2
- επιφάνεια ισογείου: 997,00 Μ2
- επιφάνεια παταριού: 266,00 Μ2
- επιφάνεια Α' έως Δ' ορόφων: 416,00 Μ2

Λαμβάνονται για τους υπολογισμούς οι εξής παραδοχές:

- Τιμή πώλησης υπόγειων βοηθητικών χώρων (€/Μ2): 250
- Τιμή πώλησης ισογείου (€/Μ2): 2.000
- Τιμή πώλησης παταριού (€/Μ2): 800
- Μέση τιμή πώλησης ορόφου (€/Μ2): 1.000
- Κόστος κατασκευής υπόγειων βοηθητικών χώρων (€/Μ2): 250
- Κόστος κατασκευής ισογείου (€/Μ2): 650
- Κόστος κατασκευής παταριού (€/Μ2): 350
- Κόστος κατασκευής ορόφων (€/Μ2): 900
- Διαμορφώσεις (€): 50.000
- Μικτό εργολαβικό όφελος (επί του συνόλου γηπέδου και ανάπτυξης): 10% - Αμοιβές συμβούλων (επί του ΚΚ): 3%
- Απρόβλεπτα (επί του ΚΚ): 3%
- Δανεισμός (επιτ. 6% για ένα έτος για το ήμισυ του συνολικού ΚΚ)

Τα μετρητικά στοιχεία του ακινήτου που ελήφθησαν υπόψη κατά την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου, καθώς και τα οικονομικά στοιχεία (κόστη, τιμές πώλησης, αμοιβές μηχανικών, επιχειρηματικό κέρδος κλπ), αναφέρονται αναλυτικά στον πίνακα εφαρμογής της μεθόδου, ο οποίος επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας (παράρτημα 1).

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους, προέκυψε αξία του εκτιμωμένου οικοπέδου με την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου. Η τελική αξία που προκύπτει από την υπολειμματική μέθοδο, όπως παρουσιάζεται στο παράρτημα είναι 618.245, ήτοι κατόπιν στρογγύλευσης **618.000 € (Εξακόσιες Δέκα Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)** για την 15.11.2020:

Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές

.... Ιωάννης Αλεξόπουλος

Αναστάσιος Λαμπρόπουλος
Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001
Recognised European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)

Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός
Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΥΠΟΙΚ ΑΜ 073
Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2017/68)

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία

Η Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσόν με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία πάγιου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οιωνδήποτε σχετικών φόρων.

Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι

εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.

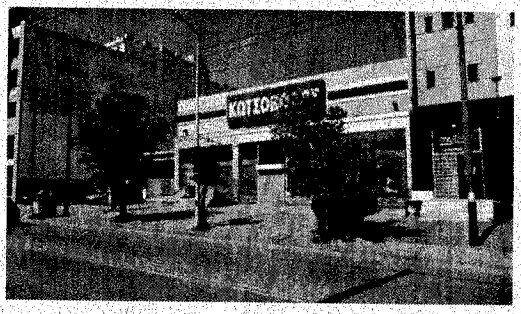
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Επίπεδο	Επιφάνεια (Μ2)	Τιμή Μονάδας (€/Μ2)	Αξία (€)
	υπόγειο α	992	250	247.928
	υπόγειο β	992	250	247.928
	ισόγειο	992	2.000	1.983.420
	πατάρι	264	800	211.200
	Α	413	1.000	413.213
	Β	413	1.000	413.213
	Γ	413	1.000	413.213
	Δ	413	1.000	413.213
	Σύνολο δόμησης	2.645		**4.343.328**
ΚΟΣΤΟΣ	**ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ΚΚ)**			
	υπόγειο α	992	250	247.928
	υπόγειο β	992	250	247.928
	ισόγειο	1.007	650	654.362
	πατάρι	264	350	92.400
	Α	428	900	385.391
	Β	428	900	385.391
	Γ	428	900	385.391
	Δ	428	900	385.391
	Σύνολο			**2.784.182**
	διαμορφώσεις			50.000

	Α (κκ)	**2.784.182**	**50.000**	**2.834.182**
	Β			
	σύμβουλοι	3,0%	2.834.182	85.025
	ασφάλιση	0,5%	2.834.182	14.171
	δαπάνες μεταβίβασης			
	δάνειο	50,0%	2.834.182	1.417.091
	προσημείωση	130,0%	1.417.091	1.842.218
	έξοδα φακέλου	1,5%	1.417.091	21.256
	τόκοι	6,0%	2	
		1,1236	1.417.091	175.152
	ΛΟΙΠΑ ΚΟΣΤΗ			**328.265**
	Απρόβλεπτα	3%	2.834.182	85.025
	ΜΕΚ	10,0%	4.343.328	434.333
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ			3.681.805
	Υπολειμματική αξία			661.523
		7%	1	
	Παρούσα αξία	0,9346	661.523	**618.245**

Φωτογραφίες ακινήτου







ΟΤΙ ΣΗΜΕΡΑ ΜΕ ΤΟ ΠΑΡΟΝ, ο μοναδικός εταίρος Αθανάσιος Λιόσης ΤΟ ΑΝΩ ΠΕΡΙΓΡΑΦΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΣΦΕΡΕΙ, παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει λόγω εισφοράς σε είδος τα εμπράγματα δικαιώματά του στο ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο ακίνητο, με όλα γενικώς τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά αυτού καθώς και με όλα τα δικαιώματά του σ' αυτό και απ' αυτό, προσωπικά και εμπράγματα και με τις σχετικές αγωγές καθώς και εκείνες που αποβλέπουν στην προστασία της νομής, αξιώσεις και ενστάσεις του, ώστε η συνιστωμένη με το παρόν εταιρεία αποκτά αυτό κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και ο άνω ιδρυτής αναγνωρίζει την δια του παρόντος ιδρυόμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του η οποία θα μπορεί να το κατέχει να το νέμεται και να το διαθέτει σύμφωνα με τον σκοπό αυτής.

Δήλωσε ακόμη ο ιδρυτής, ότι εγγυάται και υπόσχεται το άνω ακίνητο, ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση συντηρητική και αναγκαστική, δουλεία κάθε είδους, πραγματική και προσωπική, από φόρους και τέλη δημόσια και δημοτικά, από κληρονομικό δικαίωμα, απαλλοτρίωση, διεκδίκηση, αναγκαστική διαχείριση, μισθωτική σχέση και γενικά από κάθε νομικό ελάττωμα, φιλονικία, αμφισβήτηση και διένεξη.

ΓΙΑ ΤΟΝ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ, ο εταίρος ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΛΙΟΣΗΣ ΚΑΤΑΒΑΛΛΕΙ ΣΕ ΜΕΤΡΗΤΑ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΩΝ (32.000 €).

Το καταστατικό της εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Κ Α Τ Α Σ Τ Α Τ Ι Κ Ο

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ- ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«Α. Λιόσης Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία – Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακινήτων»** και το διακριτικό τίτλο **«Α. Λιόσης Μ. Ι.Κ.Ε.».**

Άρθρο 2

ΈΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Ιλίου Αττικής, οδός Φιλοκτήτου αρθ. 71, ΤΚ 13122

Άρθρο 3

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και ειδικότερα:

1. η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων,
2. η αγοραπωλησία κτιρίων κατοικιών και οικοπέδων για κτίρια κατοικιών,
3. η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων,
4. η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, η παροχή
5. η παροχή υπηρεσιών πώλησης κτιρίων κατοικιών και γης για ανέγερση κτιρίων κατοικιών, βάσει αμοιβής ή σύμβασης, εκτός από τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης
6. η παροχή υπηρεσιών χώρου στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων

7. η κατασκευή και οι εν γένει κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά και μη κτήρια

Άρθρο 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε 20 έτη, αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 31-12-2041.

Άρθρο 5

ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ - ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε εξακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (650.000 €) που διαιρείται σε έξι χιλιάδες πεντακόσια (6.500) εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00 €) και σχηματίζεται

ι) από την καταβολή, σε μετρητά του ποσού των τριάντα δύο χιλιάδων (32.000) ευρώ, από τον εταίρο και

ιι) από την εισφορά του άνω ακινήτου, από τον άνω εταίρο, κατ' εφαρμογή του Ν. 4548/2018, αποτιμηθείσας αξίας 618.000 ευρώ

Άρθρο 6

Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

Η Συνέλευση των Εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας, συγκαλείται και αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, όπως ο νόμος ορίζει.

Άρθρο 7

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας. Κατ' εξαίρεση η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την

καταχώριση της πράξης σύστασης της Εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 31/12/2021.

Άρθρο 8

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ

Η διαχείριση ασκείται από τον μοναδικό εταίρο, ΑΘΑΝΑΣΙΟ ΛΙΟΣΗ του Νικολάου και της Αλεξάνδρας

Άρθρο 9

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται με το παρόν καταστατικό εφαρμόζονται οι λοιπές διατάξεις του ν. 4072/2012.

Ο εταίρος της συνιστωμένης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας δήλωσε ότι:

1) αποδέχεται την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση του ως άνω λεπτομερώς περιγραφόμενου ακινήτου, το οποίο παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της συνομολογεί δε και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα και

2) υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις.

Το άνω ακίνητο είναι μισθωμένο στη εταιρεία PREMIER CAPITAL ΕΛΛΑΣ Α.Ε. με το από 27-2-2020 ιδιωτικό συμφωνητικό Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από 17/7/2020 ιδιωτικό συμφωνητικό εκχωρεί δε ο εταίρος από σήμερα, όλα τα εκμισθωτικά του δικαιώματα και εξωστικές αγωγές, αξιώσεις και ενστάσεις του στην νεοσυσταθείσα εταιρεία.

Τέλος, ο ιδρυτής εταίρος δήλωσε ότι: (α) Παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά του, αγωγή ή ένστασή του για προσβολή, διάρρηξη ή ακύρωση του παρόντος Καταστατικού και της - διά του παρόντος συμβολαίου - εισφοράς για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και

αιτία και για περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, (β) Η μόνιμη κατοικία του είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.1599/86.

Επίσης υπέμνησα την υποχρέωση εκ του Νόμου 4646/2019 να δηλωθούν οι αναγκαίες μεταβολές στη δήλωση ακινήτων (Ε9) κάθε συμβαλλόμενου και αυτοί μου δήλωσαν κατά τη διάταξη περί υπευθύνου δηλώσεως ότι αναλαμβάνουν προσωπικά έκαστος, τις αναγκαίες μεταβολές στις δηλώσεις των ακινήτων μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο άνω Νόμος

Υπεβλήθη στην **ΔΟΥ ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ** δήλωση για την άνω μεταβίβαση / εισφορά του άνω ακινήτου, που **έλαβε αριθμό 1669/28-12-2020,** αντίγραφο της οποίας μου επεδείχθη. **Η** δηλωθείσα λογιστική **αξία** του ανωτέρω ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίσθηκε στην ως άνω έκθεση των ορκωτών ελεγκτών **ανέρχεται στο ποσό των 650.000** € ενώ η αντικειμενική του αξία ανέρχεται στο ποσό των 757.772,75 ευρώ για δε το φόρο που προέκυψε, ποσού 23415,17 € εκδόθηκε μια (1) ταυτότητα οφειλής με αριθ. 996829661 900113602 200824700001, ο οποίο κατεβλήθη σύμφωνα με το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθ. 20210007869/21-1-2021 αποδεικτικό καταβολής (αρθρ. 15, παρ.1 του Ν. 4223/2013).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΝΤΑΙ στο παρόν:

1) **Αποδεικτικό ενημερότητας** για χρέη προς το Δημόσιο από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), με αριθ. πρωτ. 71729577/19-8-2021 για τον εταίρο με μηνιαία ισχύ.

2) **Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ.54Α Ν.4223/2013**:

- τα με κωδικούς I51TBR150VABTA60STWEKJBL &S42IQ6XS5UYQCEOCV2GDEOK13, πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α., για τον εταίρο σύμφωνα με τα οποία έχει εξοφλήσει, βάσει δήλωσης, τον αναλογούντα ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών [2016-2020].

3) **Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017**:

α) η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του ιδρυτή,

β) η από 31/1/2021 βεβαίωση του αρχιτέκτονα μηχανικού Γεωργίου Λιόση, με αύξοντα αριθ. 12193142, με αριθ. πρωτ. 1781458 και κλειδάριθμο - μοναδικό αριθμό ακινήτου F427C0A4A4698845, σύμφωνα με την οποία, στο άνω οικόπεδο έχει κατασκευασθεί από την μισθώτρια εταιρεία σύμφωνα με την με αριθ. 137181/9-7-2020 οικοδομική άδεια (Κατηγορία Αδειας 3) της ΥΔΟΜ ΑΙΓΑΛΕΩ, που εκδόθηκε στο όνομα της, δυόροφη μεταλλική κατασκευή για χρήση καταστήματος για την οποία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις χωρίς άδεια.

Την άνω βεβαίωση συνοδεύει το ως άνω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Φερεντίνου που προσαρτάται στην υπ' αριθ. 41119/2020 πράξη μου.

4*)* Οι με αριθ. πρωτ. 1690 και 1691/13-1-2021 βεβαιώσεις του Δήμου Ιλίου περί μη οφειλής τελών ακίνητης περιουσίας (**ΤΑΠ**) για τα ως άνω ακίνητα.

5) **Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ.118/1973, όπως τροποποιήθηκε από το αρθρ.105 του Ν.2961/2001**, τα με αριθ. πρωτ. 46819 και 44880/2020 πιστοποιητικά της ΔΟΥ Αγίων Αναργύρων, σύμφωνα με τα οποία δεν οφείλεται φόρος για τις άνω γονικές παροχές προς τον Αθανασίου Λιόση.

6) Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ.1 περ.6 της Υ.Α.15435/913/16.4.2020 του Υπ. Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και της με αριθ.οι.17535/Δ1.6002/6-5-2020 Κ.Υ.Α. των Υπ. Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας (ΦΕΚ 1559/Β/23-4-2020) **ασφαλιστική ενημερότητα**, από τον Ε.Φ.Κ.Α. με αριθμό πρωτ. 1083358/23-11-2020 (αριθ. συστήματος 000/Φ/149488/2020) και εξάμηνη ισχύ.

7) Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ.5 § 1 και 2 του Ν.2308/95 (ΦΕΚ Α'/11/15-6-1995), όπως τροποποιήθηκε από τις διατάξεις του αρθρ.14 παρ.5 του Ν.2664/98 και τις διατάξεις του αρθρ.2 § 9 του Ν.3841/2006 (ΦΕΚ 207Α/2-10-2006) το από 6-7-2021 (κωδικός ΚΓ 122, αρ. πρωτ. 2712 **απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Ιλίου (Κ.Α.Ε.Κ. 050574001006).**

8) Η με α/α 137181/9-7-2020 οικοδομική άδεια (Κατηγορία Αδειας 3) της ΥΔΟΜ ΑΙΓΑΛΕΩ.

Σε πίστωση των ανωτέρω συνετάγη το παρόν σε δέκα πέντε (15) φύλλα και εκδόθηκαν δύο (2) αντίγραφα. Επικολλήθηκε τέλος μεγαροσήμου *4,00* ευρώ στο πρωτότυπο και *4,00* ευρώ στα αντίγραφα. Τα δικαιώματα του ανωτέρω ανέρχονται σε 5445,52 ευρώ, επί των οποίων αναλογεί

Φ.Π.Α. 24% 130692 ευρώ, ήτοι η συνολική είσπραξη μαζί με τα τέλη μεγαροσήμου ανέρχεται σε ευρώ 676044 και το οποίο αφού διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα στον εταίρο, βεβαιώθηκε και υπεγράφη από αυτόν και εμένα, το Συμβολαιογράφο, όπως ο νόμος ορίζει.-

Ο ΕΤΑΙΡΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΛΙΟΣΗΣ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ