NIKOLETTA GYFTOPOULOU
ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ
ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
28.11.2024 12:27

Ημ/νία: 28/11/2024

Κωδικός εγγράφου:
180743901000/A

ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΚΑΨΑΛΗ 6, ΑΘΗΝΑ, 10674
Α.Φ.Μ.: 043950318
Ταχ.Δ/νση: ΚΑΨΑΛΗ 6, **ΤΚ:** 10674
Τηλέφωνο: 2103301780
Ηλ.Ταχ/μείο: letagyft@otenet.gr

ΠΡΟΣ:
1D ONE DEVELOPMENT
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:1D ONE DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:1D ONE DEVELOPMENT SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME
Διακριτικός Τίτλος: 1D ONE DEVELOPMENT
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:1D ONE DEVELOPMENT
Νομική Μορφή:ΑΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:180743901000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.180743901000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:996462846
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 28/11/2024
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΖΑΚΥΝΘΟΥ 11 16343 ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ
Τηλέφωνο: 2109901501

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:1.562.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Ονομαστικές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2024
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
41200000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ	Κύρια Δραστηριότητα	28/11/2024
84131600	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024
71110000	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024
71120000	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024
55200000	ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΥΝΤΟΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024
68101000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024
55100000	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΜΟΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	28/11/2024

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Πληρωμή €1642.00

ΗΜ/ΝΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ
28 Νοεμβρίου 2024	4784427204845858881/243413

Η εταιρεία με την επωνυμία 1D ONE DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και τον διακριτικό τίτλο 1D ONE DEVELOPMENT (ΑΦΜ 996462846) κατέβαλε το ποσό των 1642 ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης.

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός πληρωμής	**Αιτιολογία**	**Ποσό**		**Εισπράξας**
570806	**Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας**	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΚΑΨΑΛΗ 6, ΑΘΗΝΑ
570911	**Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ**	€5	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF72909761000000020214927, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 1BCzzvtfVGBhVzyDB1bn 28/11/2024	ΚΕΕΕ
570912	**Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ**	€5	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF72909761000000020214927, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 1BCzzvtfVGBhVzyDB1bn 28/11/2024	ΚΕΕΕ
570913	**Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου**	€10.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF79909761000000080214927, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 18VRipwhk9JzaL89ZiW4 28/11/2024	ΚΕΕΕ

570914	**Τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού**	€1562.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF88909762000000040214927, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 16YbFyynFHWa4pMb6dfH 28/11/2024	ΚΕΕΕ
ΣΥΝΟΛΟ		€1642.00		

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση

Ο ΚΑΤΑΒΑΛΛΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΒΑΜΙΑΛΗ ΑΝΝΑ, ΑΦΜ: 139830470

Ο ΕΙΣΠΡΑΞΑΣ

ΥΜΣ
ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΚΑΨΑΛΗ 6, ΑΘΗΝΑ, 10674

19/11ΛΕ
ΣΥΣΤΑΣΗ Α.Ε

Αριθμός: -29.949-

ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΑΙΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018 ΚΑΙ ΤΩΝ Ν. 4172/2013 ΚΑΙ 2578/1998 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ €1.562.000,00 ΕΥΡΩ

Στην Αθήνα σήμερα στις είκοσι πέντε (25) του μηνός Νοεμβρίου του έτους δυο χιλιάδες είκοσι τέσσερα (2024), ημέρα Δευτέρα και στο Συμβολαιογραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Καψάλη αριθμός 6 (4ος όροφος), σε εμένα τη Συμβολαιογράφο Αθήνας και κάτοικο Διονύσου Αττικής, ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ - ΨΥΧΑ, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) 043950318 της Δ.Ο.Υ.

ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύω στην Αθήνα, παρουσιάστηκε ο μη εξαιρούμενος από το Νόμο:

ο **Αλέξανδρος Ψαρρόπουλος του Πέτρου και της Άρτεμις**, μηχανολόγος μηχανικός, γεννημένος στο Μαρούσι Αττικής το έτος 1982, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ηροδότου αριθμός 68, κάτοχος δελτίου αστυνομικής ταυτότητας με αριθμό ΑΚ.836368/06.03.2014 του Τμήματος Ασφαλείας Ηλιούπολης, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) 113714941 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ο οποίος παρίσταται και **ενεργεί στο παρόν ως ειδικός πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος και αντίκλητος της** εδρεύουσας στη Λευκωσία Κύπρου με εγγεγραμμένο γραφείο επί της οδού Θεμιστοκλή Δέρβη αριθμός 6, Μέγαρο Πάπυρος, 1ος όροφος, Γραφείο 4Β, 1066, Λευκωσία, Κύπρος, αλλοδαπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με μετοχές με την επωνυμία **«1D ONE DEVELOPMENT LTD» (ΕΝΑ (ΟΥΑΝ) ΝΤΙ ΟΥΑΝ ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΛΤΔ)** (εφεξής η **«Ιδρύτρια Εταιρεία»**), όπως αυτή συστάθηκε και εγγράφηκε στο μητρώο εφόρου εταιρειών στις 23-06-2016 και λειτουργεί μέχρι σήμερα νόμιμα κατά τους Κυπριακούς Νόμους (Κεφ. 113) με αριθμό εγγραφής ΗΕ357094 και ελληνικό αριθμό φορολογικού μητρώου 996612355, όπως προκύπτει από (α) το από 17-09-2024 πιστοποιητικό καλής λειτουργίας του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών, και (β) το από 17-09-2024 πιστοποιητικό έδρας του Τμήματος Εφόρου

Εταιρειών, επικυρωμένα αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στην παρούσα πράξη μου, **δυνάμει εντολής και πληρεξουσιότητας που του χορηγήθηκε με το από 6.6.2024 πληρεξούσιο** που υπεγράφη από τον διευθυντή της Ιδρύτριας Εταιρείας κ. Φοίβου Σταυρίδη και το γνήσιο υπογραφής του οποίου βεβαιώθηκε στις 26.07.2014 από το ΚΕΠ Μυκόνου, το οποίο προσαρτάται σε αντίγραφο στο παρόν συμβόλαιό μου και δεν έχει ανακληθεί μέχρι σήμερα, ούτε έχει χάσει καθ' οιονδήποτε τρόπο την ισχύ του, όπως ρητά και υπεύθυνα μου δήλωσε ο εδώ εμφανιζόμενος.

Στην παρούσα πράξη μου προσαρτώνται, επίσης, σε επικυρωμένα αντίγραφα: α) το από 16-06-2016 ιδρυτικό έγγραφο της ως άνω εταιρείας, το οποίο φέρει την υπ' αριθμόν NIC MJPO-NIC 000629250/2023 θεώρηση – επισημείωση Apostille σφραγίδα της Σύμβασης της Χάγης της 05/10/1961, β) το από 16-06-2016 καταστατικό της ως άνω εταιρείας, το οποίο φέρει την υπ' αριθμόν NIC MJPO-NIC 000629248/2023 θεώρηση – επισημείωση Apostille σφραγίδα της Σύμβασης της Χάγης της 05/10/1961, (γ) το από 16-11-2017 γραπτό ειδικό ψήφισμα της ως άνω εταιρείας με το οποίο αυξήθηκε το μετοχικό της κεφάλαιο σε €3.000,00 διαιρούμενο σε 3.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας 1€ η κάθε μία, το οποίο φέρει την υπ' αριθμόν NIC MJPO-NIC 000629249/2023 θεώρηση – επισημείωση Apostille σφραγίδα της Σύμβασης της Χάγης

της 05/10/1961 και (δ) το από 17-09-2024 πιστοποιητικό διευθυντών της Ιδρύτριας Εταιρείας του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών από το οποίο προκύπτει ότι ο ως άνω Φοίβος Σταυρίδης είναι ο μοναδικός διευθυντής της Ιδρύτριας Εταιρείας.

Η ως άνω Ιδρύτρια Εταιρεία δεν έχει μέχρι σήμερα λυθεί, δεν εκκρεμεί σε βάρος της αίτηση πτωχεύσεως ή δήλωση παύσης πληρωμών, δεν υφίσταται αίτηση για εξυγίανσή της, δεν έχει τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση και δεν έχει τροποποιηθεί περαιτέρω μέχρι σήμερα το καταστατικό της, σύμφωνα με ρητή δήλωση του ώδε εμφανισθέντος πληρεξουσίου της ως άνω Ιδρύτριας Εταιρείας.

Η ανωτέρω Ιδρύτρια Εταιρεία έχει εγκατασταθεί στην Ελλάδα μέσω του εδρεύοντας στο Δήμο Ηλιούπολης Αττικής, επί της οδού Ζακύνθου αριθμός 11, Υποκαταστήματος Αλλοδαπής Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία **«1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ»**, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 139660101001 και αριθμό φορολογικού μητρώου 997521406 της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας ΦΑΕ Πειραιώς, η εγκατάσταση του οποίου εγκρίθηκε με τη με αριθμό 14853/16/28-07-2016 απόφαση της Αντιπεριφερειάρχου Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, η οποία ως άνω απόφαση καταχωρίσθηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών στις 29/07/2016 με κωδικό αριθμό

καταχώρισης (ΚΑΚ) 705023, όπως αυτό προκύπτει από την με αριθμό πρωτ. 52066/01.08.2016 ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο με αριθμό 24.911/2016 συμβόλαιό μου.

Έκτοτε στη μερίδα του ανωτέρω Υποκαταστήματος Αλλοδαπής Εταιρείας έχει γίνει η κάτωθι καταχώριση:

Στις 19-06-2023 καταχωρίσθηκαν νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 3654878, τα από 18/04/2023 Πιστοποιητικά από το Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας, Τμήμα Εφόρου Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας Λευκωσίας, σύμφωνα με τα οποία προκύπτει (α) η αλλαγή έδρας της Αλλοδαπής (Μητρικής) Εταιρείας στην οδό «Θεμιστοκλή Δέρβη 6, Megaro Papyros, 1ος όροφος, Διαμ/Γραφ. 4Β, 1066, Λευκωσία/Κύπρος» και (β) η αλλαγή της Διοίκησης της Αλλοδαπής (Μητρικής) Εταιρείας η οποία στο εξής θα αποτελείται από τον κ. Φοίβο Σταυρίδη, Διευθυντής και Γραμματέας, όπως αυτή η καταχώριση προκύπτει από την με αριθμό πρωτ. 2983191/19.06.2023 ανακοίνωση του Τμήματος Ατομικών, Υποκαταστημάτων Αλλοδαπών και Λοιπών Υπόχρεων του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται

στο παρόν. Το ανωτέρω Υποκατάστημα, θα ονομάζεται παρακάτω για συντομία το **«Υποκατάστημα»**.

Ο εδώ εμφανισθείς Αλέξανδρος Ψαρρόπουλος του Πέτρου, με την ιδιότητα υπό την οποία παρίσταται, ζήτησε τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος με το οποίο δήλωσε τα ακόλουθα:

ΤΜΗΜΑ Α'

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Δυνάμει της από 01-03-2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιδρύτριας Εταιρείας, ακριβές αντίγραφο της οποίας επισυνάπτεται στο παρόν, αποφασίστηκε όπως το ως άνω Υποκατάστημα, μετά του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού αυτού, να εισφερθεί από την Ιδρύτρια Εταιρεία ως είδος σε νέα ελληνική μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρείας που θα συσταθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 (άρθρο 52) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 2578/1998 και του ν. 4548/2018.

Επίσης, με την ίδια ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιδρύτριας Εταιρείας ορίστηκε η 31-12-2023 ως ημερομηνία αναφοράς για την απογραφή των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του εισφερόμενου Υποκαταστήματος και της βάσει αυτής κατάρτισης του ισολογισμού (λογιστικής κατάστασης), βάσει του οποίου θα διενεργηθεί η εκτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του

ελληνικού ν. 4548/2018 και ο προσδιορισμός της καθαρής θέσης του Υποκαταστήματος και, εν συνεχεία, αποφασίστηκε ότι από την επομένη της ημερομηνίας του ισολογισμού και μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της σύστασης της νέας εταιρείας δια εισφοράς του Υποκαταστήματος, όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές του Υποκαταστήματος θα λογίζονται ότι έγιναν στο όνομα και για λογαριασμό του ιδίου και σε περίπτωση που προκύψουν ζημίες κατά το διάστημα αυτό η Ιδρύτρια Εταιρεία θα υποχρεούται να τις καλύψει με μετρητά προς αποφυγή μείωσης του εισφερόμενου κεφαλαίου, ενώ σε περίπτωση που προκύψουν κέρδη, αυτά θα μεταφερθούν στα ίδια κεφάλαια της ως μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας που θα συσταθεί.

Με την ίδια ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιδρύτριας Εταιρείας, ανατέθηκε, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 52 του ν. 4172/2013 και τις εφαρμοστέες διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, στην ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών» με έδρα ΦΩΚΙΩΝΟΣ ΝΕΓΡΗ 3, ΑΘΗΝΑ, με αριθμό ΓΕΜΗ 001216601000 και Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125 και ειδικότερα στους κάτωθι δύο (2) Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές: (α) κο. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟ με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28241, και (β) κο. ΜΙΧΑΗΛ ΜΑΝΩΛΙΚΑ με

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24191, η σύνταξη έκθεσης εκτίμησης για την εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού και τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης του Υποκαταστήματος.

2. Κατόπιν των ως άνω, συντάχθηκε ο Ισολογισμός (λογιστική κατάσταση) του Υποκαταστήματος με ημερομηνία 31-12-2023, ο οποίος εγκρίθηκε από την Ιδρύτρια Εταιρεία με το από 9-4-2024 πρακτικό απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της, αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου.

3. Στη συνέχεια διενεργήθηκε η εκτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού και προσδιορισμός της καθαρής θέσης του Υποκαταστήματος από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, οι οποίοι συνέταξαν την από 25-4-2024 Έκθεση Εκτίμησης, (εφεξής η **«Έκθεση Εκτίμησης»**), η οποία καταχωρίσθηκε στη μερίδα του Υποκαταστήματος στο ΓΕΜΗ με ΚΑΚ 4154621, όπως προκύπτει από τη με αριθμό πρωτοκόλλου 3276531 ανακοίνωση του ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο παρόν, και περιλαμβάνεται στο Τμήμα Β του παρόντος συμβολαίου μου.

4. Εν συνεχεία, στις 1-6-2024 συνήλθε το Διοικητικό Συμβούλιο της Ιδρύτριας Εταιρείας, το οποίο αφού έλαβε υπόψη του τη Έκθεση Εκτίμησης, αποφάσισε τη **σύσταση νέας μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας με εισφορά σε αυτήν του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων**

(ενεργητικού και παθητικού) του Υποκαταστήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 (άρθρο 52) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 2578/1998 και του ν. 4548/2018. Με την ίδια απόφαση, αποφασίστηκε ότι το μετοχικό κεφάλαιο της νεοσυσταθείσας εταιρείας θα ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων ευρώ (€1.562.000,00), διαιρούμενο σε δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσια είκοσι (15.620) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100) εκάστη, και θα καλύπτεται ως εξής: (i) το ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εξήντα μία χιλιάδων εννιακοσίων δεκατεσσάρων ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€1.561.914,24) θα καλυφθεί με την εισφορά των περιουσιακών στοιχείων του Υποκαταστήματος, η αξία των οποίων εκτιμήθηκε δυνάμει της ως άνω από 25-4-2024 Έκθεσης Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και (ii) το ποσό των ογδόντα πέντε ευρώ και εβδομήντα έξι λεπτών (€85,76) σε μετρητά. Τέλος, με την ίδια αυτή απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου χορηγήθηκε η σχετική εξουσιοδότηση για τη σύνταξη και υπογραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης της εν λόγω εταιρείας. Ακριβές αντίγραφο του εν λόγω από 1-6-2024 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Ιδρύτριας Εταιρείας προσαρτάται στο παρόν.

ΤΜΗΜΑ Β’

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Ήδη με το παρόν, η Ιδρύτρια Εταιρεία, όπως παρίσταται κι εκπροσωπείται, εισφέρει με το παρόν, κατ' εφαρμογή των ν. 4172/2023 και του ν. 2578/1998, το ελληνικό Υποκατάστημα αυτής με την επωνυμία **«1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ»** σε **ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** (εφεξής η **«Εταιρεία»**), η οποία διέπεται από τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύει και της οποίας το καταστατικό έχει ως εξής:

«ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΕΠΩΝΥΜΙΑ – ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ – ΣΚΟΠΟΣ

ΑΡΘΡΟ 1

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

1.1 Ιδρύεται με το παρόν καταστατικό μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«1D ONE DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«1D ONE DEVELOPMENT».**

1.2 Για τις διεθνείς συναλλαγές η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται «**1D ONE DEVELOPMENT** SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME» και ο ανωτέρω διακριτικός τίτλος **«1D ONE DEVELOPMENT»**.

ΑΡΘΡΟ 2

ΕΔΡΑ

2.1 Έδρα της εταιρείας ορίζονται ο **Δήμος Ηλιούπολης Αττικής.**

2.2 Η εταιρεία δύναται να ιδρύει θυγατρικές εταιρείες οποιασδήποτε νομικής μορφής, υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης σε άλλα μέρη στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή.

ΑΡΘΡΟ 3

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

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

ΑΡΘΡΟ 4

ΣΚΟΠΟΣ

4.1 Ο σκοπός της εταιρείας είναι η ανάληψη κατασκευαστικών εργασιών κτηρίων για κατοικίες ή μη, η εκμετάλλευση ξενοδοχείων και παρόμοιων καταλυμάτων, καταλυμάτων διακοπών και άλλων καταλυμάτων σύντομης διαμονής, η αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων, η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, η παροχή υπηρεσιών αρχιτεκτόνων, μηχανικών και συναφών δραστηριοτήτων παροχής τεχνικών συμβούλων, η παροχή διοικητικών υπηρεσιών που σχετίζονται με τουριστικά θέματα.

4.2 Η ανωτέρω απαρίθμηση των σκοπών της εταιρείας είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική και η εταιρεία δύναται

να ασκεί οποιαδήποτε δραστηριότητα συναφή με τις ανωτέρω.

4.3 Για την εκπλήρωση των σκοπών της η εταιρεία δύναται:

(α) Να συμμετέχει σε άλλες εταιρείες της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, οποιασδήποτε εταιρικής μορφής, οι οποίες επιδιώκουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς.

(β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο και να συστήνει κοινοπραξίες με αυτά.

(γ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε εταιρεία, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς.

ΑΡΘΡΟ 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ

5.1 Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων ευρώ **(€1.562.000,00)** και διαιρείται σε δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσια είκοσι **(15.620) κοινές ονομαστικές μετοχές,** ονομαστικής αξίας **εκατό ευρώ (€100) εκάστη**.

5.2 Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καταβλήθηκε στο σύνολό του από την μοναδική ιδρύτρια μέτοχο **«1D ONE DEVELOPMENT LTD»** που εδρεύει στη Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Θεμιστοκλή Δέρβη 6, Megaro Papyros, 1ος όροφος, Διαμ/Γραφείο 4Β, 1066, με αριθμό εμπορικού μητρώου ΗΕ 357094, με ελληνικό ΑΦΜ 996612355 και

ηλεκτρονική διεύθυνση (email) alex.psarropoulos@gmail.com ως εξής:

(α) ποσό ογδόντα πέντε ευρώ και εβδομήντα έξι λεπτών **(€85,76)** με κατάθεση μετρητών στο ταμείο της εταιρείας, και

(β) ποσό ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εξήντα μία χιλιάδων εννιακοσίων δεκατεσσάρων ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών **(€1.561.914,24)**, με εισφορά της καθαρής θέσης του ελληνικού υποκαταστήματος με την επωνυμία «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» (ΑΡ/ΓΕΜΗ 139660101001) κατά την 31.12.2023, η οποία εκτιμήθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ. Παναγιώτη Παπαδόπουλο με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28241 και κ. Μιχαήλ Μανωλίκα με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24191, της εταιρείας ορκωτών ελεγκτών λογιστών ΣΟΛ Α.Ε., και συντάχθηκε από αυτούς η με ημερομηνία 25-4-2024 «Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας του υποκαταστήματος με την επωνυμία «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» προκειμένου να εισφερθεί σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας», η οποία καταχωρίσθηκε και δημοσιεύθηκε νομίμως στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στις 29-4-2024 με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4154621, όπως προκύπτει από την με αριθμό πρωτοκόλλου 3276531/29-4-2024 σχετική ανακοίνωση αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό

Εμπορικό Μητρώο και η οποία έχει ακριβώς ως κατωτέρω υπό Κεφάλαιο ΙΙ' του παρόντος.

5.3 Οι μετοχές της εταιρείας είναι στο σύνολό τους ονομαστικές και κοινές και ελεύθερα μεταβιβάσιμες.

ΑΡΘΡΟ 6

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας είναι το ανώτατο όργανό της, συγκαλείται και αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία, όπως ο νόμος ορίζει.

ΑΡΘΡΟ 7

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΘΗΤΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η εταιρεία διοικείται από διοικητικό συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από τρία (3) έως επτά (7) μέλη ή από μονομελές διοικητικό όργανο (σύμβουλο – διαχειριστή) κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 115 του ν. 4548/2018. Τα μέλη ή το μονομελές διοικητικό όργανο εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας για **θητεία 6 ετών** που παρατείνεται μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση που θα συγκληθεί μετά τη λήξη της θητείας τους.

ΑΡΘΡΟ 8

ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΣΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ

8.1 Το διοικητικό συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρείας, τη

διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

8.2 Το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να αναθέτει τις εξουσίες της διαχείρισης και εκπροσώπησης της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη. Τ α πρόσωπα αυτά μπορούν να αναθέτουν περαιτέρω την άσκηση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρους τούτων σε άλλα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή τρίτους.

ΑΡΘΡΟ 9
ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

9.1 Το πρώτο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας αποτελείται από τους:

(1) **Αλέξανδρο Ψαρρόπουλο του Πέτρου και της Άρτεμις**, γεννημένο στο Μαρούσι Αττικής στις 3.3.1982, κάτοικο Βούλας Αττικής, οδός Ηροδότου αριθμός 68, κάτοχο του με αριθμό ΑΚ.836368/06.03.2014 ΑΔΤ του Τ.Α. Ηλιούπολης, με αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 113714941 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ελληνικής υπηκοότητας, με email alex.psarropoulos@gmail.com, ως **Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο**.

(2) **Κατερίνα Βάμιαλη του Γεωργίου και της Αργυρούλας**, γεννημένη στο Λονδίνο Ηνωμένου Βασιλείου στις 25.6.1981, κάτοικο Βούλας Αττικής, οδός Ηροδότου

αριθμός 68, κάτοχο του με αριθμό ΑΝ.126074/5.7.2017 ΑΔΤ του Τ.Α. Βούλας, με αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 113727113 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ελληνικής υπηκοότητας, με email katvam@gmail.com, ως **Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου**

(3) **Άννα Βάμιαλη του Γεωργίου και της Αργυρούλας**, γεννημένη στο Λονδίνο Ηνωμένου Βασιλείου στις 16.8.1987, κάτοικο Βούλας Αττικής, οδός Ηροδότου αριθμός 68, κάτοχο του με αριθμό ΑΟ.167930/3.3.2020 ΑΔΤ του Τ.Α. Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης, με αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 139830470 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ελληνικής υπηκοότητας, με email annavam@gmail.com, ως **Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου**.

9.2 Η εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται ως εξής:

Η διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας καθώς και **η άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου χωρίς κανένα περιορισμό ασκείται από τον Αλέξανδρο Ψαρρόπουλο του Πέτρου**, Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Ο Αλέξανδρος Ψαρρόπουλος του Πέτρου νομιμοποιείται να **δεσμεύει την Εταιρεία έναντι των τρίτων, του Δημοσίου και πάσης αρχής απεριορίστως με μόνη την υπογραφή του κάτω από την εταιρική επωνυμία**. Κατά συνέπεια, ο ως άνω εκπροσωπεί την Εταιρεία ενώπιον

δημοσίων, δημοτικών και λοιπών αρχών, ή οργανισμών πάσης φύσεως ή φυσικών ή νομικών προσώπων, καθώς και όλων εν γένει των εν Ελλάδι δικαστηρίων, παντός βαθμού και δικαιοδοσίας και ενώπιον του Αρείου Πάγου και του Συμβουλίου της Επικρατείας, είναι αρμόδιος για την πλήρη δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση, διοίκηση και απεριόριστη διαχείριση όλων των εταιρικών υποθέσεων και αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας και την επίτευξη του εταιρικού σκοπού.

Στην ως άνω εξουσία εκπροσώπησης περιλαμβάνεται και **η εκπροσώπηση της Εταιρείας ενώπιον οποιασδήποτε Τράπεζας ή άλλου χρηματοπιστωτικού οργανισμού στην Ελλάδα ή το εξωτερικό** για οποιοδήποτε θέμα ή τραπεζική συναλλαγή, όπως ενδεικτικά το άνοιγμα νέων τραπεζικών λογαριασμών, η διαχείριση όλων των ήδη υφιστάμενων τραπεζικών λογαριασμών, η πραγματοποίηση καταθέσεων, αναλήψεων και μεταφορών, η πραγματοποίηση πληρωμών κάθε είδους, ο ορισμός χρηστών για ηλεκτρονική τραπεζική για όλες τις συναλλαγές, η έκδοση χρεωστικών ή πιστωτικών καρτών, κλπ.

ΑΡΘΡΟ 10

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 31.12.2024.

ΑΡΘΡΟ 11

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται με το παρόν καταστατικό εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4548/2018 (Α' 104), όπως ισχύει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ'

ΑΡΘΡΟ 12

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων ευρώ **(€1.562.000,00)** και διαιρείται σε δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσια είκοσι **(15.620) κοινές ονομαστικές μετοχές,** ονομαστικής αξίας **εκατό ευρώ (€100) εκάστη**, καλύφθηκε από την μοναδική ιδρύτρια μέτοχο **«1D ONE DEVELOPMENT LTD»** που εδρεύει στη Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Θεμιστοκλή Δέρβη 6, Megaro Papyros, 1ος όροφος, Διαμ/Γραφείο 4Β, 1066, με αριθμό εμπορικού μητρώου ΗΕ 357094, με ελληνικό ΑΦΜ 996612355, ως εξής:
(α) ποσό ογδόντα πέντε ευρώ και εβδομήντα έξι λεπτών **(€85,76)** με κατάθεση μετρητών στο ταμείο της εταιρείας, και
(β) ποσό ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων εξήντα μία χιλιάδων εννιακοσίων δεκατεσσάρων ευρώ και είκοσι τεσσάρων λεπτών **(€1.561.914,24)**, με εισφορά της **καθαρής θέσης του ελληνικού υποκαταστήματος με την επωνυμία**

«1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» (ΑΡ/ΓΕΜΗ 139660101001) κατά την 31.12.2023, η οποία εκτιμήθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ. Παναγιώτη Παπαδόπουλο με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28241 και κ. Μιχαήλ Μανωλίκα με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24191, της εταιρείας ορκωτών ελεγκτών λογιστών ΣΟΛ Α.Ε., και συντάχθηκε από αυτούς η με ημερομηνία 25-4-2024 «Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας του υποκαταστήματος με την επωνυμία «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» προκειμένου να εισφερθεί σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας», η οποία καταχωρίσθηκε και δημοσιεύθηκε νομίμως στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στις 29-4-2024 με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4154621, όπως προκύπτει από την με αριθμό πρωτοκόλλου 3276531/29-4-2024 σχετική ανακοίνωση αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και η οποία έχει ακριβώς ως κατωτέρω:

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΕΙΣΦΕΡΘΕΙ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ,

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 25 Απριλίου 2024

Προς:
το Διοικητικό Συμβούλιο της αλλοδαπής εταιρείας «1D ONE DEVELOPMENT LTD» και τον Νόμιμο Εκπρόσωπο του Ελληνικού υποκαταστήματος της «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ»
Ζακύνθου 11, 16343, Ηλιούπολη

Από:
Παναγιώτη Παπαδόπουλο
Μιχαήλ Μανωλίκα
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
T: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» και την ΑΛΛΟΔΑΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «1D ONE DEVELOPMENT LTD» 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Σκοπός 5
4. Διοίκηση - Διαχείριση 6
5. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 6
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 7
Περιουσιακά στοιχεία και Υποχρεώσεις που θα εισφερθούν 7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 9
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 10
IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ 11
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 12
1. Εκτίμηση Πραγματογνώμονα για την αξία του ακινήτου 15

ΣΟΛ Crowe

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
Παναγιώτης Παπαδόπουλος **Α.Μ. ΣΟΕΛ 28241**
Μιχαήλ Μανωλίκας **Α.Μ. ΣΟΕΛ 24191**

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 (άρθρο 52) και τις διατάξεις του ν. 2578/1998 στο πλαίσιο της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του υποκαταστήματος «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» (εφεξής «Ελληνικό Υποκατάστημα») για τη σύστασης νέας Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας **«1D ONE DEVELOPMENT LTD»** (εφεξής «Αλλοδαπή Εταιρεία»), σύμφωνα με την από 01/03/2024 απόφαση του με την οποία ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 (άρθρο 52) και τις διατάξεις του ν. 2578/1998 για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος του υποκαταστήματος «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» κατά τη σύσταση Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των εισφερθέντων στοιχείων όπως αυτά αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV, βάσει της Λογιστικής Κατάστασης της 31/12/2023.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία της εισφοράς σε είδος του ελληνικού υποκαταστήματος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, καθώς και των διατάξεων του ν. 4172/2013 (άρθρο 52) και του ν. 2578/1998, για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας, κατά την 31.12.2023. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» και την ΑΛΛΟΔΑΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «1D ONE DEVELOPMENT LTD»

1. Ίδρυση

Η αλλοδαπή εταιρεία συστάθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου περί Εταιρειών - Κεφάλαιο 113, της Κυπριακής Δημοκρατίας, ως Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης και καταχωρήθηκε στο Αρχείο του Εφόρου Εταιρειών στις 23 Ιουνίου 2016 και έλαβε αρ. εγγραφής ΗΕ 357094 σύμφωνα με το από 23.06.2016 Πιστοποιητικό του Τμήματος Εφόρου Εταιριών της Λευκωσίας.

2. Έδρα

Η Έδρα της αλλοδαπής εταιρείας βρίσκεται στην Κύπρο και ειδικότερα επί της οδού Θεμιστοκλή Δέρβη αρ.6 (Μέγαρο Πάπυρος , 1ος όροφος, Flat/Office 4B, 1066) στη Λευκωσία.

Έδρα του υποκαταστήματος ορίζεται ο Δήμος Ηλιούπολης του Νομού Αττικής και ειδικότερα επί της οδού Ζακύνθου 11.

3. Σκοπός

Σκοπός του υποκαταστήματος είναι:

(α) Η ανάληψη, κατασκευή και ανάπτυξη τεχνικών, κατασκευαστικών και οικοδομικών έργων κάθε μορφής στην Ελλάδα, είτε αυτοτελώς είτε σε συνεργασία με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή.

(β) Η ανέγερση κάθε είδους κτισμάτων, διαμερισμάτων, γραφείων, καταστημάτων, αποθηκών για μεταπώληση ή εκμετάλλευση.

(γ) Η μεταποίηση, αναμόρφωση, ανακατασκευή και αναπαλαίωση κτιρίων, κατοικιών, καταστημάτων και κάθε είδους ακινήτων.

(δ) Η ανάληψη και εκτέλεση τεχνικών μελετών, τοπογραφικών εργασιών και ερευνών κάθε είδους, συναφών με τα παραπάνω έργα και τις εργασίες αυτών.

(ε) Η εκμετάλλευση οικοπέδων, αγροτεμαχίων και ακινήτων και η παροχή συμβουλών εσωτερικής αρχιτεκτονικής και διακόσμησης.

(στ) Η άσκηση κάθε άλλης συναφούς δραστηριότητας, που απορρέει ή συνδέεται με τις ανωτέρω δραστηριότητες.

4. Διοίκηση - Διαχείριση

Νόμιμος εκπρόσωπος, πληρεξούσιος και αντίκλητος του υποκαταστήματος της Εταιρείας στην Ελλάδα έχει οριστεί ο Ψαρρόπουλος Αλέξανδρος, ο οποίος διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και εκπροσωπεί την Εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού. Οι πράξεις του Νόμιμου Εκπροσώπου, που ενεργούνται υπό την εταιρική επωνυμία και για λογαριασμό του υποκαταστήματος, την δεσμεύουν εφόσον ευρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τον εταιρικό σκοπό.

5. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Το υποκατάστημα εντάσσεται στην κατηγορία «Πολύ μικρές οντότητες» με διπλογραφικά βιβλία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί το υποκατάστημα είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, το οποίο αναφέρει ότι οι πολύ μικρές οντότητες της παρ. 2α και 2β του αρ. 1 καταρτίζουν συνοπτικό ισολογισμό του υποδείγματος Β5 καθώς και συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων του υποδείγματος Β6.
- Τα ποσά στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα του ελληνικού υποκαταστήματος.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων.
- Τα βιβλία του ελληνικού υποκαταστήματος τηρούνται στην έδρα του.

Το εισφερόμενο ελληνικό υποκατάστημα δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών του στοιχείων και των υποχρεώσεών του στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Το εισφερόμενο ελληνικό υποκατάστημα δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 23 του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση» του εισφερόμενου ελληνικού υποκαταστήματος της περιόδου που έληξε την 31/12/2023, η οποία συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της αλλοδαπής εταιρείας αποκλειστικά για τις ανάγκες της εισφοράς του σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας του εισφερόμενου ελληνικού υποκαταστήματος.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και στην αναλυτική κατάσταση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του ελληνικού υποκαταστήματος, που μας τέθηκε υπόψη, η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία εισφοράς σε είδος κατά σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας.

Περιουσιακά στοιχεία και Υποχρεώσεις που θα εισφερθούν

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που θα αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας, καθώς και αντικείμενο αποτίμησης στην παρούσα έκθεση, αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του υποκαταστήματος αλλοδαπής εταιρείας, όπως αυτά παρουσιάζονται συνοπτικά στη παρακάτω κατάσταση απογραφής με ημερομηνία 31/12/2023.

ΣΟΛ Crowe

Λογιστική κατάσταση της 31.12.2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2023**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	946.960,83
Σύνολο	**946.960,83**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**946.960,83**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	0,00
Σύνολο	**0,00**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Λοιπές απαιτήσεις	102.738,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.411,93
Σύνολο	**105.150,54**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**105.150,54**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.052.111,37**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	**31/12/2022**
Καθαρή θέση	
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Δοσοληπτικοί λογαριασμοί υποκαταστημάτων αυτοτελούς παρακολούθησης	1.182.380,95
Αποτελέσματα εις νέο	(173.505,88)
Σύνολο	**1.008.875,07**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.008.875,07**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	16.967,26
Λοιποί φόροι και τέλη	1.120,00
Λοιπές υποχρεώσεις	25.149,04
Σύνολο	**43.236,30**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**43.236,30**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**1.052.111,37**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διοικητικό Συμβούλιο της αλλοδαπής Εταιρείας και από το διαχειριστή του ελληνικού υποκαταστήματος, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 705023 περί σύστασης του υποκαταστήματος με την επωνυμία «1D LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ».
- Το από 13.07.2016 υπογεγραμμένο πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της 1D ONE DEVELOPMENT LTD που αφορά στην ίδρυση υποκαταστήματος στην Ελλάδα. Η υπογραφή βεβαιώθηκε από πιστοποιημένο υπάλληλο και επισημειώθηκε από την Σφραγίδα της Συμβάσεως της Χάγης της 5ης Οκτωβρίου 1961 (APOSTILLE).
- Το από 01.03.2024 υπογεγραμμένο πρακτικό του Διοικητικού συμβουλίου της 1D ONE DEVELOPMENT LTD, στο οποίο αποφασίστηκε η εισφορά σε είδος του ελληνικού υποκαταστήματος σε μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία.
- Εκτυπωμένη εικόνα των Στοιχείων Μητρώου – Επιχείρησης από ΑΑΔΕ
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
- Μητρώο Παγίων
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ των ακινήτων που εισφέρονται.
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων που εισφέρονται, καθώς και πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου για την εξακρίβωση ύπαρξης βαρών επί των ακινήτων.
- Άδεια οικοδομής των ακινήτων που εισφέρονται και τεχνική έκθεση μηχανικού
- Συμβάσεις έργων με πελάτες
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (Extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολή τραπέζης
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους καθώς και σχέδιο της φορολογικής δήλωσης εισοδήματος της περιόδου.
- Μη ρυθμισμένες υποχρεώσεις από TAXIS
- Φορολογική ενημερότητα
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

ΣΟΛ Crowe

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του Καταστατικού του ελληνικού υποκαταστήματος.
2. Επισκόπηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του υποκαταστήματος και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
3. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από το ελληνικό υποκατάστημα, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία), καθώς και των στοιχείων, των πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος του ελληνικού υποκαταστήματος, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.

ΣΟΛ Crowe

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Λογιστική Κατάσταση	Λογιστικές Αξίες (σε €)	Αξίες εκτίμησης (σε €)
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Ενσώματα πάγια**		
Ακίνητα	**946.960,83**	**1.500.000,00**
Ανάλυση: Αφορά σε διώροφη κατοικία με ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) επί οικοπέδου το οποίο βρίσκεται επί Ανώνυμης αγρατικής οδού (δουλεία διόδου), στη θέση "Άγιος Παντελεήμων" στη Κτηματική περιφέρεια Δήμου Μυκόνου (Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου). Η ανέγερση του υπό εκτίμηση ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την υπ' αριθμό 53/2017 οικοδομική άδεια και την αναθεώρηση της (Α/Α Πράξης: 87953 – 05.11.2021) Αξίας κτήσεως: 1.071.194,84 Αποσβεσμένη αξία: -124.234,01 Αναπόσβεστη αξία: **946.960,83** ✓ Έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο παγίων. ✓ Έχει καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. συνολικής επιφάνειας 739,17 τ.μ. (Κ.Χ 258,50τμ & Β.Χ. 480,67τμ) ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. συνολικής επιφάνειας 739,17 τ.μ. (Κ.Χ 258,50τμ & Β.Χ. 480,67τμ) ✓ Από το πιστοποιητικό του κτηματολογικού γραφείου Μυκόνου προκύπτει το ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών. ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό € 651.067,14 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 1.500.000,00. (Η εκτίμηση διενεργήθηκε από την NAIRealact (Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικονομικών 50) και υπογράφοντες ήταν οι κκ Αργυρόπουλος Γιώργος και Γκάτσος Γιώργος. **Η συνολικά αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.500.000,00.**	946.960,83	1.500.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**946.960,83**	**1.500.000,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές**		
Λοιπές απαιτήσεις	**102.738,61**	**102.738,61**
Αφορά λοιπές απαιτήσεις των οποίων η ανάλυση παρατίθεται παρακάτω: **Χρεώστης** **Ποσό** Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ 102.738,61 **Σύνολο:** **102.738,61** Επιβεβαιώσαμε το υπόλοιπο του χρεωστικού υπολοίπου ΦΠΑ ως εξής: ✓ Η αξία του χρεωστικού υπολοίπου ΦΠΑ που εμφανίζεται στα βιβλία συμφωνήθηκε με την δηλωθείσα αξία στον κωδικό 502 της υποβληθείσας δήλωσης ΦΠΑ Δεκεμβρίου 2022. **Η συνολική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 102.738,61**	102.738,61	102.738,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**2.411,93**	**2.411,93**
Αφορά κατά ποσό ευρώ 2.408,30 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 3,63 το υπόλοιπο του τραπεζικού λογαριασμού όψεως που τηρεί το υποκατάστημα στην Τράπεζα Πειραιώς. Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας επισκόπηση των κινήσεων του λογαριασμού του ταμείου στο 2024 και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας και στη συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών, προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2023. ✓ Την ύπαρξη του υπολοίπου του λογαριασμού όψεως (Τράπεζα Πειραιώς - IBAN: GR88 0171 0390 0060 3913 8916 168) διαπιστώσαμε με τη συμφωνία του με το αντίστοιχο υπόλοιπο του αντίγραφου λογαριασμού όψεως της τράπεζας (Extrait). ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας (Extraits) **Η συνολική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 2.411,93.**	2.411,93	2.411,93
Σύνολο κυκλοφορούντων	**105.150,54**	**105.150,54**
Σύνολο ενεργητικού	**1.052.111,37**	**1.605.150,54**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	**16.967,26**	**16.967,26**
Η αξία του κονδυλίου αφορά σε υπόλοιπα προμηθευτών τα οποία παρατίθενται κάτωθι:		
Κωδικός / **Περιγραφή** / **Υπόλοιπο** 0000572 ΚΟΥΚΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ 12.692,16 0000041 ΝΑΚΑΚΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ 2.808,00 0000794 ΨΑΡΡΟΠΟΥΛΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΠΕΤΡΟΣ 621,60 ΛΟΙΠΟΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ 845,50 **Σύνολα** **16.967,26**	16.967,26	16.967,26
Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. **Η συνολική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 16.697,26.**		
Λοιποί Φόροι και τέλη	**1.120,00**	**1.120,00**
Η αξία του κονδυλίου Λοιποί Φόροι και Τέλη αφορά κατά ποσό € 120,00 σε υποχρεώσεις του υποκαταστήματος προς το Ελληνικό Δημόσιο από παρακρατούμενους φόρους όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις και κατά € 1.000 υποχρέωση από τέλος επιτηδεύματος. **Η συνολική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.120,00.**	1.120,00	1.120,00
Λοιπές υποχρεώσεις	**25.149,04**	**25.149,04**
Η αξία του κονδυλίου αναλύεται στις κάτωθι κατηγορίες: **Περιγραφή** / **Ποσό** Έξοδα χρήσεως δουλευμένα 1.749,08 Εγγυήσεις 1.099,16 Υποχρεώσεις προς ιδιοκτήτες και διευθυντικό προσωπικό. 22.300,80 **Σύνολο:** 25.149,04 Το υπόλοιπο €22.300,80 επιβεβαιώθηκε με επιστολή η οποία στάλθηκε απευθείας σε εμάς. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. **Η συνολική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 25.149,04.**	25.149,04	25.149,04
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**43.236,30**	**43.236,30**
Σύνολο υποχρεώσεων	43.236,30	43.236,30

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων η αξία της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας της 31.12.2023 εκτιμάται σε ποσό ευρώ 1.561.914,24 **(ένα εκατομμύριο πεντακόσιες εξήντα μία χιλιάδες εννιακόσια δεκατέσσερα ευρώ και είκοσι τέσσερα λεπτά).**

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας, σύμφωνα με την από 01/03/2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της **«1D ONE DEVELOPMENT LTD»** , είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 11/03/2024. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της

συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.
4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της εισφοράς σε είδος και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της σύστασης μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της σύστασης μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

7. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2024

ΜΙΧΑΗΛ ΕΜΜ. ΜΑΝΩΛΙΚΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 24191

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Κ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 28241

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΣΟΛ Crowe

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Εκτίμηση Πραγματογνώμονα για την αξία του ακινήτου

NAI RealAct

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διώροφη Μονοκατοικία με Κολυμβητική Δεξαμενή

Ανώνυμη Αγροτική Οδός (δουλεία διόδου)
Θέση: «Άγιος Παντελεήμων», Περιοχή: Τούρλος
Κτηματική Περιφέρεια Δήμου Μυκόνου
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

1D ONE DEVELOPMENT LTD
Ζακύνθου αρ, 11
163 43 Ηλιούπολη

Ημερομηνία Έκθεσης: 11 Μαρτίου 2024

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρακάτω συνοπτικό σημείωμα πρέπει να συνοδεύεται με την πλήρη έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί και στην οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, ενώ βασίζεται στις παραδοχές, στους περιοριστικούς όρους και στη βάση της εκτίμησης που αναφέρεται εκεί.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Ανώνυμη αγροτική οδός (δουλεία διόδου), Θέση: «Άγιος Παντελεήμων», Κτηματική Περιφέρεια Δήμου Μυκόνου, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Διώροφη μονοκατοικία με ανοικτή κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα), ηλικίας περίπου 2 ετών
ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	**Οικόπεδο:** 4.223,50 τμ Δουλεία (Δ1 ελαχ. πλάτους 5μ.): 325,20 τμ **ΚΑΤΟΙΚΙΑ** **Ισόγειο:** 164,81 τμ + ανοιχτός Η/Χ: 2,95 τμ **Όροφος:** 39,64 τμ + ανοιχτός Η/Χ: 9,15 τμ Κολυμβητική Δεξαμενή: 60,00 τμ Μηχανοστάσιο Κολυμβητικής Δεξαμενής: 34,22 τμ Δεξαμενή Υπερχείλισης Κ.Δ.: 33,63 τμ Υπόγεια Υδατοδεξαμενή: 26,00 τμ *Οι παραπάνω επιφάνειας αφορούν τους καθαρούς χώρους χρήσης χωρίς να προσμετρώνται οι εξωτερικές τοιχοποιίες.
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	Η ανέγερση του υπό εκτίμηση ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την υπ' αριθμό 53/2017 οικοδομική άδεια και την αναθεώρηση της (Α/Α Πράξης: 87953 – 05.11.2021). Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή πως το υπό εξέταση ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Διώροφη μονοκατοικία με ανοικτή κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα), ηλικίας περίπου 2 ετών
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	11.03.2024
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**€ 1.500.000,00**
ΑΞΙΑ ΑΝΑ ΤΜ	**€ 7.100,00/τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

NAIRealAct

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 4
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 5
   2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5
   2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
   2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 6
   2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 6
   2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 7
   2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 7
   2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 7
   2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 8
   2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 8
   2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 8
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 9
   3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 9
   3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 11
   3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 11
   3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 11
   3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
   3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 13
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 14
   4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 14
   4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 14
   4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 19
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
   5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 21
   5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 21
   5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
   5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
   5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 22
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 23

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Η ανάθεση έγινε από την εταιρεία με την επωνυμία «1D ONE DEVELOPMENT LTD».
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, ("the Red Book"), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Διερεύνηση Αγοραίας Αξίας για σκοπούς εσωτερικής πληροφόρησης.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αγοραία αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την εκτίμηση θα αναλάβει ο Γιώργος Αργυρόπουλος και ο Γιώργος Γκάτσος, εκτιμητές ακινήτων.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με τη διαδικασία desktop, ήτοι άνευ αυτοψίας.
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

	1.11	Βάσει της εντολής σας, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με την ακόλουθη βάση:
Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.12	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.13	11.03.2024

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται ως ικανή προς άμεση μεταβίβαση ανεξάρτητα από τυχόν νομικά ή πολεοδομικά κωλύματα.
- Η υποκείμενη σε εκτίμηση ιδιοκτησία εκτιμάται σε τρέχοντα χρόνο και στη βάση του κρίσιμου χρόνου αναφοράς
- Τα διαβιβασθέντα στοιχεία (επιμετρητικά στοιχεία κ.α.) ως παρασχέθηκαν από τον εντολέα, εκλαμβάνονται ως αληθή και ακριβή.

2.2 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιούλιος 2017, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Το εν λόγω ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την Αγοραία Αξία.

Αγοραία Αξία: Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2014

Η εκάστοτε αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αφορά ολόκληρα τα ακίνητα σε κάθε περίπτωση και καμία προσαρμογή δεν γίνεται για να απεικονίσει συνιδιοκτησία. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει της αγοραίας αξίας και με την προαναφερόμενη κρίσιμη ημερομηνία, υπό την προϋπόθεση ότι οι πληροφορίες που έχουμε λάβει από τον πελάτη είναι ορθές και πλήρεις. Επιβεβαιώνουμε ότι έχουμε επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και κατανόηση, να αναλάβουμε την εν λόγω εκτίμηση.

Όλες οι εκτιμήσεις είναι επαγγελματικές απόψεις σε δηλωμένη βάση, σε συνδυασμό με οποιεσδήποτε κατάλληλες παραδοχές ή ειδικές υποθέσεις. Η εκτίμηση δεν είναι ένα γεγονός, είναι ένας υπολογισμός. Ο βαθμός της υποκειμενικότητας αναπόφευκτα θα ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, όπως και ο βαθμός βεβαιότητας, ή πιθανότητας, ότι η γνώμη του εκτιμητή της αγοραίας αξίας θα συνέπιπτε ακριβώς με την τιμή που θα είχε επιτευχθεί σε μια πραγματική πώληση κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε.

Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

Η Αγοραία Αξία που προκύπτει θεωρεί ότι τυχόν αυθαιρεσίες ή μη συμμόρφωση με τους οικοδομικούς, πολεοδομικούς ή άλλους σχετικούς κανονισμούς / νομοθεσία, θα τακτοποιηθούν πριν την οποιαδήποτε αγοραπωλησία.

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, της έλλειψης διαφάνειας και «ρευστότητας» στην αγορά αλλά και της πολιτικής αστάθειας, η παρούσα μελέτη εκπονείται βάσει των επιφυλάξεων και προδιαγραφών που αναφέρονται στην ΟΕΠΕ 10 (RICS Red Book 2017): «Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα».

2.3 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Σας επιβεβαιώνουμε πως δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων από μέρους μας όσον αφορά την παροχή εκτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου. Εκτός από την αμοιβή εκτίμησης, η **NAIRealAct** και οι συνεργάτες της, δεν θα επωφεληθούν με άλλον τρόπο από την εντολή σας.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Ελλείψει πληροφοριών για το αντίθετο, η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται από θέματα που αφορούν διαπλάτυνση οδών και πεζοδρομίων, καθώς και απαλλοτριώσεις. Η εκτίμησή μας βασίστηκε στην προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί χωρίς την οποιαδήποτε παράβαση των πολεοδομικών κανονισμών.

Η ανέγερση του υπό εκτίμηση ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την υπ' αριθμό 53/2017 οικοδομική άδεια και την αναθεώρηση της (Α/Α Πράξης: 87953 – 05.11.2021). Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή πως το υπό εξέταση ακίνητο είναι πολεοδομικά σύννομο.

2.5 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας λήφθηκαν υπ' όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.6 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να ερμηνεύσουμε ή να σχολιάσουμε τα συμπεράσματα ερευνών τυχόν ρύπανσης γης, αέρα ή νερού και διατηρούμε το δικαίωμα να υποθέσουμε ότι δεν υπάρχουν τέτοια θέματα προς εξέταση. Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνες για να προσδιοριστεί η φύση και η καταλληλόλητα των μελλοντικών συνθηκών του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ).

Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.7 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με τη διαδικασία desktop, ήτοι άνευ αυτοψίας. Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνειά του αναφέρεται στην πραγματική ιδιόκτητη συνολική επιφάνεια.

2.8 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η εκτίμησή μας βασίζεται σε πληροφορίες που μας παρείχε ο εντολέας. Βασιστήκαμε σε αυτές ως ορθές και πλήρεις και υποθέτουμε ότι δεν υπάρχει κανένα ζήτημα για το οποίο δεν ενημερωθήκαμε που θα επηρεάσει την εκτίμησή μας. Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Η εκτίμησή μας είναι προ φόρων και ΦΠΑ. Πιθανός αγοραστής των ακινήτων είναι πιθανό να λάβει περαιτέρω συμβουλές ή να εκπονήσει έλεγχο σχετικά με ορισμένα θέματα που αναφέρονται ανωτέρω, πριν προχωρήσει σε αγορά. Θα πρέπει να τονιστούν ως εκ τούτου, οι συνθήκες στις οποίες έχει βασιστεί η παρούσα εκτίμηση.

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά.

Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί μια βραχυπρόθεσμη πώληση ακινήτων. Συνεπώς, προτείνουμε την τακτική επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης, πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας **NAIRealAct** που ενεργεί ως εκτιμητής.

2.10 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, έχει ως ακολούθως:

€ 1.500.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται, στη θέση «Άγιος Παντελεήμων», στην περιοχή Τούρλος, εντός της κτηματικής περιφέρειας του δήμου Μυκόνου (περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως), της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η πρόσβαση στο ακίνητο επιτυγχάνεται μέσω δουλείας διόδου που έχει μεταγραφεί στο κτηματολόγιο.

Η Μύκονος είναι ένα από τα πλέον κοσμικά νησιά της Ελλάδας, με μόνιμους και παροδικούς επισκέπτες από όλο τον Κόσμο. Ανήκει στο νομό Κυκλάδων (ο οποίος έχει διοικητική έδρα την Ερμούπολη της Σύρου) και βρίσκεται μεταξύ των νήσων Τήνου και Νάξου. Έχει έκταση μόλις 85 χλμ^2, αλλά ακτές με συνολική περίμετρο 80 περίπου χλμ, ελάχιστη βλάστησή και ο συνολικός πραγματικός πληθυσμός της (απογραφή 2011) ανέρχεται σε 10.190,00 άτομα.

Το νησί διαθέτει πρόσβαση αεροπορικώς από την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, με περισσότερες από 10 τακτικές πτήσεις την ημέρα, αλλά και από τη Ρόδο, τη Σαντορίνη, την Κρήτη, κατά τη θερινή περίοδο, καθώς και από το εξωτερικό με μισθωμένες πτήσεις (που φθάνουν, κατά μέσο όρο τις 250 μηνιαίως, από το Μάιο έως το Σεπτέμβριο), ενώ και κατά τη χειμερινή περίοδο συνδέεται με το διεθνές αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος με 1 - 2 πτήσεις ημερησίως. Διαθέτει, δε, διαθέτει τακτική ακτοπλοϊκή σύνδεση με σύγχρονα επιβατικά πλοία από τον Πειραιά (από όπου απέχει 94 ναυτικά μίλια), τη Ραφήνα (από όπου απέχει 71 ναυτικά μίλια, ήτοι περίπου 2 ώρες με πλοία τύπου «catamaran»), το Λαύριο, τα Δωδεκάνησα, την Κρήτη και τη Θεσσαλονίκη και άλλα νησιά των Κυκλάδων (Σύρος, Τήνος). Πρόκειται, σε γενικές γραμμές, για νησί που μαζί με τη Σαντορίνη, μεταξύ των Κυκλάδων, αποτελούν την αιχμή του δόρατος στις αφίξεις τουριστών, ως επί το πλείστον ολιγοήμερης διαμονής, κατά τη θερινή περίοδο. Την τελευταία δεκαετία, δε, αναπτύχτηκε ιδιαίτερα και ο τομέας της οικοδομικής δραστηριότητας, σε ολόκληρο το εύρος του νησιού, παράγοντας κυρίως εξοχικές κατοικίες υψηλών προδιαγραφών προς πώληση σε Έλληνες και ξένους.

Η θέση του ακινήτου απέχει 850 μέτρα από το νέο λιμάνι της Μυκόνου, περίπου 4 χλμ από το αεροδρόμιο του νησιού, 3 χλμ περίπου από τα όρια της πρωτεύουσας του νησιού Χώρας και 679 μέτρα από τη θάλασσα (βάσει συμβολαίου).

Η περιοχή του ακινήτου είναι αραιά δομημένη κυρίως με μικρής ηλικίας αλλά και νεόδμητες μονοκατοικίες, συγκροτήματα μεζονέτων και τουριστικά καταλύματα, άπαντα συμμορφωμένα με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική μορφολογία του νησιού. Η θέση του ακινήτου είναι προσβάσιμη

μόνο με Ι.Χ. αυτοκίνητο, ενώ εξυπηρετείται από όλες τις βασικές υπηρεσίες και κεντρικές χρήσεις που συγκεντρώνονται στην πρωτεύουσα του νησιού.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Πηγή: Google Earth

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: Φ: 37.47272, Λ: 21.32494

3.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Οικοδομική Άδεια Ν. 53/06-11-2017
- Αναθεώρηση Ο.Α. (Α/Α Πράξης 87953 / 05.11.2021)
- Τίτλος Αγοραπωλησίας Αγροτεμαχίου (25.120/30-01-2017)
- Κατόψεις Επιπέδων & Διάγραμμα Κάλυψης της Αρχιτέκτονα Μηχανικού κας. Γεωργίας – Άννας Χατζηδάκη, ημερομηνίας 15/04/2019
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου κ. Παναγιώτη Στάθη

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, έχει ανεγερθεί σε γήπεδο, συνολικής επιφάνειας 4.223,50 τμ, άρτιο και οικοδομήσιμο, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 243Δ/2005) του Δήμου Μυκόνου ((Περιοχή (2.3^{α}.9).1). Αφήνεται δουλεία Δ1, πλάτους 5 μ., επιφάνειας 325,20 τμ.

Η πρόσβαση στο γήπεδο γίνεται από είσοδο στο χαμηλό, νοτιοδυτικό τμήμα του, διαμέσου της οποίας είτε εισέρχεται κανείς στο χώρο της δουλείας (Δ1), όπως περιγράφεται στο τοπογραφικό, η οποία εξυπηρετεί πολλά γειτονικά γήπεδα, είτε σε μια εσωτερική πορεία στο γήπεδο, για την εξυπηρέτηση οχημάτων, η οποία καταλήγει σε χώρο ισόπεδης στάθμης με το χώρο της κύριας εισόδου της κατοικίας. Στο βορειοδυτικό άκρο του γηπέδου, δημιουργείται μια διακλάδωση από τη δουλεία (Δ1) για να διαμορφωθεί άλλη μια πορεία η οποία εξυπηρετεί οχήματα και οδηγεί σε δύο υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Από τον χώρο αυτό, ο οποίος βρίσκεται στο υψηλότερο τμήμα του γηπέδου, ο χρήστης προσεγγίζει σταδιακά την κατοικία και τους εξωτερικούς της χώρους μέσω μιας καθοδικής πορείας με διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου.

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί διώροφη μονοκατοικία με ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα), συμβατικής κατασκευής (σύστημα φέρουσας – μικτής - λιθοδομής πάχους 58 εκ., με στέγαση από πλάκα οπλισμένου σκυρόδεματος και δοκούς οπλισμένου σκυροδέματος), ηλικίας περίπου 2 ετών.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, διαθέτει τις ακόλουθες καθαρές επιφάνειες*:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ			
Κτίριο	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνειες (τμ) Επιπέδων
Διώροφη Μονοκατοικία	Ισόγεια	Κύριοι Χώροι Κατοικίας (καθιστικό, τραπεζαρία, χωλλ, κουζίνα, 3 υπνοδωμάτια με δικό τους λουτρό - master)	164,81
	Όροφος	Κύριοι Χώροι Κατοικίας (1 υπνοδωμάτιο με δικό του λουτρό - master)	39,64
Σύνολο τμ Κατοικίας			204,45

*Στις καθαρές – τιμολογούμενες επιφάνειες του ακινήτου δεν περιλαμβάνονται οι εξωτερικές τοιχοποιίες, ο κλειστός χώρος στάθμευσης και οι δεξαμενές.

Επιπλέον, το υπό εκτίμηση ακίνητο διαθέτει:

- Κολυμβητική Δεξαμενή: 60,00 τμ
- Μηχανοστάσιο Κολυμβητικής Δεξαμενής: 34,22 τμ
- Δεξαμενή Υπερχείλισης Κ.Δ.: 33,63 τμ
- Υπόγεια Υδατοδεξαμενή: 26,00 τμ

Αναλυτικότερα, η είσοδος στην κατοικία γίνεται μέσω ημιυπαίθριου χώρου που οδηγεί είτε στην κύρια είσοδο είτε σε περιφραγμένη αυλή με δέντρα της οποίας ο σχεδιασμός έχει ως σκοπό τη δημιουργία ενός προστατευμένου εξωτερικού χώρου από τον έντονους ανέμους του νησιού. Η στάθμη του ισογείου φιλοξενεί τους χώρους διημέρευσης της κατοικίας (καθιστικό-τραπεζαρία), κουζίνα, χωλ, wc και το κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον όροφο. Η κουζίνα και η τραπεζαρία έχουν άμεση σχέση με τον εξωτερικό χώρο, όπου διαμορφώνεται χώρος barbeque. Οι εξωτερικές διαμορφώσεις πλησίον της κουζίνας καλύπτονται με πέργκολα ώστε να επιτρέπουν τη χρήση τους ακόμη και κατά τις μεσημεριανές ώρες. Ο ενιαίος χώρος του καθιστικού και της τραπεζαρίας είναι σε άμεση επαφή μέσω των μεγάλων ανοιγμάτων της όψης με την ασκεπή κολυμβητική δεξαμενή και τα εξωτερικά καθιστικά έτσι ώστε να αποτελούν οπτικά και χρηστικά ένα ενιαίο χώρο κατοίκισης. Στην στάθμη του ισογείου αλλά με υψομετρική διαφορά 4 σκαλιών, καθώς ο κτηριακός όγκος προσαρμόζεται στην μορφολογία του εδάφους, βρίσκονται δύο υπνοδωμάτια το καθένα με δικό του λουτρό. Στον όροφο της κατοικίας φιλοξενείται το κυρίως υπνοδωμάτιο. Μέσω ημιυπαίθριου χώρου και με μια σχετικά μικρή υψομετρική διαφορά 5 σκαλιών το υπνοδωμάτιο του ορόφου επικοινωνεί με το βατό δώμα του καθιστικού.

Εξωτερικά, οι τοιχοποιίες έχουν παραμείνει με εμφανή τη τοπική πέτρα, τετραγωνισμένη με μικρούς αρμούς. Εσωτερικά της κατοικίας, οι τοίχοι είναι βαμμένοι σε λευκές αποχρώσεις και τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με φυσικές πέτρινες πλάκες. Τα λουτρά έχουν επιστρωθεί με πατητή τσιμεντοκονία. Όλα τα κουφώματα είναι ξύλινα, παραδοσιακής μορφής με καϊτια και εξώφυλλα ταμπλαδωτά και είναι βαμμένα σε γαιώδης αποχρώσεις. Οι ποδιές των ανοιγμάτων έχουν κατασκευαστεί από φυσικές πέτρινες πλάκες. Οι πέργκολες είναι ξύλινες στο φυσικό τους χρώμα και καλυμμένες με καλαμωτές, ενώ οι αναβαθμοί του περιβάλλοντα χώρου έχουν κατασκευαστεί από τοπικές λαξευτές πέτρες με μικρούς αρμούς. Τα δάπεδα και οι κλίμακες των εξωτερικών χώρων έχουν επιστρωθεί με φυσικές πέτρινες πλάκες. Το μη πέτρινο τμήμα της περιμετρικής διαμόρφωσης της προστατευμένης βόρειας αυλής έχει κατασκευαστεί από πανέλα με πλεγμένη λυγαριά.

Τέλος, αναφέρουμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί μονοκατοικία (βίλα) υψηλών προδιαγραφών με την ποιότητα κατασκευής του να χαρακτηρίζεται από τη χρήση ακριβών υλικών.

3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία υπονόμευσε την παγκόσμια ασφάλεια και σταθερότητα και προκάλεσε βίαιη αλλαγή στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και στις προβλέψεις για την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Πριν από τον πόλεμο στην Ουκρανία η παγκόσμια οικονομία ανέκαμπτε δυναμικά από τις επιπτώσεις της πανδημίας και των επακόλουθων δυσχερειών στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Πλέον όμως βρίσκεται αντιμέτωπη με μια διπλή διαταραχή: αφενός την περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού, λόγω της αύξησης των διεθνών τιμών της ενέργειας, των τροφίμων και των μετάλλων, και αφετέρου τον κίνδυνο μεγάλης επιβράδυνσης της οικονομικής δραστηριότητας ή και ύφεσης, υπό το βάρος της αυξημένης αβεβαιότητας και των υψηλών γεωπολιτικών και χρηματοπιστωτικών κινδύνων. Η μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού διεθνώς οδηγεί τις κεντρικές τράπεζες, μεταξύ των οποίων και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), σε σταδιακή ομαλοποίηση της νομισματικής πολιτικής. Παρότι η άνοδος του πληθωρισμού σε αυτή τη φάση προέρχεται κυρίως από μια αρνητική διαταραχή της συνολικής προσφοράς, την οποία οι κεντρικές τράπεζες δεν μπορούν εύκολα να αντισταθμίσουν, εντούτοις αντιδρούν με αύξηση των επιτοκίων, προκειμένου να συγκρατήσουν τις πληθωριστικές προσδοκίες και τις δευτερογενείς επιδράσεις. Η έκταση των αυξήσεων των επιτοκίων θα εξαρτηθεί από την πορεία του πληθωρισμού, την εξέλιξη του παραγωγικού κενού και την ύπαρξη δευτερογενών επιδράσεων μέσω των αμοιβών.

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ενδεκάμηνο του 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική την οποία διατηρεί, η αγορά βρίσκεται πάλι αντιμέτωπη με σημαντικές αβεβαιότητες, που σχετίζονται κυρίως με το συνεχιζόμενο πόλεμο στην Ουκρανία. Οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στην υποχώρηση των προσδοκιών για την πορεία της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας στη χώρα, αλλά και διεθνώς. Το γεγονός ότι η αύξηση που καταγράφεται στις τιμές και τη ζήτηση για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών είναι συνυφασμένη με την άμεση ή έμμεση –μέσω του τουρισμού– εισροή ξένων κεφαλαίων στην αγορά καθιστά τη διατήρηση των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης ευάλωτη στη διεθνή συγκυρία και ειδικά στα ζητήματα επάρκειας και κόστους της ενέργειας.

ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Στην αγορά κατοικιών, οι τιμές των διαμερισμάτων συνέχισαν να καταγράφουν ισχυρούς ρυθμούς αύξησης μέχρι και το γ΄ τρίμηνο του 2022. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2022 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 10,4% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 6,8% το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Ειδικότερα, σε ετήσια βάση ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατέγραψε επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών για το σύνολο της χώρας στα επιμέρους τρίμηνα του 2022. Σε τοπικό επίπεδο, οι τιμές των κατοικιών εμφανίζουν ετερογένεια ως προς τις μεταβολές τους, με σημαντικές αυξήσεις κυρίως σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και οριακές μεταβολές σε άλλες. Στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας κατά το εννεάμηνο του 2022 συνέβαλαν σημαντικά οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών των δύο μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας, δηλ. της Αθήνας (12,0%) και της Θεσσαλονίκης (10,5%), καθώς στις άλλες μεγάλες πόλεις και τις λοιπές περιοχές της χώρας οι ρυθμοί που καταγράφηκαν (9,4% και 7,6% αντίστοιχα) ήταν μικρότεροι από τον αντίστοιχο μέσο όρο για το σύνολο της χώρας. Την ίδια περίοδο οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,4%, αρκετά ενισχυμένες έναντι των παλαιών διαμερισμάτων (9,7%).

Αν και οι θετικοί ετήσιοι ρυθμοί μεταβολής στις αξίες των διαμερισμάτων είναι υψηλοί, μικτές τάσεις καταγράφονται στους συναφείς δείκτες της αγοράς ακινήτων. Η θετική πορεία του τουρισμού, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η αύξηση των επενδύσεων από το εξωτερικό συνεχίζουν να τροφοδοτούν τη δυναμική της αγοράς. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν, σε ετήσια βάση, κατά 13,3% το εννεάμηνο του 2022 (έναντι 34,8% την αντίστοιχη περίοδο του 2021), ενώ εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (1,4%). Οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) ενισχύονται περαιτέρω το ενδεκάμηνο του 2022 σε ετήσια βάση (6,5%), παρά την υποχώρηση το β' και γ΄ τρίμηνο του 2022. Παράλληλα, το οκτάμηνο του 2022 καταγράφεται μείωση, σε ετήσια βάση, τόσο στον αριθμό όσο και στον όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά 0,6% και 3,1% αντίστοιχα, ανακόπτοντας τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας κατοικιών που σημειώθηκαν την τελευταία πενταετία. Σημαντική άνοδο, 8,5% σε ετήσια βάση, καταγράφηκε το εννεάμηνο του 2022 στο συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), ενώ υψηλότερος ήταν ο ρυθμός αύξησης στο κόστος υλικών (10,8%). Τέλος, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων, παρότι καταγράφει άνοδο κατά το δεκάμηνο του 2022 (28,2%), παραμένει σε χαμηλά επίπεδα. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (γ΄ τρίμηνο 2022), παρατηρείται μείωση της ζήτησης στεγαστικών

δανείων επί δεύτερο κατά σειρά τρίμηνο, μετά από δύο έτη συνεχούς καταγραφής αύξησης της ζήτησης (από το β' τρίμηνο του 2020).

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,7% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο. Στην Αθήνα ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ανήλθε σε 2,0%, αποτυπώνοντας το συγκριτικά μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον της συγκεκριμένης αγοράς, σε σχέση με τη Θεσσαλονίκη (0,4%) και κυρίως με την υπόλοιπη Ελλάδα (-0,9%). Αναφορικά με τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών, το πρώτο εξάμηνο του 2022 οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,4% στο σύνολο της χώρας, ενώ η Αθήνα, και σ' αυτή την περίπτωση, σημείωσε τον υψηλότερο ρυθμό ανόδου (3,1%) σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Οι αντίστοιχες αυξήσεις στη Θεσσαλονίκη εκτιμήθηκαν στο 1,4% και στην υπόλοιπη Ελλάδα στο 1,5%. Τέλος, τα μισθώματα των γραφείων και των καταστημάτων, για το σύνολο της χώρας, παρουσίασαν αύξηση 0,9% και 2,5% αντίστοιχα, σε σχέση με το τέλος του δεύτερου εξαμήνου του 2021.

Η επίδραση της ανόδου του κόστους των υλικών και της ενέργειας έχει ήδη αρχίσει να αποτυπώνεται έντονα στην οικοδομική δραστηριότητα, η οποία μετά το πρώτο δίμηνο του 2022 υποχωρεί σημαντικά, μετά από ένα έτος ισχυρών και επιταχυνόμενων ρυθμών αύξησης. Το οκτάμηνο του 2022 η κατασκευαστική δραστηριότητα για επαγγελματικές χρήσεις (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής στο σύνολό της, αλλά και στις επιμέρους βασικές επαγγελματικές χρήσεις, με εξαίρεση την κατηγορία των ξενοδοχείων, η οποία διατήρησε θετικό πρόσημο. Πιο συγκεκριμένα, σε ετήσια βάση, καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στον αριθμό νέων αδειών για την κατασκευή γραφείων (-8,0%) και καταστημάτων (-31,5%), ενώ υψηλοί είναι και οι ρυθμοί μείωσης σε όρους όγκου (-18,8% και -26,6% αντίστοιχα). Η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων παραμένει σε θετικά επίπεδα ως προς τον αριθμό των νέων αδειών (32,0%), αν και σε όρους όγκου σημειώνει υποχώρηση κατά 8,3%. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων, που κατευθύνθηκαν σε νέες αγορές επαγγελματικών ακινήτων, τοποθετήθηκαν στην πλειοψηφία τους σε ξενοδοχεία, γραφεία υψηλών προδιαγραφών και επαγγελματικές αποθήκες, ενώ αποκτήθηκαν και σημαντικής αξίας εκτάσεις για επενδυτική οικιστική ανάπτυξη. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,4% κατά το

πρώτο εξάμηνο του 2022, μειωμένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (6,1%-6,8%), ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,2%, επίσης ελαφρώς χαμηλότερα σε σχέση με το δεύτερο εξάμηνο του 2021 (5,6%-6,3%).

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων, αν και παραμένουν θετικές για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, διαφαίνεται πλέον ότι είναι περισσότερο συγκρατημένες σε σχέση με την αρχή του έτους. Η συμπίεση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και των προσδοκώμενων υπεραξιών από τα ακίνητα, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων και της αβεβαιότητας, εκτιμάται ότι σταδιακά οδηγεί, εκ νέου, μέρος των επενδυτών σε στάση αναμονής. Σε κάθε περίπτωση, η ελληνική αγορά ακινήτων, μετά από την υποτονική οικοδομική δραστηριότητα και την υποβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος επί μία δεκαετία και άνω, αναμένεται να διατηρήσει το αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Εκτιμάται ότι σημαντικό μέρος των επενδυτικών κεφαλαίων θα κατευθύνεται πλέον προς νέα κτίρια – ή ανακατασκευασμένα παλαιότερα– σύγχρονων περιβαλλοντικών προδιαγραφών, συμβατά με τη διεθνή τάση για βιώσιμες λύσεις. Παράλληλα, οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας που πραγματοποιούνται ή προγραμματίζονται, η βελτίωση των υποδομών, η σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντισταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία και να συντηρήσουν σε ικανοποιητικό βαθμό τη θετική δυναμική της αγοράς.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ

Ο Τομέας του Τουρισμού υπήρξε ένας από τους σημαντικότερους Τομείς της ελληνικής οικονομίας, ιδιαίτερα την περίοδο της οικονομικής κρίσης, καθώς θεωρείται το προπύργιο της χώρας ενάντια στην κρίση και την ανεργία. Από το 2021, η συνεισφορά του τουριστικού τομέα στην οικονομία της χώρας αγγίζει το 7,2% του ΑΕΠ, ενώ η έμμεση συνεισφορά υπολογίζεται περίπου στο 15,9% - 19,1% του ΑΕΠ. Μετά το ξέσπασμα της πανδημίας Covid-19 και την περίοδο ύφεσης που εισήλθε ο ελληνικός τουριστικός τομέας το 2020 λόγω των ταξιδιωτικών περιορισμών που εφάρμοσε η ελληνική κυβέρνηση, σημάδια ανάκαμψης έχουν καταγραφεί από την επαναλειτουργία του τουρισμού το 2021, περίπου από την τέλος του δεύτερου τριμήνου 2021. Αυτό καταγράφεται στις διεθνείς αεροπορικές αφίξεις, που σχεδόν έφθασαν στα προ πανδημίας επίπεδα του 2019, αντανακλώντας και την ανοδική τάση των εσόδων από επισκέπτες από τις κύριες χώρες-στόχους του ελληνικού τουρισμού, συγκεκριμένα ΗΠΑ, Ηνωμένο Βασίλειο, Κύπρος, Γερμανία, Γαλλία, Ιταλία, Αυστραλία και Τουρκία.

Οι επιδόσεις του τουρισμού για το 2022 μπορούν να χαρακτηριστούν ιδιαίτερα ικανοποιητικές από την πλευρά τόσο της ζήτησης όσο και της προσφοράς. Από την πλευρά της ζήτησης, η πορεία αναπλήρωσης επιταχύνθηκε κατά την καλοκαιρινή περίοδο, με τις αφίξεις μη κατοίκων στο δεκάμηνο του 2022 να διαμορφώνονται στο 89% του 2019 και τις ταξιδιωτικές εισπράξεις (σε ονομαστικές τιμές) στο 97% του 2019. Την ίδια περίοδο, οι αφίξεις επιβατών εξωτερικού σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας σχεδόν προσέγγισαν τα επίπεδα του 2019. Από την πλευρά της προσφοράς, παρατηρείται ενίσχυση του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας, με τις συνολικές κλίνες να αυξάνονται κατά 4% το 2022 (στοιχεία Σεπτεμβρίου) σε σχέση με το 2019 και τις κλίνες των πολυτελών ξενοδοχείων κατά 12%. Η δε απασχόληση διαμορφώθηκε στις 362 χιλιάδες άτομα κατά μέσο όρο το πρώτο εξάμηνο του 2022, παραμένοντας στα ίδια επίπεδα όπως την αντίστοιχη περίοδο του 2019. Για το σύνολο του 2022, τα ελληνικά τουριστικά μεγέθη αναμένεται να προσεγγίσουν τα υψηλά επίπεδα του 2019, όπως φαίνεται από τη θετική τους πορεία, που δείχνει ότι η Ελλάδα σημειώνει ταχύτερη ανάκαμψη σε σχέση με βασικούς ανταγωνιστές στη Μεσόγειο και κερδίζει μερίδια αγοράς σε ένα μη ευνοϊκό περιβάλλον. Η επέκταση όμως της τουριστικής περιόδου αποτελεί πρόκληση (κυρίως για τις αρχές του 2023), καθώς ενυπάρχουν σημαντικά στοιχεία αβεβαιότητας, συνδεόμενα με τον υψηλό πληθωρισμό, το αυξανόμενο κόστος ενέργειας, τα χαμηλότερα διαθέσιμα εισοδήματα, τις υψηλότερες τιμές καυσίμων αεροσκαφών και τις επικείμενες αυξήσεις των αεροπορικών ναύλων.

Οι προοπτικές είναι θετικές και στην ξενοδοχειακή επενδυτική αγορά, καθώς το ενδιαφέρον των επενδυτών για τον ελληνικό τουριστικό τομέα παραμένει έντονο. Ο αγωγός ανάπτυξης της φιλοξενίας συνεχίζεται με την ανάπτυξη ενός νέου ξενοδοχείου «W» (μέρος της Marriott international, Inc) στο συγκρότημα του Costa Navarino στη Μεσσηνία, που θα έχει δυναμικότητα 246 δωματίων, σουίτες και βίλες, την ανάπτυξη της 5* ξενοδοχειακής μονάδας «Ikos Odisia», επένδυση € 125 εκ. στην Κέρκυρα, καθώς και την εξαγορά της ξενοδοχειακής μονάδας 4* «Porto Paros» στην Πάρο από την Mediterranean Hospitality Venture (MHV) που θα ανακαινιστεί σε πολυτελές θέρετρο με στόχο να φέρει λίγη από την αίσθηση της Μυκόνου στο νησί. Τέλος, η Mitsis Hotels σχεδιάζει να αναπτύξει ένα συγκρότημα σε έκταση 1.328 στρεμμάτων στο Golf – Βόρειο Αφάντου στη Ρόδο, που θα αποτελείται από 3 ξενοδοχειακές μονάδες, μια μαρίνα και ένα εμπορικό κέντρο.

Όσον αφορά τις πρόσφατες συναλλαγές, η Mitsis Hotels έκλεισε συμφωνία με τον Όμιλο Aldemar στις αρχές του 2022 για την απόκτηση του ξενοδοχείου 5* "Aldemar Royal Mare" και του ξενοδοχείου 4* "Aldemar Cretan Village" στη Χερσόνησο της Κρήτης χωρητικότητας 435 και 322 δωματίων αντίστοιχα, ενώ τον Μάρτιο του 2022 το family office του Σταύρου Εφραιμίδη και η Delfi Partners Group ανακοίνωσαν την εξαγορά της «Oniro Hotels Group» από την «Treppides

Investments & Holdings». Ο Όμιλος Oniro Hotels περιλαμβάνει το «Oniro City Hotel» στο Κολωνάκι, το «Asomaton Hotel» στο Θησείο, το «Oniro Suites» στη Μύκονο και ακίνητο που βρίσκεται υπό κατασκευή επί της οδού Μηλιώνη στο Κολωνάκι. Μια ακόμα μεγάλη συναλλαγή που ανακοινώθηκε τον Απρίλιο του 2022 είναι η εξαγορά του ξενοδοχείου 5* «Kenshō Psarou» στη Μύκονο από την Monterock International (από τη Notion-Real Estate Development SA). Πιο συγκεκριμένα, η Monterock απέκτησε τις μετοχές της θυγατρικής της Notion, Benestar SA, της εταιρείας διαχείρισης του ξενοδοχείου, με ποσό €19 εκατ., όπως αναφέρουν τα ΜΜΕ.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, INSETE, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, NAIRealAct

4.3 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Έπειτα από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην περιοχή του ακινήτου και κατόπιν συνομιλιών με μεσίτες αστικών συμβάσεων, μηχανικούς και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του ακινήτου, καταλήξαμε ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης μονοκατοικιών ανάλογων χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο, κυμαίνονται μεταξύ € 6.000,00/τμ και € 9.000,00/τμ (ανάλογα με το μέγεθος, το μέγεθος του οικοπέδου, την ποιότητα κατασκευής, την ηλικία και την θέση του ακινήτου).

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι πωλητές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πουλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι Πίνακες των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει των οποίων έγινε ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ																
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ							ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ €/μ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/μ²
1	Μύκονος - Τούρλος	350,00	Ισόγειο - Α' όροφος	2018	Μεσιτικό 6973499902	Μονοκατοικία δύο επιπέδων, πολυτελούς κατασκευής, πισίνα, πλησίον θάλασσας με ανεμπόδιστη θέα σε αυτή	2.100.000,00 €	6.000,00 €	1,07	1,02	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	6.467,87 €
2	Μύκονος - Τούρλος	260,00	Ισόγειο - Α' όροφος	2014	Μεσιτικό 210 6231555	Μονοκατοικία δύο επιπέδων, πολυτελούς κατασκευής, πισίνα, πλησίον θάλασσας με ανεμπόδιστη θέα σε αυτή	2.000.000,00 €	7.692,31 €	1,03	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	6.955,27 €
3	Μύκονος - Τούρλος	480,00	Ισόγειο - Α' όροφος	2000	Μεσιτικό 2130223537	Μονοκατοικία δύο επιπέδων, πολυτελούς κατασκευής, πρόσφατα ανακαινισμένη, πλησίον θάλασσας με ανεμπόδιστη θέα σε αυτή	3.800.000,00 €	7.916,67 €	1,14	1,11	1,00	1,00	0,90	1,00	0,85	7.614,17 €
4	Μύκονος - Τούρλος	443,00	Ισόγειο - Α' όροφος	2020	Μεσιτικό 6945 434525	Μονοκατοικία τριών στεπέδων, πολυτελούς κατασκευής, πισίνα, πλήρη ανακαίνιση το 2020, πλησίον θάλασσας με ανεμπόδιστη θέα σε αυτή	3.500.000,00 €	7.900,68 €	1,12	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	7.554,16 €
Μέσος όρος		383,25		2013			2.850.000,00 €	7.377,41 €	1,09	1,04	1,00	1,00	0,98	1,03	0,86	7.100,80 €

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	0,50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1,0%	ανά	20	μ2
Περιθώριο διαπραγμάτευσης:	15% - 25%			

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2021
Συνολική Επιφάνεια (μ²):	204,45

*Στα συγκριτικά έχουν πραγματοποιηθεί αναπροσαρμογές σύμφωνα με το μέγεθος, την παλαιότητα, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και σύμφωνα με το εύρος ζητούμενης τιμής / πραγματοποιούμενης αγοραπωλησίας που παρατηρείται την δεδομένη στιγμή στην αγορά αντίστοιχων ακινήτων.

*Τα ακίνητα που επιλέχθηκαν ως συγκριτικά θεωρείται ότι δεν έχουν διατεθεί στην αγορά σε καθεστώς ειδικής ή αναγκαστικής πώλησης.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι η απόδοση της Αγοραίας Αξίας του παραπάνω περιγραφόμενου ακινήτου ως ελεύθερος ιδιοκτησιακός τίτλος.

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για τον σκοπό της παρούσας μελέτης χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Βάσει της μεθόδου αυτής, λαμβάνονται δεδομένα τα οποία μετά από ανάλυση παρέχουν συγκριτικές πληροφορίες. Οι πηγές συγκριτικών πληροφοριών περιλαμβάνουν κατασκευαστές, τοπικούς μεσίτες, συμβολαιογράφους και άλλους επαγγελματίες όπως αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς. Η σύγκριση με παρεμφερή ακίνητα στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου πραγματοποιήθηκε αφού λήφθηκαν υπόψη:

- Αξίες παρεμφερών ακινήτων
- Ειδικότερη τοποθεσία
- Η προσφορά και η ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή
- Τεχνικά χαρακτηριστικά
- Περιοχή / Προοπτικές Ανάπτυξης
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Υπηρεσίες

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή €/τμ	Αξία
Μονοκατοικία	204,45	7.100,00	1.500.000,00 €
ΣΥΝΟΛΟ			**1.500.000,00 €**

5.3ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

11.03.2024

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Επομένως, η Αγοραία Αξία του Ακινήτου, ανέρχεται σε:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

€ 1.500.000,00

(Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NAIRealAct**
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

Γιώργος Αργυρόπουλος
Senior Valuer / Partner

Γιώργος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Registered Valuer
Α.Μ. Υπουργείου Οικονομικών 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





ΑΡΘΡΟ 13
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ

Σε συνέχεια της ανωτέρω εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων του Υποκαταστήματος και κατά τη βούληση της Ιδρύτριας Εταιρείας, **το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού του Υποκαταστήματος**, όπως αποτυπώνεται στην από 25-4-2025 Έκθεση Εκτίμησης, **μεταβιβάζεται αυτοδικαίως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση στην Εταιρεία μη απαιτούμενης οποιασδήποτε άλλης πράξης μεταβίβασης των στοιχείων αυτών**. Έτσι, η εταιρεία, από την ολοκλήρωση της συστάσεώς της, καθίσταται αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχος κάθε ακίνητης κινητής και άυλης περιουσίας και δικαιωμάτων, κάθε περιουσιακού στοιχείου του Υποκαταστήματος και αν ακόμα δεν αποτιμάται, παρακολουθείται λογιστικά ή κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στο παρόν, δυνάμενη και δικαιούμενη στο εξής να τα διακατέχει, νέμεται και διαθέτει, όπως θέλει κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία του Υποκαταστήματος, όπως αυτά αναφέρονται στην Έκθεση Εκτίμησης, εισφέρονται, εκχωρούνται, μεταβιβάζονται και παραδίδονται στην με το

παρόν συνιστάμενη ανώνυμη εταιρεία, αυτοδικαίως, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, μεθ' όλων των πάσης φύσεως επ' αυτών δικαιωμάτων της Ιδρύτριας Εταιρείας, καθιστώντας την ανώνυμη εταιρεία κυρία, νομέα και κάτοχο αυτών. Επίσης, εκχωρούνται στην ανώνυμη εταιρεία όλες εν γένει οι από οποιαδήποτε αιτία απαιτήσεις και δικαιώματα του Υποκαταστήματος, και μεταβιβάζονται οποιαδήποτε άυλα αγαθά ή μη χρηματικά αγαθά του Υποκαταστήματος (όπως φήμη και πελατεία αυτού).

Η εταιρεία με την ολοκλήρωση της σύστασής της υποκαθίσταται και υπεισέρχεται γενικά σε όλα τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και τις έννομες σχέσεις που αφορούν στο Υποκατάστημα με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, δημόσιες, δημοτικές, κοινοτικές ή άλλες Αρχές και Οργανισμούς. Ειδικότερα, όλες οι εργασίες του Υποκαταστήματος, όλες οι πράξεις και συναλλαγές της Ιδρύτριας Εταιρείας που αφορούν στο Υποκατάστημα συνεχίζονται αποκλειστικά και μόνο για λογαριασμό και προς όφελος της Εταιρείας, καθώς επίσης και πάσης φύσεως συμφωνίες, συμβάσεις με τράπεζες (συμπεριλαμβανομένων των τραπεζικών λογαριασμών του Υποκαταστήματος), δικαιοπραξίες γενικά

που αφορούν στο Υποκατάστημα συνεχίζονται από την Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

Η Ανώνυμη Εταιρεία που συνιστάται με το παρόν διασαφηνίζεται ότι αναδέχεται και αναλαμβάνει να εκπληρώσει σαν δικές της υποχρεώσεις, τις από οποιαδήποτε αιτία και προς οποιοδήποτε τρίτο υποχρεώσεις του Υποκαταστήματος, το οποίο εισφέρεται ως είδος, τις οποίες άλλωστε υποχρεώσεις γνωρίζει πλήρως από την παραπάνω Ιδρύτριά της.

Σημειώνεται ότι από την επομένη της λογιστικής κατάστασης, ήτοι από 1-1-2024 και μέχρι την ολοκλήρωση των διατυπώσεων σύστασης της με το παρόν συνιστώμενης ανώνυμης εταιρείας, όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές του Υποκαταστήματος λογίζονται ότι έγιναν στο όνομα και για λογαριασμό του ιδίου και σε περίπτωση που προκύψουν ζημίες κατά το διάστημα αυτό, η ως άνω Ιδρύτρια Εταιρεία δηλώνει ότι θα τις καλύψει με μετρητά προς αποφυγή μείωσης του εισφερόμενου κεφαλαίου στη συνιστώμενη δια του παρόντος ανώνυμη εταιρεία, ενώ σε περίπτωση που προκύψουν κέρδη, αυτά θα μεταφερθούν στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας.

Επίσης, από την ημερομηνία σύστασης της ανώνυμης εταιρείας, το Ελληνικό Υποκατάστημα με την επωνυμία **«1D**

LTD ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΛΛΑΔΑΣ» (ΑΡ/ΓΕΜΗ 139660101001) θα παύσει να λειτουργεί και θα κλείσει χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάριση.

ΤΜΗΜΑ Γ'

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ ΕΙΔΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ

Η Ιδρύτρια Εταιρεία δηλώνει, δια του εκπροσώπου της, ότι έχει στην πλήρη αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή της το κατωτέρω λεπτομερώς αναφερόμενο και περιγραφόμενο ακίνητο το οποίο μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην με το παρόν συνιστώμενη ανώνυμη εταιρεία:

Ένα **αγροτεμάχιο που βρίσκεται στη θέση «Άγιος Παντελεήμων Μυκόνου» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Μυκόνου**, περιοχή (2.3^{α}.9)1), ήδη σήμερα στη Δημοτική Ενότητα Μυκόνου του Δήμου Μυκόνου, στην Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε απόσταση εξακοσίων εβδομήντα εννιά (670,00) μέτρα από τη θάλασσα, με πρόσοψη σε αγροτική οδό.

Το αγροτεμάχιο αυτό έχει **έκταση τέσσερις χιλιάδες διακόσια είκοσι τρία και 0,50 (4.223,50) τετραγωνικά μέτρα** και εμφαίνεται:

(α) με τον αριθμό τρία (3) και τα περιμετρικά στοιχεία «Α5-Α12-Α11-Α13-Α14-Α15-Α16-Α17-Α18-Α19-Α5», στο από Απριλίου 2013 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Πετράκη, το οποίο με την επ' αυτού δήλωση του μηχανικού που το εκπόνησε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 651/1977 και του Νόμου 1337/1983, ότι ευρίσκεται εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. Δήμου Μυκόνου, περιοχή (2.3α.9)1), είναι άρτιο, δύναται να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, έχει προσαρτηθεί στο με αριθμό 18.138/2013 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Πειραιάς Μαρίας Κολοβού – Τρανταλίδου και όμοιό του σε απλή φωτοτυπία προσαρτάται στο παρόν **και συνορεύει** σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό:

Βόρεια, σε τεθλασμένη πλευρά «Α15-Α16», συνολικού μήκους τριάντα τρία και 0,80 (33,80) μέτρων, με ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108029, ιδιοκτησίας ιδίου πωλητού, **Νότια,** εν μέρει σε πλευρά «Α11-Α12», μήκους τριάντα και 0,22 (30,22) μέτρων, με ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108051, εν μέρει σε πλευρά «Α5-Α12», μήκους είκοσι επτά και 0,67 (27,67) μέτρων, με ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108050, **Ανατολικά,** εν μέρει σε πλευρές «Α15-Α14»,

μήκους δεκαέξι και 0,15 (16,15) μέτρων συν «Α14-Α13», μήκους σαράντα δύο και 0,41 (42,41) μέτρων, με ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108031 και εν μέρει σε πλευρά «Α13-Α11», μήκους είκοσι ενός και 0,75 (21,75) μέτρων, με ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108030 και **Δυτικά,** εν μέρει σε πλευρά «Α16-Α17», μήκους είκοσι δύο και 0,20 (22,20) μέτρων συν «Α17-Α18», μήκους δεκατριών και 0,19 (13,19) μέτρων, με ιδιοκτησία με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108029 και εν μέρει σε πλευρά «Α18-Α19», μήκους τριάντα και 0,27 (30,27) μέτρων συν «Α19-Α5», μήκους τριάντα επτά και 0,87 (37,87) μέτρων, με παλαιά αγροτική οδό.-

(β) με τον ίδιο αριθμό τρία (3) και τα περιμετρικά στοιχεία «Α5-Α12-Α11-Α13-Α14-Α15-Α16-Α17-Α18-Α19-Α5» στο από Νοεμβρίου 2016 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Αθανασίου Δαρβίρη, εξαρτημένο από το Κρατικό σύστημα συνταταγμένων ΕΓΣΑ 87, το οποίο με τον επ' αυτού προσδιορισμό θέση στο 1:5000 της ΓΥΣ (Φ.Χ. 7601_3), τον προσδιορισμό θέσης στο 1:50000 της ΓΥΣ (Φ.Χ. Μύκονος), τον πίνακα συντεταγμένων κορυφών ορίου και τις επ' αυτού υπεύθυνες δηλώσεις σύμφωνα με το Ν. 651/1977 και το Νόμο 1337/1983 από το μηχανικό που το συνέταξε, ότι ευρίσκεται εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (Φ.Ε.Κ. 243Δ/2005) Δήμου Μυκόνου (περιοχή (2.3^{α}.9)1), είναι άρτιο

και δύναται να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου 3937/2011 (ΦΕΚ 60Α/2011) περί διατήρησης της βιοποικιλότητας, δεν υπάγεται στις διατάξεις του ν. 1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 25.120/30.06.2017 συμβόλαιό μου και συνορεύει σύμφωνα με το τελευταίο αυτό τοπογραφικό και κατ' ορθότερο προσανατολισμό:

Βόρεια, σε πλευρά «Α16-Α15» μήκους τριάντα τρία και 0,80 (33,80) μέτρων με ακίνητο με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108029, **Νότια**, σε πλευρά «Α12-Α11» μήκους τριάντα κα 0,22 (30,22) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108068, **Νοτιοανατολικά**, σε πλευρά «Α5-Α12» μήκους είκοσι επτά και 0,67 (27,87) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108068, **Ανατολικά**, εν μέρει σε πλευρές «Α15-Α14» μήκους δεκαέξι και 0,15 (16,15) μέτρων συν «Α14-Α13» μήκους σαράντα δύο και 0,41 (42,41) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108031 και εν μέρει σε πλευρά «Α13 -Α11» μήκους είκοσι ενός και 0,75 (21,75) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108030, **Βορειοδυτικά**, σε πλευρά «Α18-Α17» μήκους δεκατριών και 0,79 (13,79) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ. 290850108029 και Δυτικά, εν μέρει σε πλευρά «Α16-Α17» μήκους είκοσι δύο και 0,20 (22,20) μέτρων, με ακίνητο

με ΚΑΕΚ 290850108029 και εν μέρει σε πλευρά «Α18-Α19», μήκους τριάντα και 0,27 (30,27) μέτρων με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108026 συν «Α19-Α5», μήκους τριάντα επτά και 0,87 (37,87) μέτρων, με ειδική έκταση με ΚΑΕΚ 29085ΕΚ00235.

Σήμερα το ως άνω αγροτεμάχιο έχει έκταση ομοίως τέσσερεις χιλιάδες διακόσια είκοσι τρία και 0,50 (**4.223,50) τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα περιμετρικά στοιχεία «Α5-Α12-Α11-Α13-Α14-...-Α19-Α5» στο από Οκτωβρίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Λάμπρου Τσούμπου,** εξαρτημένο από το Κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, το οποίο με τον επ' αυτού προσδιορισμό θέσης στο 1:5000 της ΓΥΣ (Φ.Χ. 7601_3), τους πίνακες συντεταγμένων κορυφών και τις επ' αυτού **υπεύθυνες δηλώσεις σύμφωνα με το Ν. 651/1977 και το Νόμο 1337/1983** από το μηχανικό που το συνέταξε, ότι ευρίσκεται εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (Φ.Ε.Κ. 243Δ/2005) Δήμου Μυκόνου (περιοχή (2.3^{α}.9)1), είναι άρτιο και δύναται να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου με ΚΑΕΚ 290850108049, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου 3937/2011 (ΦΕΚ 60^{Α}/2011) περί διατήρησης της βιοποικιλότητας, δεν υπάγεται στις διατάξεις του ν. 1337/1983 και δεν οφείλει

εισφορά σε γη και χρήμα, δεν διέρχονται εναέρια γραμμή υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου ή ρέμα σε απόσταση 20μ., εντός του οικοπέδου και των ομόρων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίρια δεν πραγματοποιείται υδροληψία, απέχει από τη θάλασσα 650 μ., **την δήλωση αρ.8 Ν.15991986 (Α΄75) περί δασικού χαρακτήρα (αρ. 20 Ν.3889/2010)** ότι στην περιοχή υπάρχει αναρτημένος δασικός χάρτης (κύρωση ΦΕΚ 952/12-12-2022) στον οποίο το οικόπεδο είναι χαρακτηρισμένο ως ΠΑ (τελεσίδικες πράξεις & αποφάσεις χαρακτηρισμού – Μη Δασικές), δεν εμπίπτει στις διατάξεις του αρθ. 3 του Ν.998/79 **και δεν είναι δασικό,** το οποίο έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά με μοναδικό κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος **(ΚΗΔ) 2245802/9-10-2023** και αφού υπογράφτηκε από τον εμφανισθέντα και εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν και συνορεύει σύμφωνα με το τελευταίο αυτό τοπογραφικό και κατ' ορθότερο προσανατολισμό: **Βόρεια**, σε πλευρά «Α16-Α15» μήκους τριάντα τρία και 0,80 (33,80) μέτρων με ακίνητο με Κ.Α.Ε.Κ. 290850108029, **Ανατολικά - Βορειοανατολικά**, επί συνολικής τεθλασμένης πλευράς «Α15-Α14-Α13-Α11» ήτοι της «Α15-Α14» μήκους δεκαέξι και 0,15 (16,15) μέτρων συν «Α14-Α13» μήκους σαράντα δύο και 0,41 (42,41) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108031

συν «Α13 -Α11» μήκους είκοσι ενός και 0,75 (21,75) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108030, **Νοτιοανατολικά** επί συνολικής τεθλασμένης και καμπύλης πλευράς «Α11-Α12-Α5», ήτοι της «Α11-Α12» μήκους τριάντα κα 0,22 (30,22) μέτρων, συν «Α12-Α5» μήκους είκοσι επτά και 0,67 (27,87) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108068, **Νοτιοδυτικά**, σε πλευρά «Α19-Α5», μήκους τριάντα επτά και 0,87 (37,87) μέτρων, με αγροτική οδό και **Δυτικά** επί συνολικής τεθλασμένης «Α19-Α18-Α17-Α16» ήτοι της «Α19-Α18», μήκους τριάντα και 0,27 (30,27) μέτρων με ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850108026, συν «Α18-Α17» μήκους δεκατριών και 0,79 (13,79) μέτρων, «Α17-Α16» μήκους είκοσι δύο και 0,20 (22,20) μέτρων, με ακίνητο με ΚΑΕΚ. 290850108029.-

Το παραπάνω ακίνητο (αγροτεμάχιο) έχει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) 290850108049/0/0.

Το παραπάνω αγροτεμάχιο βαρύνεται με δουλεία διόδου συσταθείσα με τις παρακάτω πράξεις: (α) με τη με αριθμό 35.160/6.8.2010 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου που καταχωρίσθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Μυκόνου με αριθμό καταχώρισης 343/4-5-2011 υπέρ του όμορου ακινήτου με αριθμό ΚΑΕΚ 290850108048/0/0 και (β) με την με αριθμό 20956/3-11-2011

πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Θηρεσίας Δάλλα – Πολυζώη που καταχωρίσθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Μυκόνου με αριθμό καταχώρισης 1002/13-12-2011 υπέρ του με αριθμό ΚΑΕΚ 290850108028/0/0 ακινήτου.

Σήμερα επί του ακινήτου υφίσταται διώροφη κατοικία με ανοιχτή κολυμβητική δεξαμενή, η ανέγερση της οποίας πραγματοποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 53/2017 άδειας δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μυκόνου, όπως αυτή αναθεωρήθηκε δυνάμει της με α/α πράξης 87953/05.11.2021 της ΥΔΟΜ Σύρου – Ερμούπολης του Δήμου Σύρου – Ερμούπολης, και σύμφωνα με τα από 15-4-2019 σχεδιαγράμματα «Κάτοψη Ισογείου», «Κάτοψη Ορόφου», «Κάτοψη Δώματος», «Κάτοψη Δεξαμενών και πισίνας» και «Διάγραμμα Δόμησης όλα της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Γεωργίας – Άννας Χατζηδάκη, που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στο σύστημα του ΤΕΕ, Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τα οποία υπογράφηκαν από τον εμφανισθέντα και από εμένα την Συμβολαιογράφο και προσαρτώνται στο παρόν και σύμφωνα με αυτά η **περιγραφή της κατοικίας η οποία αποτελείται από ισόγειο και Α΄ πάνω από το ισόγειο όροφο είναι η ακόλουθη:**

ΙΣΟΓΕΙΟ

Το ισόγειο εμφαίνεται στο ανωτέρω αναφερόμενο και εδώ προσαρτώμενο από 15-4-2019 σχεδιάγραμμα «Κάτοψη ισογείου» και περιλαμβάνει: **α) το ισόγειο τμήμα της κατοικίας το οποίο** αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο κουζίνας – τραπεζαρία και καθιστικού, ένα λουτρό ξένων, δύο υπνοδωμάτια με δικό του λουτρό το καθένα, διάδρομο, κλίμακα ανόδου προς τον πρώτο όροφο και βεράντα, έχει **επιφάνεια στον όροφο αυτό** διακόσια δέκα επτά και 0,46 **(217,46)** τετραγωνικά μέτρα και επιφάνεια ημιυπαίθριου χώρου (5,22) τετραγωνικών μέτρων.

β) μία **στεγασμένη θέση στάθμευσης** η οποία εφάπτεται της κατοικίας **επιφάνειας** τριάντα τριών και 0,50 **(33,50)** τετραγωνικών μέτρων.-

γ) **μία ασκεπή πισίνα** η οποία εμφαίνεται και στο ως άνω αναφερόμενο και εδώ προσαρτώμενο από 15-4-2019 σχεδιάγραμμα «Κάτοψη Δεξαμενών και Πισίνας», βρίσκεται έμπροσθεν της βεράντας της κατοικίας και είναι **επιφανείας** εξήντα οκτώ και 0,75 **(68,75)** τετραγωνικών μέτρων.

ΟΡΟΦΟΣ

Ο πρώτος (Α΄) πάνω από το ισόγειο όροφος εμφαίνεται στο ανωτέρω αναφερόμενο και εδώ προσαρτώμενο από 15-4-2019 σχεδιάγραμμα «Κάτοψη Ορόφου» και περιλαμβάνει το τμήμα της κατοικίας στον όροφο αυτό, αποτελείται από ένα

υπνοδωμάτιο, ένα ημιυπαίθριο χώρο και βεράντα, έχει **επιφάνεια στον όροφο αυτό** εξήντα πέντε και 0,40 (**65,40**) τετραγωνικά μέτρα και επιφάνεια ημιυπαίθριου χώρου εννιά και 0,15 (9,15) τετραγωνικά μέτρα.

Στην στάθμη του υπογείου βρίσκονται: α) υπόγεια υδατοδεξαμενή κατοικίας επιφάνειας τριάντα ενός και (31,35) τετραγωνικών μέτρων, β) δεξαμενή υπερχείλισης πισίνας επιφανείας τριάντα οκτώ και 0,08 (38,08) τετραγωνικών μέτρων, γ) μηχανοστάσιο πισίνας επιφανείας σαράντα και 0,32 (40,32) τετραγωνικών μέτρων, τα οποία εμφαίνονται στο ως άνω αναφερόμενο και εδώ προσαρτώμενο από 15-4-2019 σχεδιάγραμμα «Κάτοψη Δεξαμενών και Πισίνας».

Η συνολική επιφάνεια της κατοικίας και στους δύο ορόφους είναι διακόσια ογδόντα δύο και 0,86 (282,86) τετραγωνικά μέτρα κυρίων χώρων, με ημιυπαίθριους χώρους επιφάνειας δέκα τεσσάρων και 0,37 (14,37) τετραγωνικά μέτρα, με:

α) στεγασμένη θέση στάθμευσης επιφάνειας τριάντα τριών και 0,50 (33,50) τετραγωνικών μέτρων.-

β) ασκεπή πισίνα επιφανείας εξήντα οκτώ και 0,75 (68,75) τετραγωνικών μέτρων

γ) υπόγεια υδατοδεξαμενή κατοικίας επιφάνειας τριάντα ενός και 0,15 (31,35) τετραγωνικών μέτρων,

δ) δεξαμενή υπερχείλισης πισίνας επιφανείας τριάντα οκτώ και 0,08 (38,08) τετραγωνικών μέτρων,

και ε) μηχανοστάσιο πισίνας επιφανείας σαράντα και 0,32 (40,32) τετραγωνικών μέτρων.

Η κατοικία συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο αγροτεμαχίου.-

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΗΣ

Το παραπάνω περιγραφόμενο αγροτεμάχιο απέκτησε στο ενεργητικό του το Υποκατάστημα εξ αγοράς από τον Γεράσιμο Ζουγανέλη του Μιχαήλ και της Ειρήνης, **δυνάμει του υπ' αριθμόν 25.120/30.06.2017 συμβολαίου μου αγοραπωλησίας ακινήτου**, το οποίο καταχωρίσθηκε νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Μυκόνου με αριθμό καταχώρισης 142/28.02.2017.

Στον δε δικαιοπάροχο αυτού Γεράσιμο Ζουγανέλη, το αγροτεμάχιο περιήλθε μαζί με άλλα ακίνητα, από κληρονομιά του αποβιώσαντος στις δέκα πέντε (15), Αυγούστου, του έτους 1982, στη Μύκονο, πατέρα του Μιχαήλ Ζουγανέλη του Ιακώβου και της Ειρήνης, ο οποίος κατέλειπε την από 21/12/1969 Δημόσια Διαθήκη του, που συντάχθηκε ενώπιον του Συμβολαιογράφου Μυκόνου Δημητρίου Μενεΐδη, με τη με αριθμό 3.477/21.12.1969 πράξη του και δημοσιεύθηκε νόμιμα από το Πρωτοδικείο Σύρου,

κατά τη συνεδρίαση της 10ης/12/1982 με το με αριθμό 304/1982 Πρακτικό Δημοσίευσης του ίδιου Δικαστηρίου και καταχωρήθηκε στο Γενικό Βιβλίο Διαθηκών του Πρωτοδικείου Σύρου, στον τόμο –797- και με αύξοντα αριθμό –163-, την κληρονομιά του οποίου **αποδέχθηκε με τη με αριθμό 4.785/24.12.1987 πράξη** αποδοχής κληρονομιάς εκ διαθήκης του Συμβολαιογράφου Μυκόνου Πέτρου Αθανασίου Τόλη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μυκόνου, στον τόμο –179- και με αύξοντα αριθμό Μεταγραφής –44-, **όπως η πράξη αυτή συμπληρώθηκε και διορθώθηκε:** (α) με τη με αριθμό 10.331/25.08.1994 πράξη συμπλήρωσης και διόρθωσης αποδοχής κληρονομιάς του Συμβολαιογράφου Μυκόνου Πέτρου Αθανασίου Τόλη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μυκόνου, στον τόμο –231- και με αύξοντα αριθμό Μεταγραφής –20-, με την οποία, μεταξύ άλλων, διορθώθηκε το όνομα της μητέρας του κληρονομουμένου από το εσφαλμένο Καλλιόπη, στο ορθό Ειρήνη και (β) **με τη με αριθμό 16.345/08.09.2005 πράξη μου συμπληρώσεως και διορθώσεως** αποδοχής κληρονομιάς, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου

Μυκόνου, στον τόμο -334- και με αύξοντα αριθμό Μεταγραφής -76-.

Ακολούθως με το με αριθμό 18.138/2013 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Πειραιά Μαρίας Κολοβού – Τρανταλίδου, το οποίο καταχωρήθηκε στο γραφείο Κτηματολογίου Μυκόνου στις 18/11/2013 με αύξοντα αριθμό 607, πώλησε από το περιελθόν σε αυτόν ακίνητο με τον αριθμό (3), τμήμα αυτού από εκατό ενενήντα τρία και 0,10 (193,10) τ.μ. προς το όμορο ακίνητο ιδιοκτησίας Σταύρου Κωνσταντινίδη (ΚΑΕΚ 290850108050) και απέμεινε η έκταση που φαίνεται σήμερα.-

ΤΙΤΛΟΙ ΔΙΚΑΙΟΠΑΡΟΧΩΝ

Στο δικαιοπάροχο αυτού πατέρα του, Μιχαήλ Ζουγανέλη του Ιακώβου και της Ειρήνης, το παραπάνω περιγραφόμενο αγροτεμάχιο, αποτελεί ένα από τέσσερα (4) όμορα συνεχόμενα αγροτεμάχια, τα οποία είχαν περιέλθει, σε αυτόν ως εξής:

(α) εν μέρει και συγκεκριμένα τα δύο (2) εξ αυτών με αγορά, από τον Ιωάννη Ιακώβου Ζουγανέλη, που έγινε με το με αριθμό 18.340/27.02.1951 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεράσιμου Μουστάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του

Υποθηκοφυλακείου Μυκόνου, στον τόμο –76- και με αύξοντα αριθμό Μεταγραφής –131- και

(β) τα άλλα δύο (2) με αγορά από τον Ιωάννη Ιακώβου Ζουγανέλη, που έγινε με το με αριθμό 1.336/10.05.1956 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Μυκόνου Νικολάου Βασιλείου Καλογερά, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μυκόνου, στον τόμο –78- και με αύξοντα αριθμό Μεταγραφής –52-.-

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

1) 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.

2) Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στην εμφανιζόμενη ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4919/2022.

3) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

4) Δήλωσαν επίσης ότι τα εισφερόμενα ακίνητα δεν προέρχονται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας των ιδρυτών, δεν αποτελούν δασική ή

αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχονται από αγροτική αποκατάστασή τους.

5) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή τα εισφερόμενα ακίνητα δεν βρίσκονται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

6) **Υποβλήθηκε** μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» **η με αριθμό καταχώρησης 1697081 και αριθμό 72000/18-11-2024 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου** σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με αριθμό Α. 1031/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο «Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.», στην οποία δηλώθηκε το τίμημα στο ποσό του ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000,00) ευρώ και καθορίστηκε η αντικειμενική αξία στο συνολικό ποσό των (565.670,45) ευρώ και απαλλάχθηκε φόρου μεταβίβασης σύμφωνα με τον Ν4172/2013 και Ν2578/1998.-

Αντίγραφο της δήλωσης αυτής, η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη, θα προσκομισθεί στο αρμόδιο για την καταχώριση της σύμβασης Κτηματολογικό Γραφείο.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Νόμου **4174/2013,** όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Νόμου **4223/2013,** σε συνδυασμό με την **ΠΟΛ 1274/2013** του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), προσαρτάται στο παρόν το με αριθμό Πρωτοκόλλου 81833546/20-11-2024 Αποδεικτικό Ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, που εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), για μεταβίβαση ακινήτου και με ισχύ έως 20-12-2024 από το οποίο προκύπτει ότι η παραπάνω ιδιοκτήτρια είναι ενήμερη για τα χρέη της στη Φορολογική Διοίκηση.-

Σύμφωνα με τη **Φ-21/116/2000** απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Φ.Ε.Κ. 839/10.07.2000 τ. Β') σε συνδυασμό με την Υ.Α. Φ.11321/25754/1695/2011), **το Νόμο 4611/2019 (Α' 73) και της Υ.Α. 15435/913/2020 (Β' 1559)** προσαρτάται στο παρόν το με αριθμό 3708232/20-11-2024 (αριθμός συστήματος 000/Φ/1749448/2024), Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας που εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), από το οποίο προκύπτει ότι η ιδιοκτήτρια δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες

ασφαλιστικές εισφορές. Το αποδεικτικό αυτό ισχύει για έξι (6) μήνες από την έκδοσή του (19-5-2025).-

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54Α του **Νόμου 4174/2013,** το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1279/2013 του Υπουργείου Οικονομικών, προσαρτώνται στο παρόν τα με κωδικούς KJJWU3XAMGRBAO6SYT9EK0C1T/15-11-2024, L7Y17WKHYA1U2CZ7VW86CPI1K/15-11-2024, RCH35KEKS6Q6MJC3379FCMZY8/15-11-2024 και KEIM7P5D5QLNX4O8C8E8E0CXO/15-11-2024 πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α., που εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), από τα οποία προκύπτει ότι η ιδιοκτήτρια συμπεριέλαβε το ανωτέρω ακίνητο (αγροτεμάχιο και κατοικία) στις δηλώσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) των ετών 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 και για τα ακίνητα αυτά έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών. Για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η φορολογούμενη είναι ενήμερη ως προς αυτά. Τα πιστοποιητικά εκδόθηκαν για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία και ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024.-

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), προσαρτώνται στο παρόν:

α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/ Διηρημένης Ιδιοκτησίας Διώροφης Κατοικίας με ασκεπή πισίνα, στεγασμένο κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου και υπόγειο υδατοδεξαμενή στην περιοχή Αγιος Παντελεήμονος Μυκόνου που βρίσκεται στην Μύκονο επί αγροτικής οδού με ΚΑΕΚ 2908501049/0/0 (αρ. γηπέδου 642715 – Κωδικός ιδιοκτησίας 642715-10957090-4) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15/11/2024 (και με ημερομηνία αυτοψίας 15/11/2024) βεβαίωση της Αρχιτέκτονος Μηχανικού Γεωργίας – Αννας Χατζηδάκη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017 (Κλειδί βεβαίωσης EA208D4C3638018100E4A7E0E86AE39), σύμφωνα με την οποία «σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ.) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, 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

χρήσεις χωρίς άδεια» την οποία συνοδεύει το προσαρτώμενο στο παρόν από Οκτωβρίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου Μηχανικού Λάμπρου Τσουμπ, του οποίου η εξάρτηση έχει γίνει από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων στο σύστημα ΕΓΣΑ 87

και β) η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ επί εντύπου του άρθρου 8 του νόμου 1599/1986 και με περιεχόμενο σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παραπάνω νόμο 4495/2017 όπως ισχύει.-

Σύμφωνα με το Νόμο 4409/2016, παρ. 1 του άρθρου 40, προσαρτάται στο παρόν το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι το παραπάνω τοπογραφικό υπεβλήθη ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», και έλαβαν Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (Κ.Η.Δ.) 2245802/09-10-2023 και αντίγραφό του θα σταλεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.-

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παράγραφος 12 του **Νόμου 1337/1983,** προσαρτάται στο παρόν αντίγραφα της με αριθμό 53/2017 άδειας δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μυκόνου καθώς και η με α/α πράξης 87953 αναθεώρηση αυτής.-

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου **3661/2008,** εκδόθηκε το με αριθμό Πρωτοκόλλου 64234/26-5-2030 (με αριθμό ασφαλείας NCC54-0LHF0-PDBEW-8) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης της ανωτέρω κατοικίας του Ενεργειακού Επιθεωρητού Νικολάου Κατσουλάκου που εκδόθηκε από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.). Σημειώνεται ότι το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση του εμφανιζόμενου, παραδόθηκε από το «ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ» και παρελήφθη από την «ΕΤΑΙΡΕΙΑ».-

Εγώ η Συμβολαιογράφος αφού υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.3661/2008, καθώς και τις διατάξεις του κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) 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 πωλούμενο ακίνητο Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης με τον άνω αριθμό πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκε (64234/26-5-2023)

και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιό μου το εκδοθέν από το πληροφοριακό σύστημα έντυπα – αποσπάσματα του άνω Π.Ε.Α.-

Σύμφωνα με τα άρθρα 2 παρ. 8 και 14 παρ. 1 του **Νόμου 2308/1995** και της απόφασης 85187/4605/22.08.1996 (Φ.Ε.Κ. Β' 814/04.09.1996), όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 3481/2006, προσαρτάται στην παρούσα, το **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος** του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του **Κτηματολογικού Γραφείου Μυκόνου με αρ. πρωτ.** 44538/26-09-2023 φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο της παρούσας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, από το οποίο φαίνεται ότι το ακίνητο φέρει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) 290850108049/0/0 και έχει έκταση κατ' αυτό 4205 τετρ. μέτρα.-

Σύμφωνα με τη με αριθμό **ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.09.2002 απόφαση** του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/01.10.2002 τεύχος Β'), ο εμφανιζόμενος δήλωσε σε μένα τη Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22

του Νόμου 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:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου **1599/1986** και με γνώση των ποινικών κυρώσεών του, βεβαιώνουν την ακρίβεια της έδρας, που αναφέρεται στην αρχή του συμβολαίου αυτού.-

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 15 του άρθρου 3 του **Νόμου 2242/1994,** το ακίνητο δεν βρίσκεται σε περιοχή που είναι ρέμα, αιγιαλός, ζώνη παραλίας, βιότοπος, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικός χώρος.-

Στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και

Υπόγεια Υδατικά Συστήματα», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 9 του **Νόμου 2744/1999 (Φ.Ε.Κ. 222 Α'),** το «ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ» δηλώνει –όπως αυτή παρίσταται και εκπροσωπείται- ότι τόσο αυτή όσο και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί της, ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών των ακινήτων προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε», στην περίπτωση στην οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως.-

Σημειώνεται ότι ρώτησα τον εμφανισθέντα αν έχει την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλος οικογενειών των παραπάνω σύμφωνα με το άρθρο 1 του Νόμου 3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του **Νόμου 3242/2004** και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του **Νόμου 3213/2003** όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 **του Νόμου 3327/2005** και μου απάντησε ότι δεν έχει την παραπάνω ιδιότητα, ούτε είναι μέλος οικογενειών των παραπάνω.-

Εγώ η Συμβολαιογράφος θύμισα στους συμβαλλόμενους:

α)Τις διατάξεις του Νόμου 4045/1960 (άρθρο 3 παράγραφος 3) και την υποχρέωσή τους να καταβάλουν τους φόρους και

τα τέλη του ακινήτου της τελευταίας τριετίας, β) τις «περί ενεργού πολεοδομίας» διατάξεις, τις διατάξεις του Ν.Δ. 1003/1971, του Νόμου 651/1977, του Νόμου 720/1977, του Νόμου 1337/1983, τις διατάξεις του Νόμου 820/1978, του άρθρου 2 του νόμου 1329/1983, των Νόμων 1249/82, 720/1977, 4045/1960, του π.δ. 129/1989 άρθρ. 72, τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), τις διατάξεις του ν.δ. από 17-7-1923, του ν.δ. 690/1948, του Νόμου 4343/1929, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, όπως οι νόμοι αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα και τα εκτελεστικά των νόμων αυτών διατάγματα που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομής σε ορισμένα ακίνητα και τη μεταβίβασή της, επίσης τις διατάξεις του Π.Δ. της 24/31-5-1985 για τους όρους δόμησης των εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων Οικισμών προ του έτους 1923 κειμένων γηπέδων του π.δ. της 13-3-1981 για τους όρους δόμησης των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα όρια των Παραδοσιακών Οικισμών και τις διατάξεις του Π.Δ. της 24-4/3-5-1985 και των αποφάσεων του Νομάρχη Κυκλάδων που εκδόθηκαν σε εκτέλεση αυτού σχετικά με τους όρους δόμησης των μέχρι 2.000 κατοίκων Οικισμών, τις διατάξεις του άρθρου 5 παράγραφος 3 του Νόμου 4278/2014 **«περί φάρων»** κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους, ορίζεται

ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πουληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, τις διατάξεις του Νόμου 3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α. περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.) σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης και τις υποχρεώσεις τους για την έκδοση Πιστοποιητικού ενεργειακής Απόδοσης 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 άρθρου 48 του Ν. 3842/2010, του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017 και τις διατάξεις άλλων Νόμων και Νομοθετημάτων σχετικών με την σύμβαση αυτή και τέλος τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα **για την καταχώριση του συμβολαίου αυτού** και τις συνέπειες της παράλειψής της.-

Οι παραπάνω δηλώσεις των συμβαλλομένων καταχωρήθηκαν στο συμβόλαιο αυτό, που γράφτηκε σε

σαράντα τρία (43) φύλλα.- Εισπράχθηκαν δέκα (10,00) ευρώ 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 ενός (01) αντιγράφου εισπράχθηκαν 2.882 ευρώ.- Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. (24%) από 691,68 ευρώ.-

Το συμβόλαιο αυτό διαβάστηκε στον εμφανιζόμενο, ο οποίος το άκουσε, το βεβαίωσε και το υπέγραψε αυτός –με τις ιδιότητες με τις οποίες παρίσταται-, καθώς και εγώ η Συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.-

Ο εμφανιζόμενος

Αλέξανδρος Ψαρρόπουλος

Η Συμβολαιογράφος

(Τ/Σ) ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ-ΨΥΧΑ
Ακριβές αντίγραφο
Αθήνα αυθημερόν
Η Συμβολαιογράφος Αθηνών

Τα έξοδα του παρόντος εισπράχθηκαν
με το με αριθμό 543 τιμολόγιο
Η Συμβολαιογράφος Αθηνών