Ψηφιακά υπογεγραμμένο από
LOUKIA TACHTSIDOU
Ημερομηνία: 2026.07.30
09:33:49 EEST

Ημ/νία: 30/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195349706000/A

ΠΡΟΣ:
PG PROPERTIES
INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΙΑ

ΤΑΧΤΣΙΔΟΥ ΛΟΥΚΙΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, Β.
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 14, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 54625
Α.Φ.Μ.: 108847896
Ταχ.Δ/νση: Β. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 14, **ΤΚ:** 54625
Τηλέφωνο: 2310756841
Ηλ.Ταχ/μείο: loukia.tachtsidou@notarius.gr

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:PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:PG PROPERTIES INVESTMENTS SOCIETE ANONYME
Διακριτικός Τίτλος: PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:PG PROPERTIES INVESTMENTS SOCIETE ANONYME
Νομική Μορφή:ΑΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195349706000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195349706000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:996506720
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 30/07/2026
Λήξη Διάρκειας: 30/07/2076
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΤΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΔΗ 53 55131 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλέφωνο: 6944433152

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:2.500.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Ονομαστικές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2026
Κατηγορία Βιβλίων:Γ
Τρόπος Ένταξης:Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης:Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.:Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68200100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Κύρια Δραστηριότητα	30/07/2026
66194000	ΧΡΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
55200101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΠΙΤΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110300	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ (ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68110400	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΤΕΤΟΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110500	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ (ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200202	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΧΩΡΙΣ ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΕ Φ.Π.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
74990500	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
66120200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΑΓΑΘΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
79110001	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΓΙΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΗΓΗΣΕΙΣ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 4784427204845858881/329839

Η εταιρεία με την επωνυμία **PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ** και τον διακριτικό τίτλο **PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ** (Α.Φ.Μ.: 996506720) κατέβαλε το ποσό των **2580** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΤΑΧΤΣΙΔΟΥ ΛΟΥΚΙΑ** (Α.Φ.Μ.: 108847896).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	Αιτιολογία	Ποσό	Τρόπος Πληρωμής	Ημ/νια	Τελικός Δικαιούχος
651994	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	29/07/2026 15:59:45	ΛΟΥΚΙΑ ΤΑΧΤΣΙΔΟΥ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Β. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 14, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
652057	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF21909761000000020298004, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 1BERezYkiP252fGY61WZ 29/07/2026	30/07/2026 09:30:26	ΚΕΕΕ
652058	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF21909761000000020298004, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 1BERezYkiP252fGY61WZ 29/07/2026	30/07/2026 09:30:26	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
652059	Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου	€10.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF28909761000000080298004, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 13cRL8moin2JKJFBQWb9 29/07/2026	30/07/2026 09:30:26	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
652060	Τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού	€2500.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF88909761000000040298004, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής	30/07/2026 09:30:26	ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

ΣΥΝΟΛΟ **€2580.00**

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.

Αριθμός 2580

ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

(κατά τις διατάξεις του Ν. 4548/2018).

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.500.000,00 ΕΥΡΩ

ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΞΙΑΣ 1.640.000,00 ΕΥΡΩ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ 670.063,56 ΕΥΡΩ

Στη Θεσσαλονίκη σήμερα, στις είκοσι οκτώ (28) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Τρίτη και στο συμβολαιογραφείο μου, που βρίσκεται στο επί της οδού Βασιλέως Ηρακλείου αριθμός 14 γραφείο του δευτέρου (2ου) ορόφου, σε μένα τη συμβολαιογράφο και κάτοικο Θεσσαλονίκης **ΛΟΥΚΙΑ ΤΑΧΤΣΙΔΟΥ του Αλεξάνδρου**, που έχω έδρα τη Θεσσαλονίκη, Α.Φ.Μ. 108847896 (Δ.Ο.Υ. Α΄ Θεσσαλονίκης), παρουσιάστηκαν οι γνωστοί μου και μη εξαιρούμενοι από το Νόμο:

1) ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ του Μιχαήλ και της Θεοδοσίας, ελεύθερος επαγγελματίας, που γεννήθηκε στο Μόναχο Γερμανίας στις 23-09-1963 και κατοικεί στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης επί της οδού Τάκη Οικονομίδη αριθμός 53 κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΡ 568043/26-01-2023 δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Καλαμαριάς και του Α.Φ.Μ. 033286420 της Δ.Ο.Υ. Καλαμαριάς και

2) ΕΥΑΝΘΙΑ ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ του Αντωνίου και της Φωτεινής, ελεύθερη επαγγελματίας, που γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη στις 08-12-1964 και κατοικεί στη Θεσσαλονίκη, στην οδό Τάκη Οικονομίδη αρ. 53 - Καλαμαριά, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΡ568046/26-01-2023 δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Καλαμαριάς και του Α.Φ.Μ. 064838485 της Δ.Ο.Υ. Καλαμαριάς

Οι εμφανισθέντες, αφού μου δήλωσαν ότι δεν βρίσκονται σε αδυναμία υπογραφής για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, μη συντρεχουσών δε των περιπτώσεων του άρθρ. 9 παρ. 1 Ν. 2830/2000 «Κώδικας Συμβολαιογράφων» στις οποίες είναι υποχρεωτική η σύμπραξη δευτέρου συμβολαιογράφου ή μαρτύρων, ζήτησαν την σύνταξη και υπογραφή του παρόντος, με το οποίο δήλωσαν **ότι συνιστούν με το παρόν ανώνυμη εταιρεία,** η οποία θα διέπεται από το Ν. 4548/2018 «Περί Ανωνύμων εταιρειών» (ΦΕΚ Α΄ 104/13-6-2018), όπως ήδη τροποποιήθηκε με το Ν. 4587/24-12-2018 (ΦΕΚ 218Α΄) και ισχύει, παράλληλα με τις διατάξεις των Ν. 3419/2005 «Περί Γ.Ε.ΜΗ., Ν. 3853/2010, «Περί απλοποίησης Διαδικασιών ίδρυσης προσωπικών και κεφαλαιουχικών εταιρειών», Ν. 4072/2012 άρ. 232, «Περί βελτίωσης επιχειρηματικού περιβάλλοντος», Ν. 4250/2014 αρ. 2, Ν. 4281/2014 αρ. 202 και Ν. 4308/2014 αρ. 38 «Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων» και Ν. 4336/2015 Μέρος Β΄. αρ. 2 Παρ. Α΄ Υποπαρ. Α1 (ΦΕΚ Α΄94), και το Ν. 4403/2016 σχετικά με «τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές διαχειριστικές εκθέσεις» και θα ρυθμίζεται από τους παρακάτω όρους και συμφωνίες, το καταστατικό της οποίας θα έχει ως εξής:

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΕΔΡΑ - ΣΚΟΠΟΣ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΑΡΘΡΟ 1

ΕΠΩΝΥΜΙΑ – ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟΣ ΤΙΤΛΟΣ.

1. Συνιστάται με το παρόν καταστατικό Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία **«PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

2. Για τις συναλλαγές της εταιρείας με την αλλοδαπή, η πιο πάνω επωνυμία και ο διακριτικός της τίτλος θα αποδίδονται με λατινικά στοιχεία.

ΑΡΘΡΟ 2

ΕΔΡΑ

1. Η έδρα της εταιρείας ορίζεται η Δημοτική Ενότητα Καλαμαριάς του Δήμου Καλαμαριάς της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, όπου αυτή ενάγει και ενάγεται για κάθε διαφορά της και στις περιπτώσεις ακόμη της ειδικής κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δωσιδικίας, οπότε θα μπορούσε να εναχθεί και εκτός της έδρας της.

2. Μπορεί όμως η εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής.

ΑΡΘΡΟ 3

ΣΚΟΠΟΣ

Α΄. Σκοποί της εταιρίας θα είναι:

- Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων
- Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας κτιρίων κατοικιών και των σχετικών οικοπέδων
- Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ιδιοκτησιών χρονομεριστικής μίσθωσης
- Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων για κτίρια κατοικιών
- Η αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων
- Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων που δεν προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών.
- Η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων
- Οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων που προορίζονται για κατοίκηση
- Οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων που δεν προορίζονται για κατοίκηση
- Οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων που δεν προορίζονται για κατοικία, χωρίς υπαγωγή σε Φ.Π.Α.
- Οι υπηρεσίες εκμίσθωσης μικρής διάρκειας δωματίων σπιτιών
- Οι χρηματομεσιτικές υπηρεσίες
- Οι υπηρεσίες μεσιτείας συμβάσεων αγαθών
- Οι υπηρεσίες μεσιτείας για οργανωμένες περιηγήσεις με παροχή καταλύματος.
- Οι επιχειρηματικές υπηρεσίες μεσιτείας και εκτίμησης εκτός

από τις σχετικές τα ακίνητα και τις ασφαλιστικές υπηρεσίες.

Β΄. Για την επιτυχία του εταιρικού σκοπού η Εταιρία μπορεί:

Α) Να συνεργάζεται και να συμμετέχει σε ημεδαπές ή αλλοδαπές εταιρίες που επιδιώκουν τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς με αυτούς της εταιρίας, καθώς και να ορίζει ως αντιπροσώπους της ημεδαπά ή αλλοδαπά φυσικά η νομικά πρόσωπα.

Β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο.

Γ) Να ιδρύει ή να εξαγοράζει εταιρίες κάθε εταιρικού τύπου και μορφής, ημεδαπές ή αλλοδαπές.

Δ) Να ενεργεί κάθε πράξη που θα θεωρείται από την εταιρία ως αναγκαία ή συμπληρωματική στους παραπάνω εταιρικούς σκοπούς, καθώς και κάθε πράξη που θα είναι άμεσα ή έμμεσα επωφελής για την επίτευξη των εταιρικών σκοπών της.

Ε) Να ιδρύει υποκαταστήματα, γραφεία ή πρακτορεία οπουδήποτε, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό.

ΣΤ) Να αγοράζει ακίνητα, για την εγκατάσταση των γραφείων και των υπόλοιπων δραστηριοτήτων της και να αγοράζει κάθε είδους αναγκαίο εξοπλισμό ή μηχανήματα.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

1. Η διάρκεια της εταιρίας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση της σύστασής της στο ΓΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ (Γ.Ε.ΜΗ.).

2. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (κατά τα άρθρα 19 παρ. 3 & 4 και 21 παρ. 2 του

παρόντος), η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να μετατραπεί από ορισμένου σε αορίστου χρόνου και αντίστροφα, με νόμιμη δημοσίευση της απόφασης αυτής στο Γ.Ε.ΜΗ..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ

ΑΡΘΡΟ 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε ευρώ δύο εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (2.500.000,00 **€**) ολοσχερώς καταβεβλημένο από τους ιδρυτές μετόχους της, σύμφωνα με αυτά που ορίζει λεπτομερώς το άρθρο 46 του παρόντος και κατανέμεται σε εκατό χιλιάδες (100.000,00) κοινές ονομαστικές μετοχές, που κάθε μία θα είναι ονομαστικής αξίας είκοσι πέντε (25,00) ευρώ.

ΆΡΘΡΟ 6

ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Για την αύξηση του κεφαλαίου απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση), εκτός αν η αύξηση γίνει σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις επόμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου (έκτακτη αύξηση). Σε κάθε περίπτωση αύξησης η απόφαση του αρμόδιου οργάνου υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

2. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία, μπορεί να χορηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο η εξουσία να αυξάνει το κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο

του κεφαλαίου, που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εξουσία για αύξηση του κεφαλαίου. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία μπορεί να χορηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο η εξουσία να εκδίδει ομολογιακό δάνειο με την έκδοση ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το μισό του εκάστοτε καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 71 του Ν. 4548/2018.

3. Η εξουσία αυτή του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει την πενταετία για κάθε χορηγούμενη ανανέωση. Η ισχύς κάθε ανανέωσης αρχίζει από την παρέλευση της διάρκειας ισχύος της προηγούμενης. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης για τη χορήγηση ή την ανανέωση της εξουσίας αύξησης του κεφαλαίου από το διοικητικό συμβούλιο υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

4. Κατ’ εξαίρεση των παραπάνω, όταν τα αποθεματικά της εταιρίας υπερβαίνουν το ένα τέταρτο (1/4) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, για την αύξηση αυτού απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 130 παρ. 3 και 132 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, καθώς και ανάλογη τροποποίηση του σχετικού με το μετοχικό κεφάλαιο άρθρου του παρόντος καταστατικού.

5. Η απόφαση του αρμοδίου οργάνου για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ή την έκδοση ομολογιακού δανείου πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το ποσό της αύξησης ή το ύψος του ομολογιακού δανείου, τον τρόπο κάλυψής τους, το είδος των μετοχών ή των ομολογιών που θα

εκδοθούν, την ονομαστική αξία και την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

6. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, με μετρητά, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων που υφίστανται κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός προθεσμίας η οποία ορίζεται από το όργανο το οποίο αποφασίζει την αύξηση και δεν μπορεί να είναι συντομότερη των 14 ημερών. Μετά το τέλος της προθεσμίας αυτής, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και το διοικητικό συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, μπορούν να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

7. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 25 Ν. 4548/2018, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούσαν το σύνολο του κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος

προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

8. Το δικαίωμα προτίμησης του άρθρου αυτού μπορεί να καταργηθεί ή να περιοριστεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 130 παρ. 3 και 132 παρ. 2 του Ν. 4548/2018. Για να ληφθεί παρόμοια απόφαση, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να υποβάλει στη Γενική Συνέλευση γραπτή έκθεση που θα αναφέρει τους λόγους που επιβάλουν τον περιορισμό ή την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και θα δικαιολογεί την τιμή που προτείνει για την έκδοση των νέων μετοχών. Η σχετική έκθεση του διοικητικού συμβουλίου και η απόφαση της γενικής συνέλευσης υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

9. Δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης, σύμφωνα με την έννοια της προηγούμενης παραγράφου, όταν οι μετοχές αναλαμβάνονται από τράπεζες ή από άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, για να προσφερθούν στους μετόχους, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου αυτού.

ΆΡΘΡΟ 7

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΑΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Το αρχικό κεφάλαιο πρέπει να καταβληθεί κατά τη σύσταση της εταιρείας.

2. Η προθεσμία καταβολής της αύξησης του κεφαλαίου ορίζεται από το όργανο που έλαβε τη σχετική απόφαση και δεν μπορεί να είναι

μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών ούτε μεγαλύτερη των τεσσάρων (4) μηνών από την ημέρα που καταχωρίσθηκε η απόφαση αυτή στο Γ.Ε.ΜΗ.

3. Η καταβολή σε μετρητά του αρχικού κεφαλαίου ή των τυχόν αυξήσεων αυτού, καθώς και οι καταθέσεις μετόχων με προορισμό τη μελλοντική αύξηση του κεφαλαίου, πραγματοποιούνται υποχρεωτικά με κατάθεση σε ειδικό λογαριασμό της εταιρείας, που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Με την επιφύλαξη του Άρθρου 19 του Ν. 4548/2018, η παράλειψη καταβολής σε λογαριασμό δεν επάγεται ακυρότητα, αν αποδεικνύεται ότι το σχετικό ποσό δαπανήθηκε για τους σκοπούς της εταιρείας, με την προϋπόθεση ότι αυτό έχει ειδικά προβλεφθεί στο καταστατικό ή στην απόφαση για αύξηση του κεφαλαίου.

4. Η καταβολή της εισφοράς μπορεί να λάβει χώρα και με συμψηφισμό χρέους της εταιρείας προς τον καταβάλλοντα την εισφορά μέτοχο, εφόσον τούτο έχει προβλεφθεί στην απόφαση για την αύξηση του κεφαλαίου. Ο συμψηφισμός πρέπει να συνοδεύεται από βεβαίωση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας ότι το χρέος αυτό είναι, όπως προκύπτει από τα βιβλία της εταιρείας, υπαρκτό και ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση. Σε περίπτωση μη ληξιπρόθεσμου χρέους, πρέπει να αποτιμάται η παρούσα αξία του, σύμφωνα με το Άρθρο 17 του Ν. 4548/2018. Τα παραπάνω εδάφια δεν εφαρμόζονται όταν γίνεται κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων στο πλαίσιο σχεδίου εξυγίανσης ή αναδιοργάνωσης κατά τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα (ν. 4738/2020). Μονομερής συμψηφισμός απαγορεύεται. Η καταβολή μέσω

συμψηφισμού και ο αριθμός των αναληφθεισών μετοχών μέσω αυτού υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

5. Η εμπρόθεσμη καταβολή ή η μη καταβολή του κεφαλαίου πρέπει να πιστοποιείται. Πιστοποίηση καταβολής δεν απαιτείται, αν η αύξηση κεφαλαίου δεν γίνεται με νέες εισφορές.

ΆΡΘΡΟ 8

ΕΙΔΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι **κοινές ονομαστικές και μεταβιβάσιμες** στο σύνολό τους.

2. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με βάση το τηρούμενο «Βιβλίο Μετόχων», *(το οποίο Βιβλίο μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικά και στο οποίο καταχωρίζονται οι μέτοχοι, με αναγραφή του ονοματεπωνύμου ή της εταιρικής επωνυμίας και της διεύθυνσης ή της έδρας τους, καθώς και του επαγγέλματος και της εθνικότητας του κάθε μετόχου, ως επίσης αναγράφεται ο αριθμός και η κατηγορία των μετοχών, που κατέχει κάθε μέτοχος),* ή τους μετοχικούς τίτλους που κατέχει ο μέτοχος.

3. Η μεταβίβαση μετοχών με εν ζωή δικαιοπραξία επιτρέπεται μόνον κατόπιν εγκρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο μέτοχος που προτίθεται να μεταβιβάσει τις μετοχές του υποχρεούται να γνωστοποιήσει εγγράφως την πρόθεσή του στο Διοικητικό Συμβούλιο αναφέροντας τον αριθμό των μετοχών που προτίθεται να μεταβιβάσει και την τιμή μεταβίβασης.
Οι λοιποί μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης, το οποίο δύνανται να ασκήσουν εντός τριάντα (30) ημερών από τη γνωστοποίηση. Εάν κανείς

δεν ασκήσει το δικαίωμα ή το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εγκρίνει τη μεταβίβαση, το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να υποδείξει αγοραστή υπό τους ίδιους όρους εντός τριάντα (30) ημερών. Αν δεν το πράξει, η μεταβίβαση επιτρέπεται ελεύθερα.

4. Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση μετοχών με εν ζωή δικαιοπραξία από οποιαδήποτε αιτία, επαχθή ή χαριστική, σε συγγενείς πρώτου (α') βαθμού (τέκνα) επιτρέπεται ελεύθερα και δεν υπόκειται σε κανένα περιορισμό.

5. Η απόκτηση της μετοχής έχει σαν συνέπεια την παραδοχή του παρόντος Καταστατικού. Οι μέτοχοι για κάθε διαφορά με την Εταιρεία υπάγονται στους Ελληνικούς νόμους και στη δωσιδικία της έδρας της Εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΜΕΤΟΧΟΙ

ΆΡΘΡΟ 9

ΓΕΝΙΚΑ – ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Οι μέτοχοι ασκούν τα δικαιώματά τους στα πλαίσια της Γενικής Συνέλευσης.

2. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση, εκτός από αυτές που ανήκουν στην εταιρεία που δεν παρέχουν δικαίωμα ψήφου. Όλες οι μετοχές παρέχουν ίσα δικαιώματα.

3. Η ευθύνη του μετόχου περιορίζεται στην ονομαστική αξία της μετοχής του.

4. Οι μέτοχοι απαγορεύεται να συμμετέχουν σε εταιρίες οποιασδήποτε νομικής μορφής, οπουδήποτε εδρεύουσες στην ελληνική επικράτεια με τους ίδιους, με την παρούσα εταιρία, εταιρικούς σκοπούς, εκτός αν ληφθεί απόφαση της γενικής συνέλευσης που να το επιτρέπει, η οποία λαμβάνεται με τη συνήθη απαρτία και πλειοψηφία.

ΆΡΘΡΟ 10

ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ

Διαφορές ανάμεσα στους μετόχους ή ανάμεσα στους μετόχους και την εταιρεία που αφορούν στις εταιρικές σχέσεις συμφωνείται ότι θα εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των Δικαστηρίων της έδρας της εταιρείας.

ΆΡΘΡΟ 11

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

Τα δικαιώματα των μετόχων μειοψηφίας, ρυθμίζονται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 141 έως 144 του Ν. 4548/2018 και τα της **ακυρότητας, ή ακυρωσίας, ή του ανυπόστατου** αποφάσεων Γενικής Συνέλευσης ρυθμίζονται στα άρθρα 137 έως 140 του ιδίου νόμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΓΕΝΙΚΕΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΙΣ

ΆΡΘΡΟ 12

Η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΩΣ ΑΝΩΤΑΤΟ ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΟΡΓΑΝΟ

ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ

1. Η γενική συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση. Οι αποφάσεις της δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους.

2. Η γενική συνέλευση είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

α) Τροποποιήσεις του καταστατικού. Ως τροποποιήσεις θεωρούνται και οι αυξήσεις, τακτικές ή έκτακτες, ως και οι μειώσεις του μετοχικού κεφαλαίου.

β) Εκλογή μελών του διοικητικού συμβουλίου και ελεγκτών.

γ) Την έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το Άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 και την απαλλαγή των ελεγκτών.

δ) Την έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ε) Την Διάθεση των ετήσιων κερδών.

στ) Την έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το Άρθρο 109 του Ν. 4548/2018.

ζ) Επί εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά εταιρειών, την έγκριση της πολιτικής αποδοχών του Άρθρου 110 του Ν. 4548/2018 και της έκθεσης αποδοχών του Άρθρου 112 του ιδίου νόμου.

η) Την συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της εταιρείας και

θ) Τον διορισμό εκκαθαριστών.

3. Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν υπάγονται:

α) Αυξήσεις κεφαλαίου ή πράξεις αναπροσαρμογής του κεφαλαίου που ρητά ανατίθενται από το νόμο ή το καταστατικό στο διοικητικό συμβούλιο, καθώς και αυξήσεις που επιβάλλονται από διατάξεις άλλων νόμων.

β) Η τροποποίηση ή η προσαρμογή διατάξεων του καταστατικού από το διοικητικό συμβούλιο στις περιπτώσεις που ορίζει τούτο ρητά ο νόμος.

γ) Ο διορισμός με το καταστατικό του πρώτου διοικητικού συμβουλίου.

δ) Η εκλογή κατά το καταστατικό, σύμφωνα με το Άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, συμβούλων σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή απωλεσάντων την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

ε) Η συγχώνευση με απορρόφηση κατά το άρθρο 146 του Ν. 4601/2019 ανώνυμης εταιρείας από άλλη ανώνυμη εταιρεία που κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) ή η απόφαση της απορροφώσας ανώνυμης εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση άλλης κεφαλαιουχικής εταιρείας της οποίας κατέχει το ενενήντα τοις εκατό (90%) ή περισσότερο των μετοχών της καθώς και η απόφαση της διασπώμενης ΑΕ για τη διάσπασή της όταν οι επωφελούμενες εταιρείες κατέχουν τις μετοχές τις στο σύνολο τους σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

στ) Η δυνατότητα διανομής προσωρινών μερισμάτων κατά τις παραγράφους 1 και 2 του Άρθρου 162 του Ν. 4548/2018

ζ) Η δυνατότητα διανομής κατά την παράγραφο 3 του Άρθρου 162 του Ν. 4548/2018 κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσίευση.

ΆΡΘΡΟ 13

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΓΚΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

ΕΙΔΗ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ

1. Η γενική συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης, προκειμένου να αποφασίσει για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για την εκλογή ελεγκτών, ***(τακτική γενική συνέλευση).*** Η τακτική γενική συνέλευση μπορεί να αποφασίσει και για οποιοδήποτε άλλο θέμα αρμοδιότητάς της.

2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του Άρθρου 121 του Ν.4548/2018, η γενική συνέλευση συνέρχεται εκτάκτως οποτεδήποτε άλλοτε το διοικητικό συμβούλιο κρίνει τούτο σκόπιμο ή αναγκαίο ***(έκτακτη γενική συνέλευση).***

3. Η γενική συνέλευση που συγκαλείται για να τροποποιήσει το καταστατικό ή να λάβει αποφάσεις, για τις οποίες απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία **(καταστατική γενική συνέλευση),** μπορεί να είναι τακτική ή έκτακτη.

4. Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λύση της εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου.

ΆΡΘΡΟ 14

ΤΟΠΟΣ ΟΠΟΥ ΣΥΝΕΡΧΕΤΑΙ Η ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Η γενική συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός της περιφέρειας της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, ή και σε τόπο κείμενο στην αλλοδαπή, ή και οπουδήποτε, όταν στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του κεφαλαίου με δικαίωμα ψήφου και δεν αντιλέγει κανείς στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και τη λήψη αποφάσεων.

2. Εάν αποφασίσει σχετικά το διοικητικό συμβούλιο, η γενική συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, σύμφωνα με την παρ. 1 αλλά θα συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο Άρθρο 125 του Ν. 4548/2018.

ΆΡΘΡΟ 15

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Τη γενική συνέλευση συγκαλεί το διοικητικό συμβούλιο.

2. Η γενική συνέλευση μπορεί να συγκληθεί και κατόπιν αιτήματος της μειοψηφίας, σύμφωνα με το Άρθρο 141 του Ν. 4548/2018.

3. Δικαίωμα να ζητήσει τη σύγκληση γενικής συνέλευσης έχει και ο ελεγκτής της εταιρείας με αίτησή του προς τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου. Η συνέλευση αυτή συγκαλείται υποχρεωτικά από το διοικητικό συμβούλιο εντός δέκα (10) ημερών από την επίδοση της αίτησης, έχει δε ως αντικείμενο ημερήσιας διάταξης τα θέματα που περιέχονται στην αίτηση. Αν η γενική συνέλευση δεν συγκληθεί εντός της προθεσμίας αυτής, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της παραγράφου 1 του Άρθρου 141 του Ν. 4548/2018.

3. Η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης περιλαμβάνει τουλάχιστον το οίκημα με ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή διά αντιπροσώπου ή, ενδεχομένως, και από απόσταση.

4. Πρόσκληση για σύγκληση γενικής συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων ***(καθολική γενική συνέλευση).***

ΆΡΘΡΟ 16

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις, η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης πρέπει να δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης.

2. Η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης δημοσιεύεται με την καταχώρισή της στη Μερίδα της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ..

ΆΡΘΡΟ 17

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική γενική συνέλευση, η εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου και των ελεγκτών.

2. Εφόσον η εταιρεία διατηρεί διαδικτυακό τόπο, εκπληρώνει την υποχρέωσή της βάσει της παραγράφου 1 αναρτώντας τα σχετικά στοιχεία στο διαδικτυακό της τόπο. Αν η εταιρεία δεν διατηρεί διαδικτυακό τόπο, τα στοιχεία της παραγράφου 1 αποστέλλονται στους μετόχους, εφόσον οι μέτοχοι έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Σε περίπτωση που τα στοιχεία αποστέλλονται με επιστολή, η αποστολή θα πρέπει, αποδεδειγμένα, να προηγείται κατά πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες της προβλεπόμενης ελάχιστης προθεσμίας της παραγράφου 1. Για την αποστολή των στοιχείων αρκεί και η χρήση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) προς εκείνους τους μετόχους που έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που διαθέτουν. Αν οι μέτοχοι δεν έχουν γνωστοποιήσει τα στοιχεία επικοινωνίας τους εγκαίρως στην εταιρεία, η ενημέρωση της παραγράφου 1 αναζητείται από τους ίδιους τους μετόχους κατόπιν σχετικού τους αιτήματος προς την εταιρεία.

3. Από την ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης για τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης μέχρι και την ημέρα της γενικής συνέλευσης, η εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της στην έδρα της, τουλάχιστον τις εξής πληροφορίες:

α) την πρόσκληση για τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης,

β) το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου που οι μετοχές ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία της πρόσκλησης, αναφέροντας και χωριστά σύνολα ανά κατηγορία μετοχών, και

γ) τα έντυπα που πρέπει να χρησιμοποιηθούν για την ψήφο μέσω εκπροσώπου ή αντιπροσώπου και, εφόσον προβλέπονται, για την ψήφο

με αλληλογραφία και για την ψήφο με ηλεκτρονικά μέσα, εκτός αν τα εν λόγω έντυπα αποστέλλονται απευθείας σε κάθε μέτοχο.

ΆΡΘΡΟ 18.

ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Στη γενική συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της γενικής συνέλευσης. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη γενική συνέλευση διά των εκπροσώπων τους. Δικαιούνται να μετάσχουν στη γενική συνέλευση, δεν υπολογίζονται όμως για το σχηματισμό της απαρτίας οι μέτοχοι με μετοχές χωρίς δικαίωμα ψήφου.

2. Για τη συμμετοχή στη γενική συνέλευση οι μέτοχοι πρέπει προηγουμένως να προβούν σε κατάθεση των μετοχών στο ταμείο της εταιρείας, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα ή επιχείρηση επενδύσεων, που λειτουργεί στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος και έχει το δικαίωμα να δέχεται τίτλους προς φύλαξη, ή και σε άλλα πρόσωπα, τα οποία θα αναγράφονται στην πρόσκληση. Οι μετοχές που κατατίθενται, σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο δεν θα μπορούν να αναληφθούν ή και να εκποιηθούν πριν από τη διεξαγωγή της γενικής συνέλευσης.

3. Επίσης η συμμετοχή στη γενική συνέλευση εξαρτάται από την προηγούμενη υποβολή στην εταιρεία των εγγράφων αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης των μετόχων, εντός της προθεσμίας υποβολής των εγγράφων αυτών που θα αναγράφει η πρόσκληση.

4. Το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να καταρτίζει και θέτει στη διάθεση των μετόχων, είκοσι τέσσερις (24) τουλάχιστον ώρες πριν από τη συνέλευση, πίνακα των μετόχων που κατέθεσαν τις μετοχές τους και

ενδεχομένως τα έγγραφα αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης. Ο πίνακας αυτός αναφέρει και τις διευθύνσεις των μετόχων, τα ονόματα των αντιπροσώπων ή εκπροσώπων τους και τον αριθμό των μετοχών και ψήφων κάθε μετόχου.

5. Μέτοχοι, που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις του καταστατικού που αναφέρονται στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος Άρθρου ή με την προθεσμία της παραγράφου 4 του Άρθρου 128 του Ν. 4548/2018, μετέχουν στη γενική συνέλευση, εκτός αν η γενική συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της.

ΆΡΘΡΟ 19

ΑΠΑΡΤΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Η γενική συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

2. Αν δεν επιτευχθεί η απαρτία αυτή, η γενική συνέλευση συνέρχεται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της ματαιωθείσας συνεδρίασης, ύστερα από πρόσκληση προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερών.

Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση η γενική συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διάταξης, οσοδήποτε και αν είναι το εκπροσωπούμενο σε αυτήν τμήμα του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση είχε ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν **πέντε**

(5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και την επαναληπτική.

3. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν την τροποποίηση του καταστατικού της εταιρίας, τη μεταβολή της εθνικότητας της εταιρείας, τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής και την αλλαγή του εταιρικού σκοπού, την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, την αύξηση του κεφαλαίου της εταιρίας, εκτός αν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, τη μείωση του κεφαλαίου, εκτός αν γίνεται, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του Άρθρου 21 του Ν. 4548/2018 *(μερική καταβολή του κεφαλαίου)* ή την παράγραφο 6 του Άρθρου 49 του ιδίου νόμου, *(ακύρωση ιδίων μετοχών)*, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, τη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας, την παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το διοικητικό συμβούλιο για αύξηση του κεφαλαίου, σύμφωνα με το Άρθρο 6 του παρόντος καταστατικού *(έκτακτη αύξηση),* καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο ότι η γενική συνέλευση αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, η συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες ποσοστό ογδόντα τοις εκατό **(80%)** του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

4. Καμία απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που αφορά αλλαγή του εταιρικού σκοπού, τη μεταβίβαση σημαντικών περιουσιακών στοιχείων, οριζόμενη σε ποσοστό άνω του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του ενεργητικού της ή την είσοδο νέου μετόχου με ποσοστό άνω του δέκα

τοις εκατό (10%) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δεν ισχύει χωρίς την έγγραφη συναίνεση των μετόχων που εκπροσωπούν ποσοστό τουλάχιστον σαράντα τοις εκατό (40%) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

ΆΡΘΡΟ 20

ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΜΗ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Στη γενική συνέλευση δικαιούνται να παρίστανται και τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και οι ελεγκτές της εταιρείας.

2. Ο πρόεδρος της γενικής συνέλευσης μπορεί με ευθύνη του να επιτρέψει την παρουσία στη συνέλευση και άλλων προσώπων, που δεν έχουν μετοχική ιδιότητα ή δεν είναι εκπρόσωποι μετόχων, στο μέτρο που τούτο δεν αντιτίθεται στο εταιρικό συμφέρον. Τα πρόσωπα αυτά δεν θεωρείται ότι μετέχουν στη συνέλευση για μόνο το λόγο ότι έλαβαν το λόγο για λογαριασμό παριστάμενου μετόχου ή ύστερα από πρόσκληση του προέδρου.

ΆΡΘΡΟ 21

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Ο μέτοχος μπορεί να συμμετέχει στη γενική συνέλευση αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου.

2. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους, μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο.

3. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο για μία ή περισσότερες γενικές συνελεύσεις και για ορισμένο χρόνο. Ο αντιπρόσωπος ψηφίζει, σύμφωνα με τις οδηγίες του μετόχου, αν υφίστανται. Τυχόν μη

συμμόρφωση του αντιπροσώπου με τις οδηγίες που έχει λάβει, δεν επηρεάζει το κύρος των αποφάσεων της γενικής συνέλευσης, ακόμη και αν η ψήφος του αντιπροσώπου ήταν αποφασιστική για την επίτευξη της πλειοψηφίας.

4. Ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση του εκπροσώπου ή αντιπροσώπου του μετόχου γίνονται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην εταιρεία το αργότερο πριν από τη γενική συνέλευση. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους.

ΆΡΘΡΟ 22

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Μέχρι την εκλογή του προέδρου της, που γίνεται από την ίδια με απλή πλειοψηφία, στη γενική συνέλευση προεδρεύει ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου ή ο αναπληρωτής του.

2. Ο πρόεδρος της συνέλευσης μπορεί να επικουρείται από γραμματέα και ψηφολέκτη, που εκλέγονται με τον ίδιο τρόπο. Ο πρόεδρος ελέγχει την κανονικότητα της συγκρότησης της γενικής συνέλευσης, την ταυτότητα και τη νομιμοποίηση των παρόντων, την ακρίβεια των πρακτικών, διευθύνει τη συζήτηση, θέτει τα θέματα σε ψηφοφορία και αναγγέλλει το αποτέλεσμα της τελευταίας.

3. Η μη εκλογή ή η μη σύννομη εκλογή προέδρου, καθώς και η μη τήρηση των διατυπώσεων της παραγράφου 2 δεν επηρεάζουν το κύρος των αποφάσεων της γενικής συνέλευσης, αν δεν συντρέχουν άλλα ελαττώματα τούτων.

ΆΡΘΡΟ 23

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΑΠΟ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΣΕ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΧΡΟΝΟ- ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΜΕ ΕΠΙΣΤΟΛΙΚΗ ΨΗΦΟ

1. Παρέχεται η δυνατότητα συμμετοχής στη γενική συνέλευση από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία του μετόχου στον τόπο διεξαγωγής της. Στην περίπτωση αυτή η εταιρεία λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε:

α) να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ταυτότητα του συμμετέχοντος προσώπου, τη συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη γενική συνέλευση βάσει των άρθρων 124 και 127 του Ν. 4548/2018 και την ασφάλεια την ηλεκτρονικής σύνδεσης,

β) να παρέχεται η δυνατότητα στο συμμετέχοντα να παρακολουθεί με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της συνέλευσης και να απευθύνεται στη συνέλευση, προφορικά ή εγγράφως, κατά τη διάρκεια της συνέλευσης από απόσταση, καθώς και να ψηφίζει επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και

γ) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου του συμμετέχοντος από απόσταση.

2. Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στη γενική συνέλευση από απόσταση λαμβάνονται υπόψη για το σχηματισμό της απαρτίας και πλειοψηφίας όπως ακριβώς οι παρόντες.

3. Παρέχεται επίσης η δυνατότητα συμμετοχής στην ψηφοφορία από απόσταση, διά αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, διεξαγόμενης

πριν από τη συνέλευση. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της εταιρείας.

4. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν δι' αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον οι σχετικές ψήφοι έχουν παραληφθεί από την εταιρεία το αργότερο είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης.

5. Στις παραπάνω περιπτώσεις η εταιρεία υιοθετεί διαδικασίες για τη συμμετοχή στη γενική συνέλευση από απόσταση, τη διασφάλιση της ταυτότητας του συμμετέχοντος προσώπου και της προέλευσης της ψήφου, καθώς και την ασφάλεια της ηλεκτρονικής ή άλλης σύνδεσης.

ΆΡΘΡΟ 24

ΤΡΟΠΟΣ ΨΗΦΟΦΟΡΙΑΣ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Στη γενική συνέλευση, αν δεν ορίζεται κάτι άλλο στο καταστατικό και με την επιφύλαξη της παραγράφου 9 του Άρθρου 141 του Ν. 4548/2018, η ψηφοφορία **είναι φανερή**. Η γενική συνέλευση με φανερή ψηφοφορία μπορεί να αποφασίσει ότι η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή και σε όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης **θα είναι μυστική**. Και στην περίπτωση αυτή μέτοχος μπορεί να δηλώσει ότι αντιτάσσεται στην απόφαση που λαμβάνεται για τους σκοπούς της παραγράφου 3 του Άρθρου 137 του Ν. 4548/2018.

2. Δεν επιτρέπεται μυστική ψηφοφορία σε περιπτώσεις παροχής αμοιβών στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και όπου ο νόμος απαιτεί φανερή ψηφοφορία ή όταν η ψήφος δίδεται από απόσταση.

ΆΡΘΡΟ 25

ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΤΗΣ ΨΗΦΟΦΟΡΙΑΣ

1. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία *(50% +1)* των εκπροσωπούμενων σε αυτή ψήφων.

2. Κατ' εξαίρεση, οι αποφάσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του Άρθρου 19 του παρόντος καταστατικού λαμβάνονται με πλειοψηφία του εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

3. Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας αναγγέλλεται από τον πρόεδρο της γενικής συνέλευσης μόλις διαπιστωθεί.

ΆΡΘΡΟ 26

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

1. Οι μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου έχουν το δικαίωμα να διορίζουν απευθείας ένα (1) μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Το μέλος αυτό δεν μπορεί να ανακληθεί χωρίς τη συναίνεση των μετόχων που το διόρισαν.

2. Καμία απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που αφορά διάθεση περιουσιακών στοιχείων ποσοστού άνω του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενεργητικού ή ανάληψη υποχρεώσεων άνω του ποσού των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (300.000,00 €) δεν ισχύει χωρίς τη θετική ψήφο του μέλους αυτού.

3. Μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της εταιρείας από ορκωτό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 142 Ν.4548/2018.

ΆΡΘΡΟ 27

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Οι συζητήσεις και αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τη γενική συνέλευση καταχωρίζονται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρίζεται και κατάλογος των μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη γενική συνέλευση. Με αίτηση μετόχου ο πρόεδρος της γενικής συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρίσει στα πρακτικά περίληψη της γνώμης του. Ο πρόεδρος της γενικής συνέλευσης δικαιούται να αρνηθεί την καταχώριση γνώμης, αν αυτή αναφέρεται σε ζητήματα προφανώς εκτός ημερήσιας διάταξης ή το περιεχόμενό της αντίκειται καταφανώς στα χρηστά ήθη ή το νόμο.

Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων της γενικής συνέλευσης υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση της Γ.Σ.

2. Η εταιρεία υποχρεούται να χορηγεί στους μετόχους της αντίγραφα πρακτικών γενικών συνελεύσεων ύστερα από αίτησή τους. Οι μέτοχοι στους οποίους η εταιρεία αρνείται να χορηγήσει αντίγραφα των πρακτικών γενικής συνέλευσης, στην οποία παρέστησαν αυτοπροσώπως ή με νόμιμα εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο, μπορούν να απευθυνθούν στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ., όπου τηρείται ο φάκελος της εταιρείας, η οποία υποχρεούται να τους χορηγήσει τα αντίγραφα αυτά, σύμφωνα

με τις διατάξεις του ν. 4919/2022, εφόσον πρόκειται για πράξεις που καταχωρούνται στο Γ.Ε.ΜΗ. Οι τρίτοι που έχουν έννομο συμφέρον και οι μη παραστάντες στη γενική συνέλευση μέτοχοι μπορούν να λάβουν αντίγραφα των πρακτικών της γενικής συνέλευσης από το Γ.Ε.ΜΗ., σε περίπτωση δε άρνησης αυτού, να χορηγήσει το πρακτικό ύστερα από σχετική εισαγγελική παραγγελία.

ΆΡΘΡΟ 28

ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΜΕ ΨΗΦΟΦΟΡΙΑ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ & ΠΡΟΣΥΠΟΓΡΑΦΗ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΗΣ Γ.Σ.

1. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης είναι δυνατόν να λαμβάνονται από τους μετόχους χωρίς συνεδρίαση, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει το Άρθρο 135 του Ν. 4548/2018.

2. Επιτρέπεται στην εταιρεία η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους, το οποίο θα ισχύει ως απόφαση της γενικής συνέλευσης, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει το Άρθρο 136 του Ν. 4548/2018.

3. Το βάρος της απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων λήψης απόφασης, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του παρόντος Άρθρου και της βεβαίωσης του χρόνου λήψης αυτών των αποφάσεων, φέρει η εταιρεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ - ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΟΡΓΑΝΟ.

ΆΡΘΡΟ 29

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΘΗΤΕΙΑ ΤΟΥ Δ.Σ.

1. Η εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που απαρτίζεται από

τρία έως εννέα (3-9) μέλη. Τον αριθμό των μελών του διοικητικού συμβουλίου τον αποφασίζει κάθε φορά η γενική συνέλευση που εκλέγει το νέο διοικητικό συμβούλιο. Μέλος του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο, με υποχρέωσή του να ορίσει ένα φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των εξουσιών του ως μέλους του διοικητικού συμβουλίου.

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται σε μυστική ψηφοφορία από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Όλα τα μέλη εκλέγονται για πενταετή (5ετή) θητεία που παρατείνεται αυτοδικαίως μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η θητεία πάντως δεν μπορεί να υπερβεί την εξαετία.

3. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων δύναται να εκλέγει και ένα (1) έως δύο (2) αναπληρωματικά μέλη του Δ.Σ. με την ίδια θητεία, ή εκτάκτως με θητεία έως την λήξη της θητείας των τακτικών μελών, για την περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο θα μείνει κενή θέση συμβούλου ή συμβούλων.

4. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι απεριορίστως επανεκλέξιμα.

5. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ανακαλούνται ελεύθερα από τη Γενική Συνέλευση.

6. Εναλλακτικώς η Γενική Συνέλευση δύναται να αποφασίζει ότι θα προτείνονται προς εκλογή στο Διοικητικό Συμβούλιο υποψήφιοι βάσει καταλόγων (ψηφοδελτίων) και ότι εκλέγονται από αυτούς τα μέλη του

Διοικητικού Συμβουλίου κατά την αναλογία των ψήφων που λαμβάνει κάθε κατάλογος. Τυχόν κλάσματα λογίζονται υπέρ του καταλόγου που συγκέντρωσε τις περισσότερες ψήφους. Ομοίως η Γενική Συνέλευση θα αποφασίζει κατά περίπτωση ότι από τον κάθε κατάλογο (ψηφοδέλτιο) εκλέγονται είτε τα πρόσωπα που έλαβαν τις περισσότερες ψήφους (σταυρούς), είτε τα πρόσωπα που προηγούνται στη σειρά του καταλόγου (λίστα).

ΆΡΘΡΟ 30

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΜΟΝΟΜΕΛΟΥΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ (ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ- ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ)

1. Για όσο διάστημα η εταιρεία χαρακτηρίζεται σύμφωνα με το Άρθρο 2 παρ. ια΄ του Ν. 4548/2018 και το Ν. 4308/2014 (φεκ Α΄ 251). ως «πολύ μικρή» ή «μικρή», αντί διοικητικού συμβουλίου, παρέχεται η δυνατότητα διορισμού *«Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου» (συμβούλου - διαχειριστή),* εκλεγόμενου από τη γενική συνέλευση. Ο σύμβουλος-διαχειριστής είναι πάντοτε φυσικό πρόσωπο.

2. Ο διορισμός, οι προϋποθέσεις εκλογιμότητας, η θητεία, οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα, οι εξουσίες, ο διορισμός αναπληρωματικού συμβούλου-διαχειριστή, η αστική και ποινική ευθύνη και η αμοιβή του συμβούλου-διαχειριστή και τα συναφή θέματα διέπονται από τους κανόνες που ισχύουν για το διοικητικό συμβούλιο, στο βαθμό που είναι συμβατές με το χαρακτήρα του συμβούλου - διαχειριστή, ως μονομελούς οργάνου.

3. Όπου υπάρχει υποχρέωση μέλους του διοικητικού συμβουλίου για ενημέρωση των άλλων μελών τούτου, ο σύμβουλος-διαχειριστής οφείλει να ενημερώνει τους μετόχους είτε σε γενική συνέλευση είτε και ατομικά, με τήρηση της αρχής της ισότιμης μεταχείρισης. Η αρμοδιότητα παροχής άδειας σύναψης συμβάσεων του συμβούλου-διαχειριστή με την εταιρεία, σύμφωνα με το Άρθρο 99 του Ν. 4548/2018, ανήκει στη γενική συνέλευση.

4. Στο βιβλίο πρακτικών καταχωρίζονται οι αποφάσεις του συμβούλου-διαχειριστή που δεν αφορούν θέματα τρέχουσας διαχείρισης ή συνιστούν πράξεις καταχωριστέες στο Γ.Ε.ΜΗ. Ως προς τις αποφάσεις αυτές ισχύει αναλογικά και το Άρθρο 95 του Ν. 4548/2018.

5. Κατά τα λοιπά όπου γίνεται αναφορά στο παρόν καταστατικό ή στο Νόμο, στο διοικητικό συμβούλιο, νοείται και ο σύμβουλος-διαχειριστής κατά το παρόν Άρθρο.

ΆΡΘΡΟ 31

ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ Δ.Σ.

1. Μετά την εκλογή του το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγει Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντες ή Εντεταλμένους Συμβούλους και καθορίζει τις αρμοδιότητες του καθένα.

2. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου προεδρεύει στις συνεδριάσεις του και αναπληρώνεται από τον Αντιπρόεδρο, ή αν και αυτός κωλύεται, από το σύμβουλο που προσωρινά θα ορίζεται από τους παρόντες συμβούλους.

ΆΡΘΡΟ 32

ΑΝΑΠΛΗΡΩΣΗ Η ΜΗ ΚΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1.Σε περίπτωση παραίτησης ή θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του διοικητικού συμβουλίου, το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση των μελών που εξέλιπαν. Η εκλογή αυτή επιτρέπεται εφόσον η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν εκλεγεί από τη γενική συνέλευση ή διοριστεί από μέτοχο ή μετόχους, σύμφωνα με το άρθρο 81 του Νόμου 4548/2018. Η εκλογή από το διοικητικό συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, αν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται σε δημοσιότητα και ανακοινώνεται από το διοικητικό συμβούλιο στην αμέσως προσεχή γενική συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

2. Στην προαναφερόμενη περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο θα μείνει κενή θέση συμβούλου ή συμβούλων, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει επίσης το δικαίωμα να αποφασίσει να μην αντικαταστήσει τα ελλείποντα μέλη, οπότε τα εναπομείναντα μέλη του συνεχίζουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτός υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων και σε κάθε περίπτωση τα εναπομείναντα μέλη δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα από τρία (3).

3. Επίσης σε κάθε περίπτωση τα εναπομείναντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση γενικής συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου

Διοικητικού Συμβουλίου.

ΆΡΘΡΟ 33

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Το διοικητικό συμβούλου οφείλει να συνεδριάζει στην έδρα της εταιρείας κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρείας το απαιτούν και κατ΄ εξαίρεση μπορεί να συνεδριάσει και στην κατοικία του εκάστοτε προέδρου ή του διευθύνοντα συμβούλου. Εφόσον όμως στη συνεδρίαση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένα δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδριάσεως και στη λήψη αποφάσεων, εγκύρως συνεδριάζει και σε άλλο τόπο, είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή. Επίσης μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη, οπότε η πρόσκληση προς τα μέλη του περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για τη συμμετοχή αυτών στη συνεδρίαση.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρό ή τον αναπληρωτή του με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες αν η συνεδρίαση πρόκειται να διεξαχθεί εκτός της έδρας της εταιρείας. Η πρόσκληση αυτή δύναται να αποσταλεί και μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (E-mail) προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που διαθέτουν. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η επιβεβαίωση της αποστολής και της λήψης της πρόσκλησης με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο.

Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια τα

θέματα της ημερησίας διατάξεως, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφ' όσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

3. Τη σύγκληση του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) τουλάχιστον από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν εγκαίρως το διοικητικό συμβούλιο, ώστε αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται με σαφήνεια και τα θέματα που θα απασχολήσουν το διοικητικό συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το διοικητικό συμβούλιο από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της παραπάνω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το διοικητικό συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

ΆΡΘΡΟ 34

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ – ΑΠΑΡΤΙΑ - ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΣΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

1. Σύμβουλος που απουσιάζει μπορεί να εκπροσωπείται μόνο από άλλο σύμβουλο. Κάθε σύμβουλος δεν μπορεί να εκπροσωπεί παρά μόνον έναν απόντα σύμβουλο. Η πληρεξουσιότητα δίνεται με επιστολή ή τηλεγράφημα που κατατίθεται στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, και μπορεί να ισχύει για μία ή περισσότερες συνεδριάσεις.

2. Το διοικητικό συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων ή αντιπροσωπευόμενων συμβούλων μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3). Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται τυχόν προκύπτον κλάσμα.

3. Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων που είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται, εκτός από την περίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου κατά το Άρθρο 6 του παρόντος καταστατικού που λαμβάνεται με πλειοψηφία 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του.

4. Σε περίπτωση **ισοψηφίας υπερισχύει** η ψήφος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

5. Παρουσία τρίτων στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου επιτρέπεται μετά από άδειά του που λαμβάνεται ομόφωνα.

ΆΡΘΡΟ 35

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Για τις συζητήσεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου τηρούνται πρακτικά.

2. Οποιοσδήποτε σύμβουλος μπορεί να ζητήσει να σημειωθεί η άποψή του στα πρακτικά.

3. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού *(δια περιφοράς)* από όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

4. Τα πρακτικά του διοικητικού συμβουλίου υπογράφονται από τα παραστάντα μέλη. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής από κάποιο μέλος γίνεται σχετική μνεία στα πρακτικά. Αντίγραφα των πρακτικών εκδίδονται επισήμως από τον πρόεδρο ή άλλο πρόσωπο που ορίζεται προς τούτο από το διοικητικό συμβούλιο, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφεται στο βιβλίο πρακτικών.

5. Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων του διοικητικού συμβουλίου, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισής τους στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το Άρθρο 12 του Ν. 4548/2018, ή άλλες διατάξεις, υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου.

6. Το βιβλίο πρακτικών του διοικητικού συμβουλίου, μπορεί να τηρείται ενιαία με το βιβλίο πρακτικών της γενικής συνέλευσης.

ΆΡΘΡΟ 36

ΕΞΟΥΣΙΑ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Με εξαίρεση τα θέματα για τα οποία από ρητή διάταξη του καταστατικού ή του Νόμου αρμόδια είναι η Γενική Συνέλευση, ή για τα οποία αυτή αποφάσισε, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, στη απόκτηση, εκποίηση και διαχείριση της περιουσίας της και στην επιδίωξη του σκοπού της εταιρείας γενικώς.

2. Το Δ.Σ. διενεργεί εν γένει κάθε πράξη και λαμβάνει κάθε απόφαση σχετική προς το σκοπό της Εταιρείας και την διαχείριση της περιουσίας της, στα πλαίσια της ισχύουσας νομοθεσίας, έστω και αν δεν απαριθμείται στο παρόν Άρθρο με την επιφύλαξη εκείνων των θεμάτων για τα οποία σύμφωνα με τον νόμο ή το Καταστατικό είναι αρμόδια να αποφασίζει η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

3. Πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν αποδειχθεί ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή λαμβανομένων υπόψη των περιστάσεων δεν μπορούσε να την αγνοεί. Δεν συνιστά απόδειξη μόνο η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό της εταιρείας ή τις τροποποιήσεις του. Περιορισμοί της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου από το καταστατικό ή από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης δεν αντιτάσσονται στους καλόπιστους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

4. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του ή μέρους αυτών, όπως και την εκπροσώπηση της εταιρείας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη μέλη του. Μπορεί επίσης να αναθέτει τον εσωτερικό έλεγχο της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα μη μέλη του ή εάν ο νόμος δεν το απαγορεύει και σε μέλη αυτού. Τα πρόσωπα αυτά, εφόσον προβλέπεται από τις αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου μπορούν περαιτέρω να αναθέτουν την άσκηση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρος αυτών σε άλλα πρόσωπα, μέλη ή μη, του διοικητικού συμβουλίου με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Η εταιρεία εκπροσωπείται, αναλαμβάνει υποχρεώσεις και δεσμεύεται απέναντι σε οποιοδήποτε τρίτο εφόσον υπογράφουν κάτω από την εταιρική επωνυμία είτε ο Διευθύνων Σύμβουλος είτε ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου.

5. Για κάθε σύμβαση ή δέσμευση της εταιρείας άνω του ποσού των πεντακοσίων χιλιάδων (500.000,00) ευρώ απαιτείται απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

6. Επί καθημερινών συναλλαγών, όπως είναι η παραλαβή συστημένων-επιστολών, η είσπραξη ταχυδρομικών επιταγών και η εκπροσώπηση γενικά της εταιρίας στα ελληνικά ταχυδρομεία (ΕΛΤΑ), η εκπροσώπηση στους οργανισμούς κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ), η εκπροσώπηση στα Ταμεία, κύριας και επικουρικής ασφάλισης, τον ΟΑΕΔ, τα Τελωνεία, τις Δ.Ο.Υ., τις Αστυνομικές, Δημοτικές κλπ. Αρχές και Υπηρεσίες, το Γ.Ε.ΜΗ κλπ, ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ο νόμιμος αναπληρωτής του ή ο πληρεξούσιος του μπορούν, με απλή έγγραφη εξουσιοδότηση, με βεβαιωμένη την υπογραφή τους από Δημόσια Αρχή (ΚΕΠ) ή Τράπεζα, να αναθέσουν την διεκπεραίωση τους στον λογιστή, σε υπάλληλο της εταιρείας ή και σε τρίτους.

6. Οι αποκτήσεις κινητών ή ακινήτων προς πάγια εκμετάλλευση, που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα χορηγούμενα δάνεια, πιστώσεις ή εγγυήσεις, καθώς και κάθε άλλη σύμβαση, που συνάπτεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τελούν υπό την επιφύλαξη των διαλαμβανομένων στα άρθρα 96-108 του Ν. 4548/2018.

ΆΡΘΡΟ 37

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΑΜΟΙΒΩΝ

1. Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου δικαιούνται να λάβουν αμοιβή ή άλλες παροχές, σύμφωνα με το νόμο και τα οριζόμενα στην πολιτική αποδοχών της εταιρείας. Αμοιβή ή παροχή που χορηγείται σε μέλος του διοικητικού συμβουλίου και δεν ρυθμίζεται ως άνω βαρύνει την εταιρεία, μόνο αν εγκριθεί με ειδική απόφαση της γενικής συνέλευσης.

2. Αμοιβή συνιστάμενη σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως επιτρέπεται και το ύψος της ανωτέρω αμοιβής προσδιορίζεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης, η οποία αποφασίζει με απλή απαρτία και πλειοψηφία. Αμοιβή χορηγούμενη από τα κέρδη της χρήσεως λαμβάνεται από το υπόλοιπο των καθαρών κερδών που απομένει μετά την αφαίρεση των νόμιμων κρατήσεων για τακτικό αποθεματικό και τη διανομή του ελάχιστου μερίσματος υπέρ των μετόχων.

3. Αμοιβή σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου για υπηρεσίες προς την εταιρεία βάσει ειδικής σχέσης, όπως ενδεικτικώς, από σύμβαση εργασίας, έργου ή εντολής καταβάλλεται με τις προϋποθέσεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν. 4548/2018.

4. Η γενική συνέλευση μπορεί να επιτρέψει προκαταβολή αμοιβής για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη τακτική γενική συνέλευση. Η προκαταβολή της αμοιβής τελεί υπό την αίρεση της έγκρισής της από την επόμενη τακτική γενική συνέλευση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΕΛΕΓΧΟΣ

ΆΡΘΡΟ 38

ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Ο τακτικός έλεγχος της εταιρείας όταν ο νόμος το απαιτεί, γίνεται με την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4336/2015 Μέρος Β΄. αρ. 2 Παρ. Α΄ Υποπαρ. Α1 (ΦΕΚ Α΄94), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 αρ. 38 «Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων» όπως ισχύει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΚΕΡΔΗ - ΖΗΜΙΕΣ.

ΆΡΘΡΟ 39

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση έχει δωδεκάμηνη διάρκεια, αρχίζοντας την 1η Ιανουαρίου και λήγοντας την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η πρώτη εταιρική χρήση λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2026.

ΆΡΘΡΟ 40

ΒΙΒΛΙΑ - ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΑΥΤΩΝ

1.Η εταιρεία αναφορικά με τα τηρούμενα λογιστικά Βιβλία και την κατάρτιση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων και την «δημοσιότητα» αυτών, οφείλει να εφαρμόζει το Τμήμα Ένατο του Ν. 4548/2018, (άρθρα 145 έως 157), με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4308/2014 αρ. 38 *«Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων»*.

2. Για να ληφθεί από τη γενική συνέλευση έγκυρη απόφαση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν καταρτιστεί από το διοικητικό συμβούλιο, πρέπει να έχουν υπογραφεί από τρία

διαφορετικά πρόσωπα, και συγκεκριμένα από: α) τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του, β) τον διευθύνοντα ή εντεταλμένο σύμβουλο και, σε περίπτωση που δεν υπάρχει τέτοιος σύμβουλος ή η ιδιότητά του συμπίπτει με εκείνη των παραπάνω προσώπων, από ένα μέλος του διοικητικού συμβουλίου που ορίζεται από αυτό και γ) τον κατά νόμο υπεύθυνο λογιστή πιστοποιημένο από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος κάτοχο άδειας Α΄ τάξης για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Η εταιρεία δημοσιεύει στο Γ.Ε.ΜΗ.:

α. τις νόμιμα εγκεκριμένες από την τακτική γενική Συνέλευση ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,

β. την έκθεση διαχείρισης και

γ. τη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή ή ελέγκτικής εταιρείας όπου απαιτείται, εντός είκοσι (20) ημερών από την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση.

Όπου βάσει της διάταξης της περίπτωσης 1 της Υποπαραγράφου Α1 της παρ. Α' του Άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (Α' 94) απαιτείται γνώμη νόμιμου ελεγκτή ή ελεγκτικού γραφείου, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και η έκθεση διαχείρισης δημοσιεύονται με τη μορφή και το περιεχόμενο βάσει των οποίων ο ορκωτός ελεγκτής ή ελέγκτική εταιρεία έχουν συντάξει το πιστοποιητικό ελέγχου. Συνοδεύονται επίσης από το πλήρες κείμενο της έκθεσης ελέγχου.

4. Εάν η εταιρεία σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν. 4308/2014 κατατάσσεται λόγω μεγέθους στις *«πολύ μικρές ανώνυμες εταιρείες»,* απαλλάσσεται από την υποχρέωση κατάρτισης και δημοσίευσης της

έκθεσης διαχείρισης όταν συμπεριλάβουν στο προσάρτημα πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 όπως ισχύει.

5. Μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από την τακτική Γενική Συνέλευση υποβάλλεται στο Γ.Ε.ΜΗ. αντίγραφο των πρακτικών της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ

ΆΡΘΡΟ 41

ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ - ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

1. Καθαρά κέρδη της εταιρίας είναι αυτά που προκύπτουν μετά την αφαίρεση από τα ακαθάριστα κέρδη που πραγματοποιήθηκαν κάθε εξόδου, κάθε ζημίας, των νόμιμων αποσβέσεων και κάθε άλλου εταιρικού βάρους. Τα καθαρά κέρδη διατίθενται ως εξής:

α) Διατίθεται πρώτα το ποσοστό που ορίζει ο Νόμος για το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018.

β) Διατίθεται ύστερα το απαιτούμενο ποσοστό για την καταβολή του κατά νόμου πρώτου μερίσματος, σύμφωνα με το άρθρο 161 του Ν. 4548/2018.

γ) Το υπόλοιπο διατίθεται ελεύθερα με απόφαση της γενικής συνέλευσης, υποκείμενη στους περιορισμούς του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

ΆΡΘΡΟ 42

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΠΟΣΩΝ

1. Με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας ***(καθαρή θέση),*** όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με:

(α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό,

(β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και

(γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό του κεφαλαίου που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο μειώνεται κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

2. Το ποσό που διανέμεται στους μετόχους δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο:

(α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη,

(β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και

(γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

3. Η έννοια της διανομής των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος Άρθρου περιλαμβάνει ιδίως την καταβολή μερισμάτων και τόκων από μετοχές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄

ΛΥΣΗ - ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

ΑΡΘΡΟ 43

ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΕΩΣ

1. Η εταιρεία λύεται:

α) με την πάροδο του κατά το καταστατικό χρόνου διάρκειάς της,

β) με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία,

γ) με την κήρυξη της εταιρείας σε πτώχευση, και

δ) σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης πτώχευσης, λόγω ανεπάρκειας της περιουσίας του οφειλέτη για την κάλυψη των εξόδων της διαδικασίας.

2. Η εταιρεία λύεται επίσης με δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα άρθρα 165 και 166 του Ν. 4548/2018 .

3. Η λύση της εταιρείας στην περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 επέρχεται με την υποβολή της απόφασης της γενικής συνέλευσης σε δημοσιότητα στο Γ.Ε.ΜΗ..

ΆΡΘΡΟ 44

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

1. Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση.

2. Στις περιπτώσεις α΄ και δ΄ της παραγράφου 1 του Άρθρου 42 του παρόντος καταστατικού, το διοικητικό συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστή, εφόσον το καταστατικό δεν ορίζει διαφορετικά, μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη γενική συνέλευση. Στην περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 του ίδιου Άρθρου 42, η γενική συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τον εκκαθαριστή, άλλως εφαρμόζεται το προηγούμενο εδάφιο. Στις περιπτώσεις των άρθρων 165 και 166 του Ν. 4548/2018 ο εκκαθαριστής ορίζεται από το δικαστήριο με την απόφαση που κηρύσσει τη λύση της εταιρείας, άλλως εφαρμόζεται το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

3. Η γενική συνέλευση ή το δικαστήριο μπορεί να διορίσει και **ένα μόνον εκκαθαριστή**.

4. Ο διορισμός εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση της εξουσίας του διοικητικού συμβουλίου. Αν όμως η παύση της εξουσίας του εκθέτει σε κίνδυνο τα συμφέροντα της εταιρείας, το διοικητικό συμβούλιο έχει υποχρέωση έναντι της εταιρείας να συνεχίσει τη διαχείριση, έως ότου ο εκκαθαριστής αναλάβει τα καθήκοντά του.

5. Όσον αφορά τους εκκαθαριστές, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για το διοικητικό συμβούλιο. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις των εκκαθαριστών καταχωρούνται περιληπτικά στο βιβλίο πρακτικών του διοικητικού συμβουλίου.

6. Το δικαστήριο ύστερα από αίτηση μετόχου που εκπροσωπεί το **δέκα τοις εκατό (10%)** του κεφαλαίου ή του εκκαθαριστή, μπορεί να διατάξει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας την παράλειψη ή τη διακοπή του σταδίου της εκκαθάρισης και την άμεση διαγραφή της εταιρείας από το Γ.Ε.ΜΗ., αν η περιουσία της εταιρείας δεν αναμένεται να επαρκέσει για την κάλυψη των εξόδων της εκκαθάρισης.

7. Τα μέλη του τελευταίου διοικητικού συμβουλίου οφείλουν να παρέχουν πληροφορίες και, αν τους ζητηθεί, εύλογη συνδρομή στον εκκαθαριστή για την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη διεξαγωγή της εκκαθάρισης. Οφείλουν επίσης να του παραδώσουν κάθε περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας που τυχόν ευρίσκεται στην κατοχή τους.

8. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης και καθορίζει την τυχόν αμοιβή των εκκαθαριστών.

9. Και κατά τα λοιπά η εκκαθάριση θα διενεργηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 167 έως 170 του Ν. 4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

ΆΡΘΡΟ 45

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν Καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως αυτός τροποποιηθείς ισχύει σήμερα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ΄

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 46

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΑΡΧΙΚΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας, όπως αυτό ορίσθηκε στο άρθρο 5 του παρόντος, ανέρχεται σε ευρώ δυο εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (2.500.000,00 €) και κατανέμεται σε εκατό χιλιάδες (100.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, που κάθε μία θα είναι ονομαστικής αξίας είκοσι πέντε (25,00) ευρώ. Το ως άνω αρχικό μετοχικό κεφάλαιο καλύφθηκε και αναλήφθηκε εξ ολοκλήρου από τους ιδρυτές - μετόχους, με τον ακόλουθο τρόπο:

α. Με ποσό ευρώ ενός εκατομμυρίου εξακοσίων σαράντα χιλιάδων (1.640.000,00 €) που αποτελεί την αξία της εισφοράς δεκατριών (13) ακινήτων συνιδιοκτησίας των ιδρυτών, τα οποία ανήκουν στους ιδρυτές κοινά, αδιαίρετα και κατά ίσα μέρη, κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου σε καθέναν από αυτούς και περιγράφονται αναλυτικά κατωτέρω, η συνολική αξία των οποίων προσδιορίστηκε στο άνω ποσό νόμιμα από δύο πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων, εγγεγραμμένων στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, και συγκεκριμένα από τους: α) Γεώργιο Σταθόπουλο, Οικονομολόγο Msc (Αρ. Μητρώου 779) και β) Αγγελική Στ. Κοντού, Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. (Αρ. Μητρώου 045) με τις με κοινή ημερομηνία 06-07-2026 εκθέσεις εκτίμησής τους.

β. Με την καταβολή ποσού οκτακοσίων εξήντα χιλιάδων ευρώ (860.000,00 €) σε μετρητά στα ταμεία της εταιρείας.

2. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας καλύφθηκε και αναλήφθηκε εξ ολοκλήρου από τους ιδρυτές – μετόχους της, ως ακολούθως:

Α) Ο Γεώργιος Παπαδημητρίου του Μιχαήλ και της Θεοδοσίας εισφέρει ποσό ενός εκατομμυρίου διακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (1.250.000,00 €) το οποίο καλύπτεται: α) Με ποσό οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων ευρώ (820.000,00 €), προερχόμενο εκ της αξίας του ποσοστού συνιδιοκτησίας του των πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου, στα συνολικά δεκατρία (13) ακίνητα τα οποία εισφέρονται στην συνιστάμενη με το παρόν ανώνυμη εταιρία και περιγράφονται αναλυτικά κατωτέρω και β) Με την καταβολή ποσού τετρακοσίων τριάντα χιλιάδων ευρώ (430.000,00 €) σε μετρητά στα ταμεία της εταιρείας και αναλαμβάνει πενήντα χιλιάδες (50.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι πέντε (25,00) ευρώ, ήτοι κατέχει ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της εταιρείας

και

Β) Η Ευανθία Αντωνιάδου του Αντωνίου και της Φωτεινής Γεώργιος Παπαδημητρίου του Μιχαήλ και της Θεοδοσίας εισφέρει ποσό ενός εκατομμυρίου διακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (1.250.000,00 €) το οποίο καλύπτεται: α) Με ποσό οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων ευρώ (820.000,00 €), προερχόμενο εκ της αξίας του ποσοστού συνιδιοκτησίας της των πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου, στα συνολικά δεκατρία (13) ακίνητα τα οποία εισφέρονται στην συνιστάμενη με το παρόν ανώνυμη εταιρία και περιγράφονται αναλυτικά κατωτέρω και β) Με την καταβολή ποσού τετρακοσίων τριάντα χιλιάδων ευρώ (430.000,00 €) σε μετρητά στα ταμεία της εταιρείας και αναλαμβάνει πενήντα χιλιάδες (50.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι

πέντε (25,00) ευρώ, ήτοι κατέχει ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της εταιρείας.

3. Η αξία των εισφερομένων ακινήτων ιδιοκτησίας των ιδρυτών αποτιμήθηκε στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εξακοσίων σαράντα χιλιάδων ευρώ (1.640.000,00€) από δύο πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων, εγγεγραμμένων στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, και συγκεκριμένα από τους: α) Γεώργιο Σταθόπουλο, Οικονομολόγο Msc (Αρ. Μητρώου 779) και β) Αγγελική Στ. Κοντού, Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. (Αρ. Μητρώου 045) με τις με κοινή ημερομηνία 06-07-2026 εκθέσεις εκτίμησής τους. που προσαρτώνται στο παρόν και έχουν κατά λέξη ως εξής:

Γεώργιος Αθ. Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία 1 διαμέρισμα 4ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Πτεράρχου Θέμελη αρ. 11, Βούγαρη, Θεσσαλονίκη

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία 1 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα 4ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται επί της οδού Πτεράρχου Θέμελη αρ. 11, στη θέση Βούγαρη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Πλήρη κυριότητα 100% υπό στοιχεία 1 διαμέρισμα 4ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του: 190.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το

σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την

πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.

- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε,

αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς

- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πτεράρχου Θέμελη αρ. 11, στην περιοχή Βούλγαρη, εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η περιοχή αποτελεί καθιερωμένη αστική ζώνη κατοικίας, με επικρατούσα χρήση τη γενική κατοικία, ενώ κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων αναπτύσσονται εμπορικά καταστήματα, γραφεία, χώροι εστίασης και λοιπές υπηρεσίες που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων.

Η θέση του ακινήτου χαρακτηρίζεται από πολύ καλή προσβασιμότητα, καθώς βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τη Λεωφόρο Βασιλίσσης Όλγας, την οδό Βούλγαρη και τη Λεωφόρο Κωνσταντίνου Καραμανλή, που αποτελούν βασικές αρτηρίες σύνδεσης με το κέντρο της Θεσσαλονίκης και τις ανατολικές συνοικίες. Επιπλέον, η περιοχή εξυπηρετείται από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών, ενώ η λειτουργία του σταθμού Μετρό «Βούλγαρη» έχει βελτιώσει σημαντικά την προσβασιμότητα και την εμπορικότητα της ευρύτερης περιοχής.

Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν σχολικές μονάδες όλων των βαθμίδων, χώροι πρασίνου, αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, τραπεζικά καταστήματα, μονάδες υγείας και λοιπές δημόσιες και ιδιωτικές υπηρεσίες, γεγονός που την καθιστά ιδιαίτερα ελκυστική για μόνιμη κατοικία.

Η περιοχή διαθέτει πλήρη κάλυψη από δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση, φυσικό αέριο και τηλεπικοινωνίες) και χαρακτηρίζεται από σταθερή οικιστική ανάπτυξη και καλή ποιότητα δομημένου

περιβάλλοντος. Η εγγύτητα στους κύριους οδικούς άξονες και στα μέσα σταθερής τροχιάς συμβάλλει στη διατήρηση υψηλής ζήτησης για κατοικίες.

Συνολικά, η θέση του ακινήτου αξιολογείται ως πολύ καλή, με υψηλό βαθμό λειτουργικότητας, εύκολη πρόσβαση και αυξημένη ελκυστικότητα στην τοπική αγορά κατοικίας

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 427,68 τ.μ., συνοδευόμενο γύρω με την οδο Πτεράρχου Θέμελη, με ακινητο διαφόρων ιδιοκτητών . Έχει ΚΑΕΚ 190448719001/0/0.

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **1 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του 4ου ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 98/2002 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 49,70 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 110,8/100** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Αποτελείται από δυο υπνοδωμάτια, σαλοτραπεζαρια, κουζίνα και λουτροαποχωρητηριο.

Επιπλέον, διαθέτει μια θεση στάθμευση ακάλυπτου χώρου, επιφανείας **12 τ.μ.**.

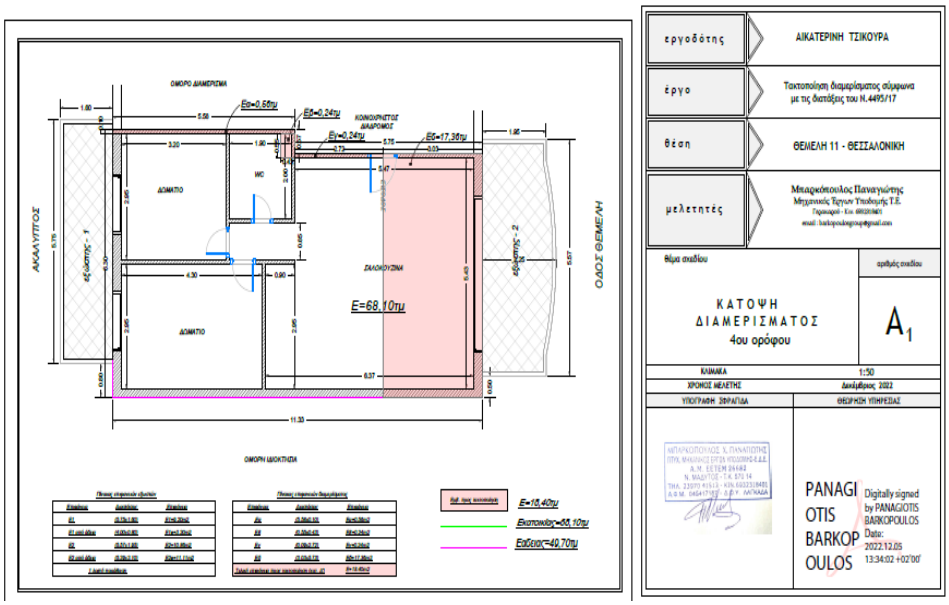
Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 190448719001/0/8.**

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, η επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει της οικοδομικής άδειας ανέρχεται σε **49,70 τ.μ.**.

Επιπλέον, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **18,4 τ.μ.**.

Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **68,1 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.



Κάτοψη 4ου ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Το κτίριο εμφανίζει πολύ καλή ποιότητα κατασκευής, χαρακτηριστική πολυκατοικίας σύγχρονης κατασκευής, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επιμελημένες αρχιτεκτονικές όψεις, μεγάλους εξώστες, μεταλλικά κιγκλιδώματα διακοσμητικού τύπου και σύγχρονα υλικά εξωτερικής επένδυσης. Η συνολική εικόνα παραπέμπει σε κατασκευή ανώτερης της συνήθους κατηγορίας για την περιοχή.

Από τη μακροσκοπική παρατήρηση της εξωτερικής όψης, η κατάσταση συντήρησης του κτιρίου κρίνεται πολύ καλή, χωρίς εμφανείς ενδείξεις ουσιωδών φθορών ή κατασκευαστικών προβλημάτων. Οι όψεις, οι εξώστες και οι κοινόχρηστοι χώροι παρουσιάζουν ιδιαίτερα ικανοποιητική εικόνα, υποδηλώνοντας συστηματική συντήρηση του ακινήτου.

Η υπό εκτίμηση οριζόντια ιδιοκτησία θεωρείται πλήρως αποπερατωμένη, με ολοκληρωμένες τις βασικές οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες και κατάλληλη για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στην εξωτερική αυτοψία και στα διαθέσιμα στοιχεία, ενώ η κατάσταση των εσωτερικών χώρων, των εγκαταστάσεων και των υλικών τελικής αποπεράτωσης δεν ήταν δυνατόν να επιβεβαιωθεί χωρίς πρόσβαση στο εσωτερικό της ιδιοκτησίας.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η περιοχή Βούλγαρη, στην ανατολική Θεσσαλονίκη, αποτελεί μία από τις πλέον καθιερωμένες και εμπορικά ενεργές αγορές κατοικίας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Χαρακτηρίζεται από πυκνή οικιστική ανάπτυξη, πλήρη κάλυψη σε υποδομές και υπηρεσίες και υψηλή προσβασιμότητα, γεγονός που διατηρεί διαχρονικά αυξημένη τη ζήτηση για διαμερίσματα τόσο από ιδιοκατοίκηση όσο και από επενδυτές.

Η αγορά της περιοχής απαρτίζεται κυρίως από πολυκατοικίες μέσης και νεότερης ηλικίας, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε διαμερίσματα καλής κατασκευαστικής ποιότητας, λειτουργικής διαρρύθμισης και σύγχρονων ενεργειακών προδιαγραφών. Ιδιαίτερη προστιθέμενη αξία προσδίδουν χαρακτηριστικά όπως η θέση στάθμευσης, η αποθήκη, οι μεγάλοι εξώστες και η εύκολη πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς.

Η λειτουργία του Μετρό Θεσσαλονίκης και ειδικότερα η εξυπηρέτηση της περιοχής από τον σταθμό «Βούλγαρη» έχουν ενισχύσει σημαντικά την ελκυστικότητα της τοπικής αγοράς, συμβάλλοντας στη διατήρηση αυξημένης ζήτησης και στη σταδιακή ενίσχυση των αξιών των κατοικιών. Παράλληλα, η άμεση σύνδεση με το κέντρο της πόλης, την Περιφερειακή Οδό και τις ανατολικές συνοικίες καθιστά την περιοχή ιδιαίτερα λειτουργική για μόνιμη κατοικία.

Η προσφορά διαθέσιμων κατοικιών παραμένει σχετικά περιορισμένη σε σχέση με τη ζήτηση, ιδιαίτερα για νεότερα ή ανακαινισμένα διαμερίσματα, γεγονός που στηρίζει τη διατήρηση των αξιών σε ικανοποιητικά επίπεδα. Οι χρόνοι διάθεσης ακινήτων με ανταγωνιστική τιμολόγηση κυμαίνονται συνήθως μεταξύ 3 και 6 μηνών, ανάλογα με τη θέση, την παλαιότητα, την ποιότητα κατασκευής και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

Συνολικά, η τοπική αγορά κατοικίας αξιολογείται ως ώριμη και ιδιαίτερα ενεργή, παρουσιάζοντας σταθερές έως ήπια αυξητικές τάσεις στις αξίες και στα μισθώματα. Οι θετικές προοπτικές της περιοχής υποστηρίζονται από τη βελτίωση των συγκοινωνιακών υποδομών, την υψηλή ποιότητα του οικιστικού

περιβάλλοντος και τη διαχρονικά ισχυρή ζήτηση για κατοικίες στην ανατολική Θεσσαλονίκη.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.750 €/$μ^2$ - 2.864 €/$μ^2$. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 2 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 2.797 /$μ^2$, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 68,10 $μ^2$ * 2.797 €/μ2 = 190.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)		335.000,00 €	370.000,00 €	325.000,00 €	280.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		301500,00	333000,00	292500,00	252000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.374,02 €	2.522,73 €	2.611,61 €	2.709,68 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	68,10	127,00	132,00	112,00	93,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	2% ανά 30τ.μ.	1,03	1,04	1,02	1,02
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2004	2001	2005	1997	2004
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,06	0,98	1,15	1,00
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	-5,00%	-10,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	4	6	3	4	4
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-6,00%	3,00%	0,00%	0,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ/ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	10,00%	0,00%	5,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	Θ.Σ.	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7,00%	0,00%	4,00%	-3,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	2796,75	2740,45	2767,47	2864,08	2815,00

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Προς πώληση οροφοδιαμέρισμα 127 τ.μ. στον 6ο όροφο στην περιοχή Ανάληψη - Μπότσαρη - Νέα Παραλία. Κατασκευή του 2001. Το ακίνητο διαθέτει ευρύχωρους χώρους και βρίσκεται σε κεντρικό σημείο με εύκολη πρόσβαση σε όλες τις ανέσεις. Τιμή: 335.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1120196452
- Σε θαυμάσια περιοχή διατίθεται ακίνητο προς πώληση κατασκευής 2005 3 ορόφου με υπέροχη βεράντα ,τέντες προσόψεως με θέα και κλειστή θέση πάρκινγκ. Το διαμέρισμα έχει εμβαδόν 132τ.μ. και αποτελείται από 3

υπνοδωμάτια 2 μπάνιο, κουζίνα σαλόνι ξεχωριστά. Διαθέτει κλιματισμό και ατομική θέρμανση φυσικού αερίου. Επιλεγμένα κουφώματα εξαιρετικής ποιότητας. Πόρτα ασφαλείας , Σύστημα συναγερμού ασφαλείας Δίνεται με ηλεκτρικές συσκευές Τιμη: 370.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117737310

- Πωλείται εντυπωσιακό, φωτεινό και διαμπερές οροφοδιαμέρισμα 4ου ορόφου, συνολικής μεικτής επιφάνειας 112τ.μ. (105τ.μ. καθαρά), σε μια από τις πιο προνομιακές και αναζητούμενες περιοχές της Θεσσαλονίκης, δίπλα στη στάση Μετρό «Βούλγαρη» (μόλις 300 μέτρα). Το ακίνητο βρίσκεται σε οικοδομή εξαιρετικής και προσεγμένης κατασκευής (άδεια 1997, παράδοση 1999), διαθέτει ασανσέρ και χαρακτηρίζεται από την άψογη διαρρύθμισή του και την κορυφαία ποιότητα των υλικών του. Είναι ιδανικό για οικογένειες ή απαιτητικούς αγοραστές που αναζητούν την πολυτέλεια και την άνεση στην καθημερινότητά τους. Τιμη: 325.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119964834
- Διαμέρισμα Προς Πώληση, όροφος: 4ος, στην περιοχή: Βούλγαρη - Ντεπώ - Μαρτίου - Μαρτίου. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 93,25 τ.μ.. Αποτελείται από: 3 Υ/Δ, 1 μπάνιο/α, 1 κουζίνα/ες, ενώ διαθέτει 1 θέσεις στάθμευσης (1 Σε ανοιχτό χώρο). Έχει κατασκευαστεί το 2004. Η θέρμανση του ακινήτου είναι Ατομική με Φυσικό αέριο, ενώ επίσης διατίθεται Κλιματισμός, έχει κουφώματα Αλουμινίου, ενεργειακό πιστοποιητικό: Δ και τα δάπεδα είναι: Πλακάκια. Η κατάστασή του είναι: Καταπληκτική, βρίσκεται κοντά σε Συγκοινωνίες, Σχολείο, Πλατεία, Εκκλησία, Λαική αγορά, Super Market και έχει Ανατολικομεσημβρινό προσανατολισμό. Το ακίνητο είναι Προσόψεως και επίσης διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα: Τέντες, Ασανσέρ, Αποθήκη, Πόρτα Ασφαλείας. Τιμη: 280.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119270155

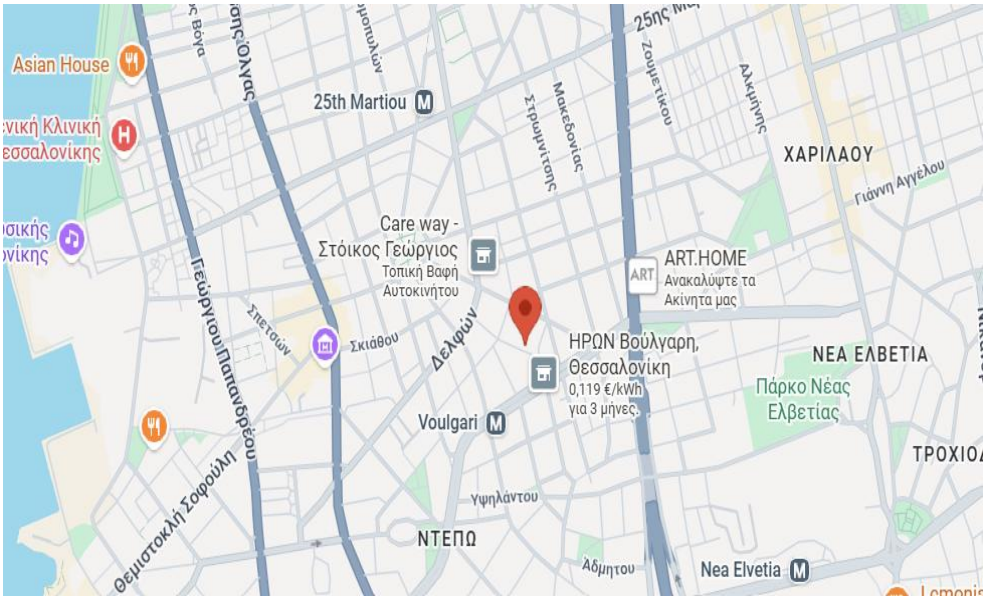
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

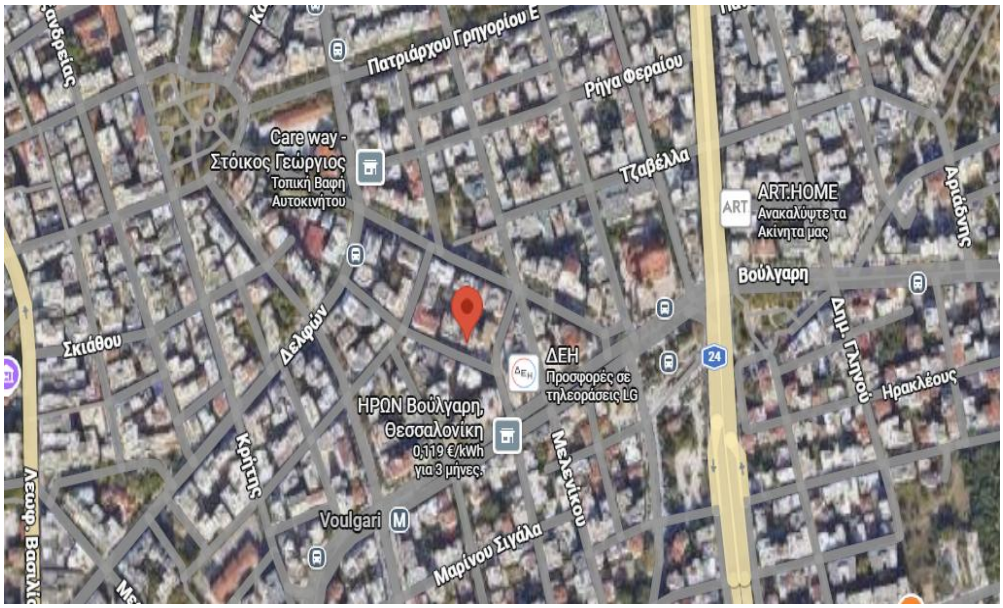
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.596922, 22.961575

ΓεώργιοςΑθ. Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία 1 γραφείο, υπό στοιχεία 2 γραφείο 4ου ορόφου, θέση στάθμευσης υπογείου

Τοποθεσία: 26ης Οκτωβρίου αρ. 26, Βαρδάρης, Θεσσαλονίκη

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά τα υπό στοιχεία 1 γραφείο, υπό στοιχεία 2 γραφείο 4ου ορόφου, θέση στάθμευσης υπογείου. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται επί της οδού 26ης Οκτωβρίου αρ. 26, στον Βαρδάρη, του Δήμου Θεσσαλονίκης, της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία διαμερίσματος:

Πλήρη κυριότητα 100% του υπό στοιχεία 1 γραφείου 4ου ορόφου : 95.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% του υπό στοιχεία 2 γραφείου 4ου ορόφου: 81.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% θέσης στάθμευσης υπογείου: 10.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα

στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.

- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε

άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της οδού 26ης Οκτωβρίου αρ. 26, στην περιοχή Βαρδάρη, εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η θέση του εντάσσεται σε μία από τις σημαντικότερες εισόδους του κέντρου της πόλης, επί βασικού οδικού άξονα που συνδέει το δυτικό πολεοδομικό συγκρότημα, το Λιμάνι Θεσσαλονίκης και το κέντρο της πόλης. Η διεύθυνση αντιστοιχεί στην περιοχή των Δικαστηρίων, η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη διοικητική, εμπορική και επαγγελματική δραστηριότητα.

Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει μικτές χρήσεις γης, με επικράτηση κτιρίων γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, ξενοδοχειακών μονάδων, χώρων εστίασης και κατοικιών. Η εγγύτητα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, στα

Δικαστήρια, στο Λιμάνι και στον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό καθιστά τη θέση ιδιαίτερα εμπορική και λειτουργική, εξυπηρετώντας τόσο επαγγελματικές όσο και οικιστικές χρήσεις.

Η περιοχή διαθέτει άριστη προσβασιμότητα, καθώς εξυπηρετείται από το βασικό οδικό δίκτυο της πόλης και από πληθώρα γραμμών αστικής συγκοινωνίας, ενώ βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό και τον σταθμό Μετρό «Νέος Σιδηροδρομικός Σταθμός». Παράλληλα, παρέχεται άμεση σύνδεση με τις κύριες οδικές αρτηρίες προς τη δυτική Θεσσαλονίκη και την Περιφερειακή Οδό.

Η περιοχή είναι πλήρως εξοπλισμένη με δίκτυα κοινής ωφέλειας και αστικές υποδομές και παρουσιάζει αυξημένη εμπορικότητα, με σταθερή ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους, γραφεία και κατοικίες, λόγω της στρατηγικής της θέσης. Συνολικά, η θέση του ακινήτου αξιολογείται ως πολύ καλή, με υψηλό βαθμό προβολής, εύκολη πρόσβαση και ιδιαίτερη εμπορική σημασία στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 2.114,01 τ.μ., συνορευει βορειοανατολικα με την οδο Σαπφούς, νοτιοανατολικα με τους υπ αριθμους 7 και 8 οικοπεδα, νοτιοανατολικα με τους αριθμους 6 και 5 οικοπεδα, νοτια με την οδο 26ης Οκτωβριου, νοτιοδυτικα με το υπ αριθμον 2 οικοπεδο και βορειοδυτικα με την οδο Προμηθέως.

Περιγραφή– κτίσματος

1

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **1- οριζόντια ιδιοκτησία (γραφείο) του 4ου ορόφου** πολυκατοικίας ΚΤΙΡΙΟ Α κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 846/2001 οικοδομικής

αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου. Το γραφείο έχει **αρχική επιφάνεια 43 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 3,53/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, προθάλαμο και wc.

Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 190440445022/1/33.**

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, η επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει της οικοδομικής άδειας ανέρχεται σε **43 τ.μ.**. Επιπλέον, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **5,25 τ.μ.**. Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **48,25 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.

2

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **2- οριζόντια ιδιοκτησία (γραφείο) του 4ου ορόφου** πολυκατοικίας ΚΤΙΡΙΟ Α κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 846/2001 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου. Το γραφείο έχει **αρχική επιφάνεια 38 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 3,06/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, προθάλαμο και wc.

Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 190440445022/1/34.**

Νομιμότητα – Επιφάνεια

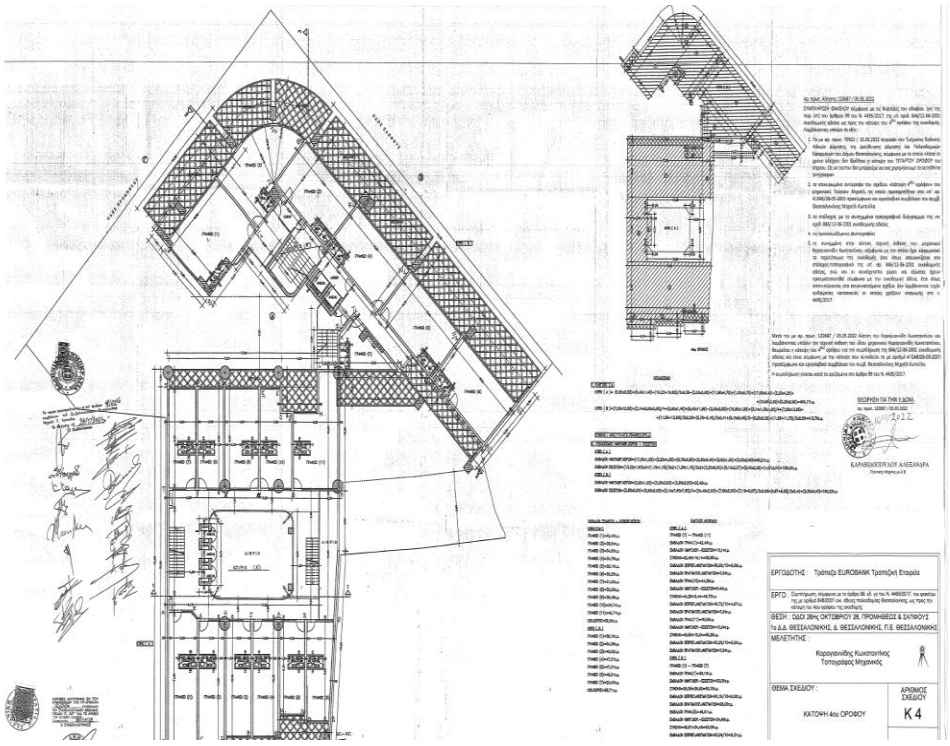
Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, η επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει της οικοδομικής άδειας ανέρχεται σε **36,51 τ.μ.**.

Επιπλέον, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **3,24 τ.μ.**. Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **39,75 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.

3

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **20- οριζόντια ιδιοκτησία (θέση στάθμευσης) του Γ υπογείου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 846/2001 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου. Η θέση στάθμευσης έχει **επιφάνεια 10 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 0,277 /1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 190440445022/3/14.**



Κάτοψη 4ου ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Το κτίριο είναι σύγχρονης κατασκευής και εμφανίζει υψηλή ποιότητα κατασκευής, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, αρχιτεκτονική σύγχρονης αισθητικής και ποιοτικά υλικά εξωτερικών όψεων. Διαθέτει μεγάλους εξώστες με μεταλλικά κιγκλιδώματα και υαλοπίνακες ασφαλείας, επενδύσεις φυσικού λίθου στο ισόγειο και προσεγμένους κοινόχρηστους χώρους, στοιχεία που παραπέμπουν σε κατασκευή ανώτερης της συνήθους κατηγορίας.

Από τη μακροσκοπική παρατήρηση της εξωτερικής όψης, η κατάσταση συντήρησης του κτιρίου κρίνεται πολύ καλή, χωρίς εμφανείς ενδείξεις ουσιωδών φθορών, παθολογιών ή ελλιπούς συντήρησης. Οι όψεις, οι εξώστες και τα κοινόχρηστα τμήματα παρουσιάζουν ιδιαίτερα καλή εικόνα, υποδηλώνοντας συστηματική συντήρηση.

Η υπό εκτίμηση ιδιοκτησία θεωρείται πλήρως αποπερατωμένη, με ολοκληρωμένες τις απαιτούμενες οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες και κατάλληλη για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Η αξιολόγηση αυτή βασίζεται στην εξωτερική αυτοψία και στα διαθέσιμα στοιχεία, ενώ η κατάσταση των εσωτερικών χώρων και των επιμέρους εγκαταστάσεων δεν ήταν δυνατόν να επιβεβαιωθεί χωρίς πρόσβαση στο εσωτερικό της ιδιοκτησίας.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η περιοχή της 26ης Οκτωβρίου – Βαρδάρη, στον Δήμο Θεσσαλονίκης, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αγορές επαγγελματικών ακινήτων της πόλης. Χαρακτηρίζεται από έντονη συγκέντρωση γραφειακών χώρων, ξενοδοχειακών μονάδων, εμπορικών επιχειρήσεων, τραπεζικών καταστημάτων και εταιρικών εγκαταστάσεων, ενώ η εγγύτητα στο Διοικητικό Κέντρο, στο Λιμάνι Θεσσαλονίκης και στον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό ενισχύει τη λειτουργική και εμπορική σημασία της περιοχής.

Η τοπική αγορά γραφείων παρουσιάζει σταθερή ζήτηση, κυρίως για σύγχρονους επαγγελματικούς χώρους καλής ποιότητας, οι οποίοι διαθέτουν υψηλές προδιαγραφές κατασκευής, σύγχρονες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, χώρους στάθμευσης και εύκολη πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς. Τα κτίρια νεότερης κατασκευής ή όσα έχουν ανακαινιστεί πλήρως εμφανίζουν υψηλότερη εμπορευσιμότητα και επιτυγχάνουν υψηλότερα επίπεδα μισθωμάτων και αξιών σε σχέση με παλαιότερα γραφεία αντίστοιχης επιφάνειας.

Η λειτουργία του Μετρό Θεσσαλονίκης, σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη αναβάθμιση της δυτικής εισόδου της πόλης και της παραλιακής ζώνης της 26ης Οκτωβρίου, έχει ενισχύσει περαιτέρω το επενδυτικό ενδιαφέρον για επαγγελματικά ακίνητα της περιοχής. Παράλληλα, η ανάπτυξη νέων ξενοδοχειακών μονάδων, επιχειρηματικών εγκαταστάσεων και έργων αστικής ανάπλασης συμβάλλει στη βελτίωση των προοπτικών της τοπικής αγοράς.

Η προσφορά ποιοτικών γραφειακών χώρων παραμένει συγκριτικά περιορισμένη έναντι της ζήτησης, ιδιαίτερα για ακίνητα με σύγχρονες προδιαγραφές και υψηλή προβολή. Ως αποτέλεσμα, οι αξίες πώλησης και τα μισθώματα διατηρούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα, ενώ οι χρόνοι διάθεσης για ανταγωνιστικά τιμολογημένα ακίνητα κυμαίνονται συνήθως μεταξύ 4 και 8 μηνών, ανάλογα με τη θέση, τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τη συνολική κατάσταση του ακινήτου.

Συνολικά, η τοπική αγορά επαγγελματικών ακινήτων αξιολογείται ως ώριμη και ενεργή, με σταθερές έως ήπια αυξητικές τάσεις στις αξίες και θετικές μεσοπρόθεσμες προοπτικές, υποστηριζόμενες από τη στρατηγική θέση της περιοχής, τη βελτίωση των υποδομών μεταφορών και τη συνεχιζόμενη ανάπτυξη του επιχειρηματικού και τουριστικού τομέα της Θεσσαλονίκης.

Ζητούμενες Τιμές μίσθωσης γραφείων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 6,5 €/μ^2 - 7,9 €/μ^2. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 2 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 7,51 /μ^2, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Πλήρη κυριότητα 100% γραφείου 1 : 48,25 μ^2 * 10,20 €/μ2*12/0,062 = 95.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% γραφείου 2 : 39,75 μ^2 * (1,20*1,05) €/μ2*12/0,062 = 81.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% θέσης στάθμευσης υπογείου : 10 μ^2 * 1.000 €/μ2 = 10.000 €

*(1000 €= 1.968 € * 0,5)*

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων μίσθωσης γραφείων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΤΙΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (€)		200,00 €	700,00 €	380,00 €	600,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€)		180,00 €	630,00 €	342,00 €	540,00 €
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		6,00 €	7,00 €	7,43 €	7,71 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	48,25	30,00	90,00	46,00	70,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,99	1,02	1,00	1,02
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΑΛΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,20	1,16	1,15	1,16
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ ΧΡΗΣΗΣ/ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,00	1,00	1,00	0,90
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	ΠΡΟΒΟΛΗ/ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ €/Μ2	10,22 €	9,1	10,5	10,9	10,4

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ				
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ($μ^2$)	ΜΙΣΘΩΜΑ	ΕΤΗΣΙΑ	ΑΓΟΡΑΙΑ
		€/$μ^2$/ΜΗΝΑ	ΑΠΟΔΟΣΗ	ΑΞΙΑ (€)
γραφειο 1	48,25	10,20	6,20%	95.255 €
γραφειο 2	39,75	10,50	6,20%	80.782 €

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων

- Γραφείο 30 τ.μ. απέναντι από τον σιδηροδρομικό σταθμό. αφετηρία μετρό. Πολυτελή κατασκευή βαλκανικό κέντρο. Τιμη: 200 € / μήνα https://www.spitogatos.gr/aggelia/2217269325
- Βαρδάρης - Λαχανόκηποι - Λαχανόκηποι, Γραφείο Προς Ενοικίαση, όροφος: 3ος, συνολικής επιφάνειας 90 τ.μ.. Το ακίνητο βρίσκεται κοντά σε Κέντρο Πόλης, σε Εμπορική. Έχει κατασκευαστεί το 2000, διαθέτει: 2 χώρους, 1 μπάνιο/α. Τιμη: 700 € / μήνα https://www.spitogatos.gr/aggelia/2218429969
- χώρος γραφείου 46 τμ 2ου ορόφου πολύ κοντά στα δικαστήρια με κουζινάκι και δική του τουαλλέτα σε πολυτελές μέγαρο αποτελούμενος από δύο χώρους,μπαλκονάκι,προεγκατάσταση κλιματισμού,ασανσέρ,δημοσιο υπόγειο

πάρκινγκ,με πόρτα ασφαλείας και κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια. Τιμη: 380€ / μήνα https://www.spitogatos.gr/aggelia/2218288396

- ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΤΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ ΜΟΛΙΣ 350 ΜΕΤΡΑ ΑΠΟ ΤΟ ΜΕΤΡΟ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ. Στην περιοχή του Βαρδάρη μόλις 5 λεπτά από την στάση ΜΕΤΡΟ Δημοκρατίας και μια ανάσα από τα Δικαστήρια (180μ), ενοικιάζεται Γραφείο 70τ.μ. 3ου ορόφου κατασκευής 2000. Το ακίνητο βρίσκεται σε περιποιημένη οικοδομή με όμορφη είσοδο και αποτελείται από 1 μεγάλο μακρόστενο χώρο που καταλήγει σε φαρδύ παράθυρο (έχει 2 εσοχές για διαχωρισμό γραφείων) και 1 WC . Χωρίς θέρμανση. Επίσης διαθέτει αποθηκευτικό χώρο και Ασανσέρ Τιμή 600€ https://www.spitogatos.gr/aggelia/2210613454

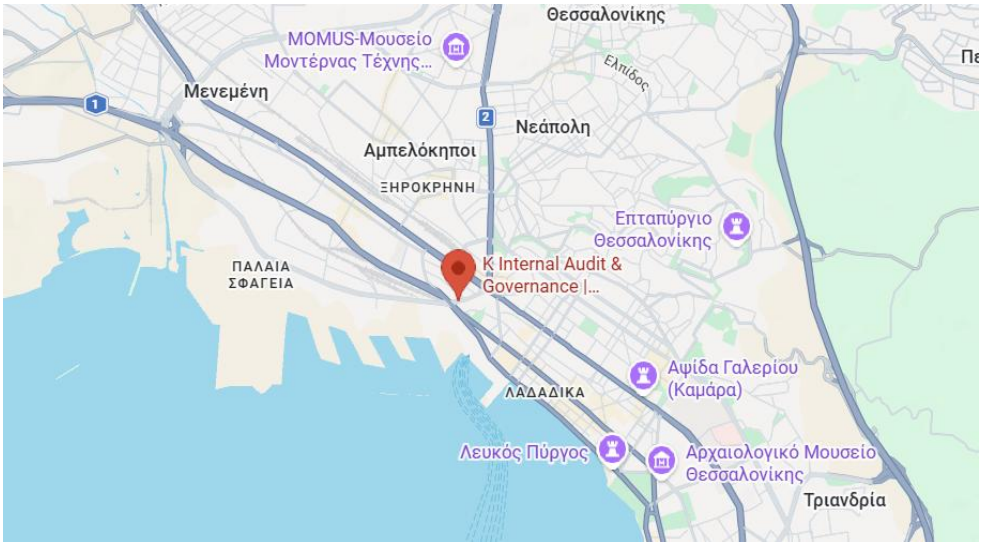
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

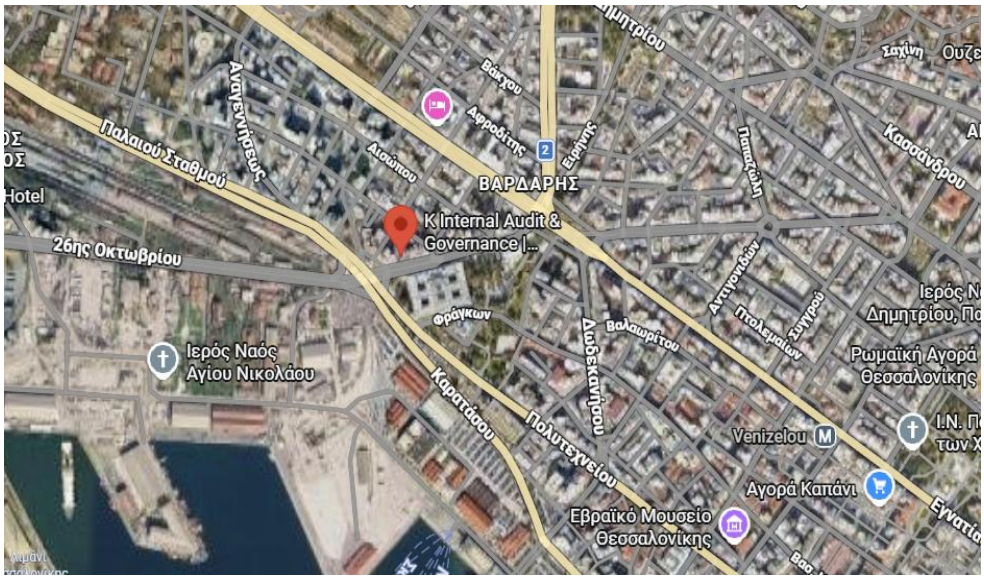
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.639977, 22.931721

Γεώργιος Αθ. Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία Δ-2 διαμέρισμα 2ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Τραπεζούντος Θ. αρ. 83, Καλαμαριά

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία Δ-2 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα 2ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται επί της οδού Τραπεζούντος αρ. 83, του Δήμου Καλαμαριάς, της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία Πλήρους κυριότητας 100% του Δ-2 διαμερίσματος 2ου ορόφου:

180.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.

- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία

- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Τραπεζούντος 83, στη Δημοτική Ενότητα Καλαμαριάς του Δήμου Καλαμαριάς, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης. Η περιοχή αποτελεί καθιερωμένη αστική ζώνη κατοικίας με ανεπτυγμένο πολεοδομικό ιστό, όπου επικρατεί η χρήση γενικής κατοικίας με παρουσία πολυκατοικιών μέσης ηλικίας, καθώς και περιορισμένου αριθμού τοπικών εμπορικών καταστημάτων και υπηρεσιών.

Η θέση του ακινήτου χαρακτηρίζεται από καλή προσβασιμότητα μέσω του τοπικού οδικού δικτύου και εξυπηρετείται επαρκώς από μέσα μαζικής μεταφοράς. Σε μικρή απόσταση βρίσκονται σχολικές μονάδες, χώροι αναψυχής, καταστήματα καθημερινών αναγκών, υγειονομικές υπηρεσίες και λοιπές αστικές

υποδομές, γεγονός που ενισχύει τη λειτουργικότητα και την ελκυστικότητα της περιοχής για μόνιμη κατοικία.

Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει σταθερή οικιστική ανάπτυξη, με ικανοποιητική ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος, πλήρη κάλυψη από τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση, τηλεπικοινωνίες) και γενικά καλό επίπεδο εξυπηρέτησης των κατοίκων. Η θέση του ακινήτου θεωρείται καλή από πλευράς προσβασιμότητας και εγγύτητας προς το κέντρο της Καλαμαριάς και τις κύριες αρτηρίες σύνδεσης με το πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 267 τ.μ., συνοδευόμενο γύρω του με την οδό Παρανίκα, με ακίνητο αγνώστων ιδιοκτητών, με την οδό Τραπεζούντος. Έχει ΚΑΕΚ 190472308020/0/0.

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **Δ-2 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του πρώτου (Β΄) ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 137/2007 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 60 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 97/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Αποτελείται από δυο υπνοδωμάτια, σαλοτραπεζαρια, κουζίνα και λουτροαποχωρητηριο.

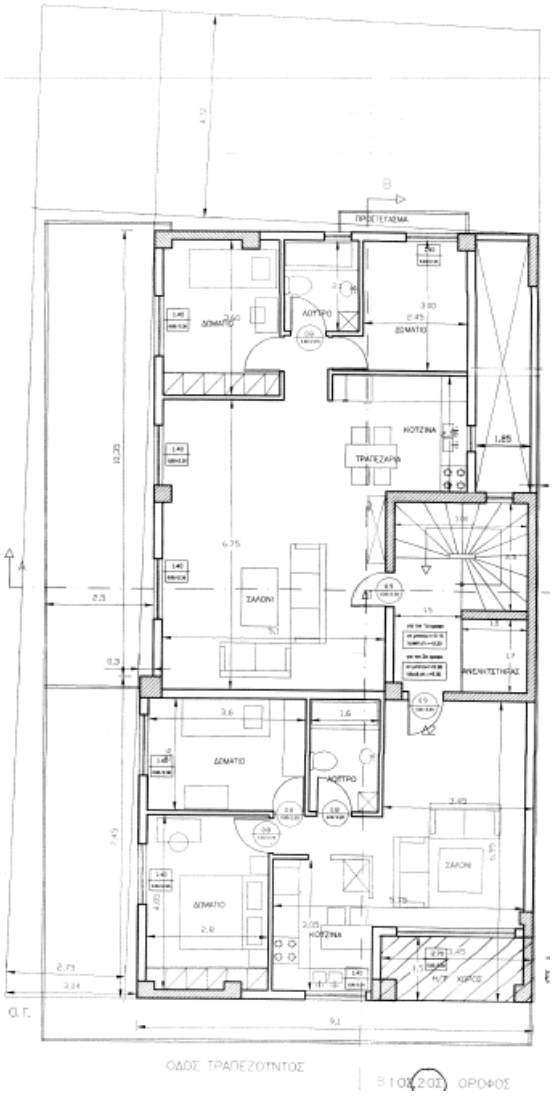
Επιπλέον, διαθέτει μια αποθήκη στο υπόγειο επιφανείας **8,6 τ.μ.**, καθώς και μια θεση στάθμευση πυλωτής – ακάλυπτου χώρου, επιφανείας **9,9 τ.μ.**.

Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 190472308020/0/5.**

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, η επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει της οικοδομικής άδειας ανέρχεται σε **60 τ.μ.**. Επιπλέον, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 3843/2010** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **5,175 τ.μ.**.

Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **65,175 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.



Κάτοψη 1ου ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Το κτίριο εμφανίζει καλή ποιότητα κατασκευής, τυπική πολυκατοικίας της περιόδου κατασκευής του, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, επιχρισμένες και βαμμένες όψεις, εξώστες περιμετρικά των ορόφων και μεταλλικά κιγκλιδώματα. Η γενική εικόνα του κτιρίου υποδηλώνει ικανοποιητικό επίπεδο κατασκευαστικής ποιότητας.

Από τη μακροσκοπική παρατήρηση της εξωτερικής όψης, η κατάσταση συντήρησης κρίνεται καλή, χωρίς εμφανείς σοβαρές φθορές στον φέροντα οργανισμό ή στις όψεις. Διαπιστώνονται μόνο συνήθεις φθορές χρήσης και παλαιότητας, οι οποίες δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τη λειτουργικότητα ή την αισθητική του ακινήτου.

Η ιδιοκτησία θεωρείται πλήρως αποπερατωμένη, με ολοκληρωμένες τις βασικές οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες και κατάλληλη για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Η ακριβής κατάσταση των εσωτερικών χώρων, των εγκαταστάσεων και των υλικών αποπεράτωσης δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθεί αποκλειστικά από την εξωτερική επισκόπηση και προϋποθέτει εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ

τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική κτηματαγορά της Καλαμαριάς αποτελεί μία από τις πλέον ώριμες και εμπορικά ενεργές αγορές κατοικίας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Η περιοχή παρουσιάζει διαχρονικά υψηλή ζήτηση για διαμερίσματα, τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτική εκμετάλλευση, λόγω της καλής ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, της άμεσης πρόσβασης στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και της πληρότητας των διαθέσιμων υποδομών και υπηρεσιών.

Τα τελευταία έτη η αγορά κατοικίας εμφανίζει ανοδική πορεία, με αύξηση τόσο των ζητούμενων τιμών πώλησης όσο και των μισθωμάτων. Η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε διαμερίσματα μικρής και μεσαίας επιφάνειας, καλής κατασκευαστικής ποιότητας, με θέση στάθμευσης, αποθήκη και σύγχρονα ενεργειακά χαρακτηριστικά. Αντίστοιχα, τα νεότερα ακίνητα ή τα πλήρως ανακαινισμένα διαμερίσματα επιτυγχάνουν υψηλότερες τιμές σε σχέση με παλαιότερες κατασκευές.

Η προσφορά ακινήτων στην περιοχή παραμένει περιορισμένη συγκριτικά με τη ζήτηση, γεγονός που διατηρεί τις αξίες σε υψηλά επίπεδα. Παράλληλα, η ολοκλήρωση σημαντικών έργων υποδομής στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης, όπως η λειτουργία του Μετρό και η αναβάθμιση των συγκοινωνιακών συνδέσεων, έχει ενισχύσει περαιτέρω το επενδυτικό ενδιαφέρον για κατοικίες στην Καλαμαριά.

Η αγορά χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική εμπορευσιμότητα, με τον χρόνο διάθεσης ακινήτων σε ανταγωνιστικές τιμές να κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 3 και 6 μηνών, ανάλογα με τη θέση, την κατάσταση συντήρησης, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την τιμολογιακή πολιτική του εκάστοτε πωλητή.

Συνολικά, η τοπική αγορά κατοικίας αξιολογείται ως σταθερή με θετικές προοπτικές, παρουσιάζοντας επαρκή συναλλακτική δραστηριότητα και διατηρώντας υψηλή ελκυστικότητα τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτική τοποθέτηση κεφαλαίων.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.600 €/μ^2 - 2.770 €/μ^2. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 2 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 2.769 /μ^2, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 65,175 μ^2 * 2.769 €/μ2 = 180.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		230.000,00 €	290.000,00 €	295.000,00 €	390.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		207000,00	261000,00	265500,00	351000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.435,29 €	2.610,00 €	2.552,88 €	2.562,04 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**65,17**	85,00	100,00	104,00	137,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,01	1,02	1,02	1,04
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**2009**	2007	2010	2006	2007
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,04	0,98	1,06	1,04
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**2**	4	3	5	4
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-6,00%	-3,00%	-9,00%	-6,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ/ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	**ΑΠΟΘΗΚΗ, Θ.Σ.**	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**2769,44**	2778,32	2922,94	2640,36	2736,13

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Πωλείται οροφοδιαμέρισμα 85 τ.μ. προσόψεως, φωτεινό και ηλιόλουστο, στον 4ο όροφο, με απεριόριστη θέα και ανοιχτωσιά. Το διαμέρισμα διαθέτει άνετο σαλόνι με τζάκι,είναι πλήρως επιπλωμένο, καθώς διαθέτει και πλήρως

εξοπλισμένη κουζίνα με όλες τις ηλεκτρικές συσκευές, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο με παράθυρο. Επιπλέον, περιλαμβάνει αποθήκη υπογείου 6 τ.μ. Η θέρμανση είναι με φυσικό αέριο (ωρομέτρηση) και υπάρχει κλιματισμός. Διαθέτει συνθετικά κουφώματα με διπλά τζάμια, θωρακισμένη πόρτα και δάπεδα από πλακάκι. Η επίπλωση είναι μοντέρνα και σε άριστη κατάσταση, έτοιμη προς άμεση κατοίκηση. Τα κοινόχρηστα είναι χαμηλά. Τιμή: 230.000€ https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119724200

- Καλαμαριά Κέντρο - ΠΩΛΕΙΤΑΙ επιπλωμένο διαμέρισμα στον 3 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 100.00 τ.μ. . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 2010 με ενεργειακή κλάση Γ και διαθέτει θέρμανση ατομική - φυσικό αέριο, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, πόρτα θωρακισμένη, ανελκυστήρα, πρόσβαση ΑΜΕΑ, A/C, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, μπαλκόνια 15 τ.μ. - Τιμή: 290.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1120135541
- Πωλείτε από τον ιδιοκτήτη φωτεινό και διαμπερές οροφοδιαμέρισμα 5ου ορόφου (ρετιρέ), συνολικού εμβαδού 104 τ.μ. μεικτών, σε προσεγμένη 5ώροφη οικοδομή κατασκευής του 2006, στην οδό Πίνδου (Νέα Κρήνη, Καλαμαριά). Το ακίνητο διακρίνεται για την απεριόριστη θέα, τη μεγάλη ανοιχτωσιά του και την εξαιρετική του τοποθεσία, μόλις 300 μέτρα από το παραλιακό μέτωπο.Διαθετει ενεργειακο τιμή: 295.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119895003
- Καλαμαριά Άγιος Ιωάννης ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα στον 4 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 137.00 τ.μ. . Αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, μπάνιο και WC. Είναι κατασκευασμένο το 2007 με ενεργειακή κλάση Γ και διαθέτει θέρμανση ατομική - φυσικό αέριο, θέα σε θάλασσα, κουφώματα συνθετικά, πατώματα από μάρμαρο και ξύλο, πόρτα θωρακισμένη, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη 12 τ.μ., τζάκι, A/C, συναγερμό, ηλεκτρικές συσκευές, τέντες, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα, μπαλκόνια 20 τ.μ. - Τιμή: 390.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119921840

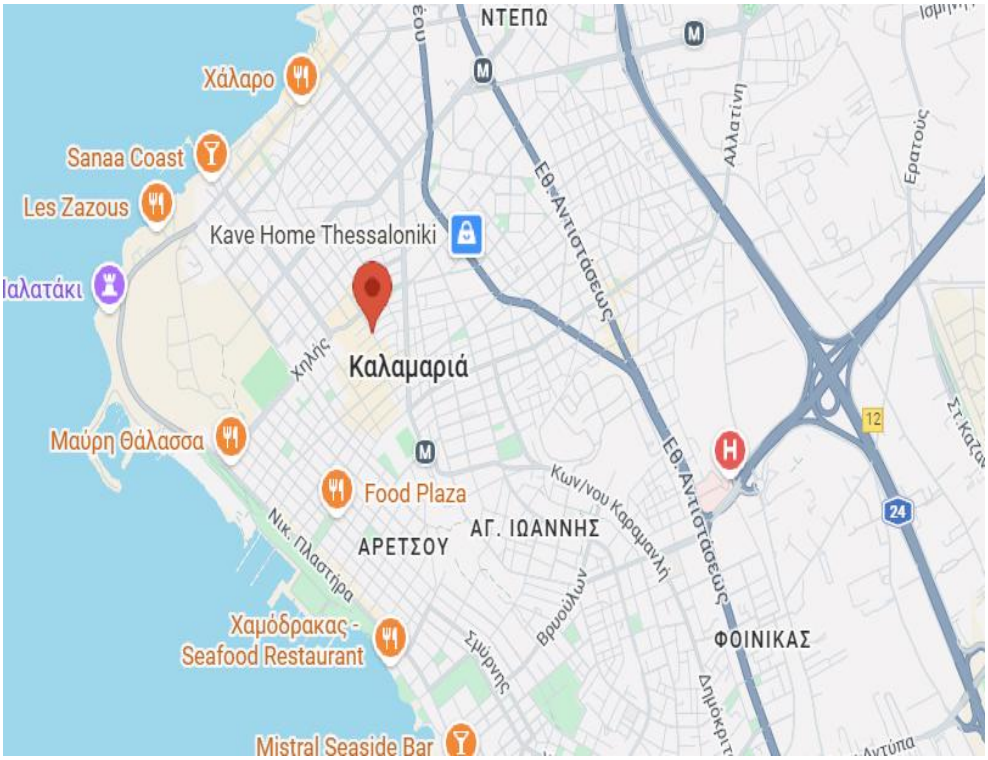
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

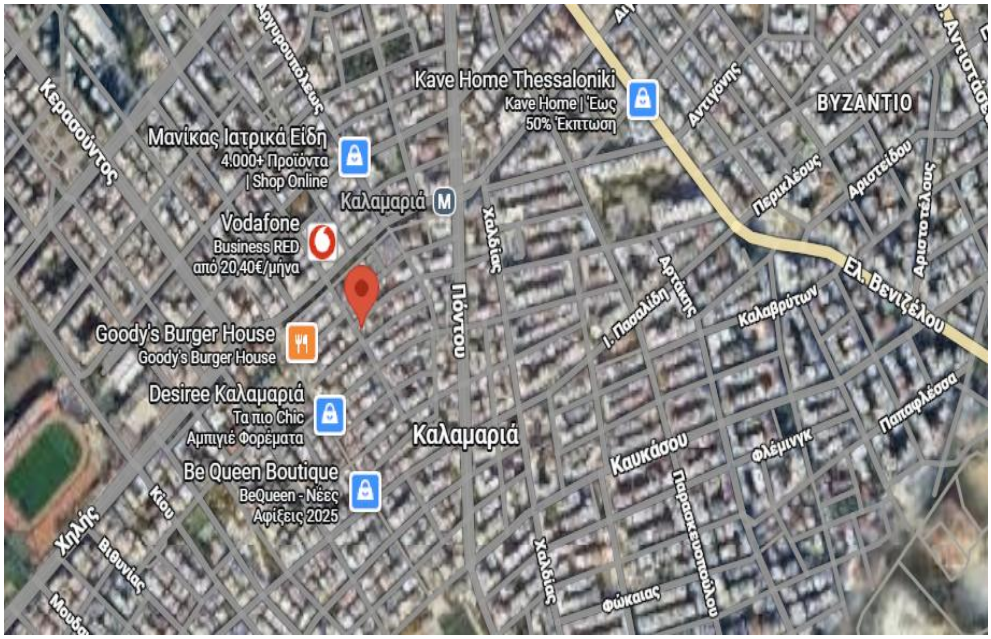
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.583123, 22.951268

Γεώργιος Αθ. Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία Δ-1 διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Γ34 οτ, Χανιώτη, Χαλκιδική

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία Δ-1 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στο Γ34 Ο.Τ., του οικισμού Χανιώτη, του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία διαμερίσματος:

Πλήρη κυριότητα 100 υπό στοιχεία Δ-1 διαμερίσματος 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του: 179.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.

- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης

- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση

- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Χανιώτης, στη Δημοτική Ενότητα Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής. Η Χανιώτη αποτελεί έναν από τους πλέον ανεπτυγμένους και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της Κασσάνδρας, με έντονη τουριστική δραστηριότητα κατά τους θερινούς μήνες και σταθερή ζήτηση τόσο για παραθεριστική κατοικία όσο και για τουριστικές επενδύσεις.

Η περιοχή διαθέτει πλήρως ανεπτυγμένες υποδομές και εξυπηρετείται από οργανωμένο οδικό δίκτυο, δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση και τηλεπικοινωνίες), καθώς και από πληθώρα εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης, ξενοδοχειακών μονάδων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων αναψυχής. Η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου της Κασσάνδρας, ενώ η απόσταση από τη Θεσσαλονίκη είναι περίπου 100 χλμ. και από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία» περίπου 90 χλμ.

Οι επικρατούσες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή είναι κυρίως κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική), τουριστικά καταλύματα, εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες που εξυπηρετούν τον τουρισμό. Το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από σύγχρονες και παλαιότερες κατοικίες, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και καταστήματα.

Η κτηματαγορά της περιοχής παρουσιάζει διαχρονικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, με τη ζήτηση να προέρχεται τόσο από την εγχώρια αγορά όσο και από αγοραστές του εξωτερικού. Οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται κυρίως από την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, τη θέα, την προσβασιμότητα και το επίπεδο των παρεχόμενων υποδομών.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 1.000,01 τ.μ. με το χαρακτηριστικό 30β, συνοδευόμενο γύρω με κοινοτική οδό, με το 30γ οικόπεδο, με το 30δ οικόπεδο, με το 29 οικόπεδο, με το 30^{α} οικόπεδο.

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **Δ-1 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του 1^{ου} ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 548/2005 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 47,50 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 93/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

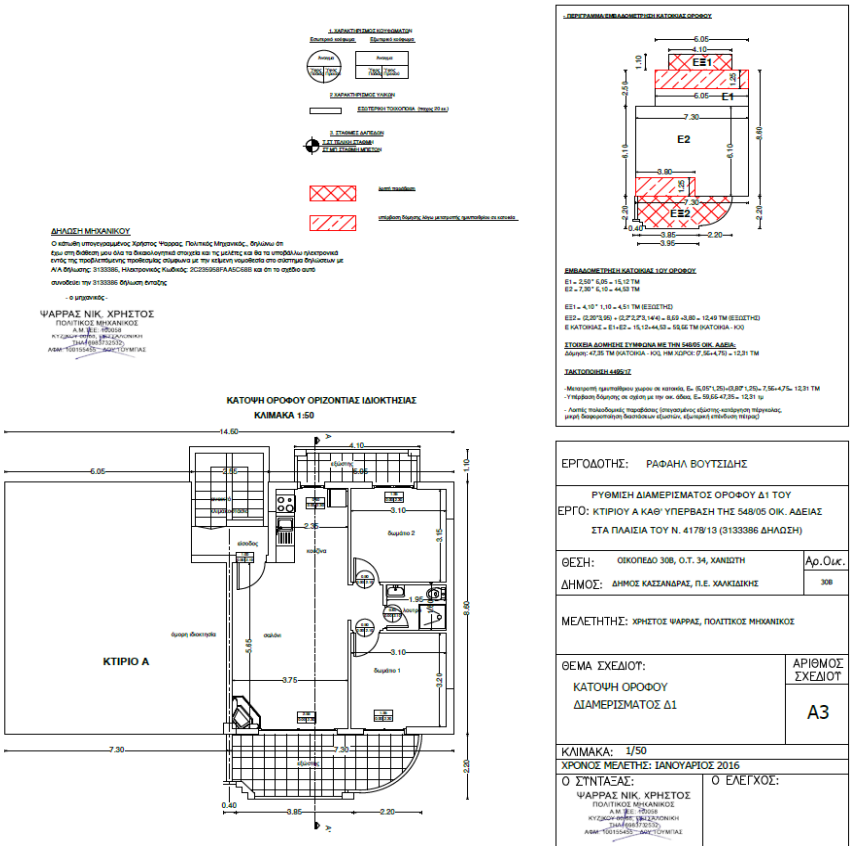
Αποτελείται από ΔΥΟ υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, χωλ, και λουτροαποχωρητηριο.

Επιπλέον, διαθέτει μια θεση στάθμευσης Ρ5 ακάλυπτου χώρου, επιφανείας **10,56 τ.μ.**.

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4178/2013** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **12,31 τ.μ.**.

Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **59,66 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.



Κάτοψη ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Η οικοδομή εμφανίζει καλή ποιότητα κατασκευής, με σύγχρονα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, τα οποία παραπέμπουν σε κατασκευή της τελευταίας εικοσαετίας. Ο φέρων οργανισμός εκτιμάται ότι είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι όψεις είναι επιχρισμένες με επιμέρους επενδύσεις φυσικής πέτρας. Οι εξώστες διαθέτουν μεταλλικά κιγκλιδώματα, έχουν τοποθετηθεί τέντες σκίασης και τα εξωτερικά κουφώματα εμφανίζονται σύγχρονου τύπου.

Από την εξωτερική εικόνα του ακινήτου, το κτίριο βρίσκεται σε καλή έως πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Δεν διαπιστώνονται εμφανείς φθορές στον φέροντα οργανισμό ή στις όψεις, ούτε ενδείξεις εγκατάλειψης ή σοβαρών

προβλημάτων συντήρησης. Ο περιβάλλων χώρος είναι περιφραγμένος, διαμορφωμένος με φυτεύσεις και παρουσιάζει ικανοποιητικό επίπεδο φροντίδας, παρά την περιορισμένη ανάπτυξη της βλάστησης σε ορισμένα σημεία.

Η ιδιοκτησία εκτιμάται ότι είναι πλήρως αποπερατωμένη και λειτουργική, χωρίς εμφανείς εξωτερικές ελλείψεις. Η αξιολόγηση της ποιότητας των εσωτερικών χώρων, των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και των υλικών τελικής αποπεράτωσης δεν είναι δυνατή χωρίς εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική αγορά ακινήτων της Χανιώτης αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικές αγορές παραθεριστικής κατοικίας της Χαλκιδικής. Η περιοχή παρουσιάζει σταθερά υψηλή ζήτηση για κατοικίες, διαμερίσματα και τουριστικά ακίνητα, λόγω της ανεπτυγμένης τουριστικής δραστηριότητας, της εγγύτητας στη θάλασσα και της εύκολης πρόσβασης από τη Θεσσαλονίκη και το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από Έλληνες αγοραστές που αναζητούν δεύτερη κατοικία όσο και από αλλοδαπούς επενδυτές και ιδιώτες, κυρίως από χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Κεντρικής Ευρώπης, οι οποίοι ενδιαφέρονται για παραθεριστική χρήση ή εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αυξημένη τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες ενισχύει την επενδυτική ελκυστικότητα των ακινήτων.

Το διαθέσιμο απόθεμα αποτελείται κυρίως από διαμερίσματα, μεζονέτες και μονοκατοικίες κατασκευής από τη δεκαετία του 1990 έως σήμερα, καθώς και από σύγχρονες κατοικίες υψηλότερων προδιαγραφών. Οι συναλλαγές επικεντρώνονται σε ακίνητα καλής κατασκευής, με εύκολη πρόσβαση, θέση στάθμευσης, ιδιωτικό υπαίθριο χώρο και μικρή απόσταση από την παραλία και το εμπορικό κέντρο του οικισμού.

Οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται κυρίως από:

- τη θέση και την απόσταση από τη θάλασσα,
- την ποιότητα κατασκευής και τον βαθμό συντήρησης,
- την ηλικία και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
- τη θέα και τον προσανατολισμό,
- την ύπαρξη ιδιωτικού χώρου στάθμευσης, αποθήκης ή κήπου,
- τις δυνατότητες τουριστικής εκμετάλλευσης.

Κατά τα τελευταία έτη, η αγορά παρουσιάζει ανοδική πορεία, με αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων σε προνομιακές θέσεις, γεγονός που έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών πώλησης και των μισθωτικών αξιών.

Παράλληλα, η αγορά χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική εμπορευσιμότητα, ιδιαίτερα για σύγχρονα και καλά συντηρημένα ακίνητα.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.600 €/$μ^2$ - 3.200 €/$μ^2$. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 4 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 3.002 /$μ^2$, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 59,66 $μ^2$ * 3.002 €/μ2 = 179.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		160.000,00 €	145.000,00 €	175.000,00 €	210.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		144000,00	130500,00	157500,00	189000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.880,00 €	2.965,91 €	3.150,00 €	3.150,00 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**59,66**	50,00	44,00	50,00	60,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,00	1,00	1,00	1,00
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,11	1,10	1,02	1,10
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**1**	ΙΣΟΓΕΙΟ	1	ΙΣΟΓΕΙΟ	2
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	0,00%	5,00%	-3,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	**Θ.Σ.**	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7,00%	7,00%	7,00%	0,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**3002,24**	2737,00	2653,07	3257,85	3361,05

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Σε μία από τις πιο ζωντανές και δημοφιλείς περιοχές της Χαλκιδικής, στη Χανιώτη, διατίθεται προς πώληση επιπλωμένο διαμέρισμα, μόλις 300 μέτρα από την αμμώδη παραλία και σε άμεση εγγύτητα με εστιατόρια, ταβέρνες, beach bars και καφέ, προσφέροντας άνεση και εύκολη πρόσβαση σε όλες τις παροχές του οικισμού. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και διαθέτει συνολική επιφάνεια 50 τ.μ. Αποτελείται από ενιαίο χώρο σαλονιού με κουζίνα, ένα άνετο υπνοδωμάτιο και μπάνιο, ενώ ξεχωρίζει για το ιδιαίτερα ευρύχωρο μπαλκόνι του, ιδανικό για χαλάρωση και υπαίθρια διαβίωση. Τιμη: 160.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119091371
- Κωδικός ακινήτου: 1-658 - Παλλήνη Χανιώτης ΠΩΛΕΙΤΑΙ ανακαινισμένο επιπλωμένο διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 44.00 τ.μ. μόνο 200 μέτρα από τη θάλασσα. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 2005 με ενεργειακή κλάση Γ και ανακαινίστηκε το 2025. Διαθέτει θέρμανση κλιματισμός, θέα σε πάρκο, κουφώματα συνθετικά, πατώματα από πλακάκι, πόρτα ασφαλείας, κήπο, A/C, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, ανοιχτωσιά - Τιμή: 145.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117660857
- Ζεστό Ισόγειο Διαμέρισμα Μόλις 50μ από την Αμμώδη Παραλία Αυτό το γοητευτικό ισόγειο διαμέρισμα βρίσκεται μόλις 50 μέτρα από μια όμορφη αμμώδη παραλία, αποτελώντας ιδανική επιλογή για παραθαλάσσια διαμονή ή εξοχική κατοικία. Το ακίνητο διαθέτει 2 άνετα υπνοδωμάτια, 1 πλήρες μπάνιο, λειτουργική κουζίνα και καθιστικό που ανοίγει απευθείας σε μπαλκόνι και μικρό μονοπάτι κήπου — ιδανικό για να απολαύσετε τον εξωτερικό χώρο. Τιμη: 175.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117506962
- Πωλείται διαμέρισμα 60 τ.μ. στη Χανιώτη, Χαλκιδικής. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον 2ο όροφο και αποτελείται από σαλονοκουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Απόσταση από τη θάλασσα 70 μέτρα. Τιμη: 210.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118701628

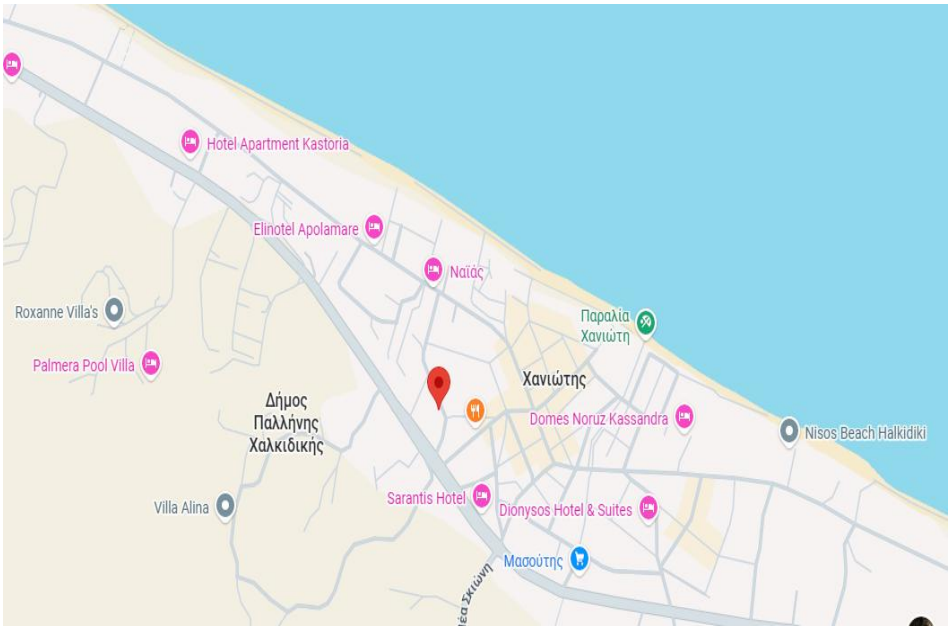
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

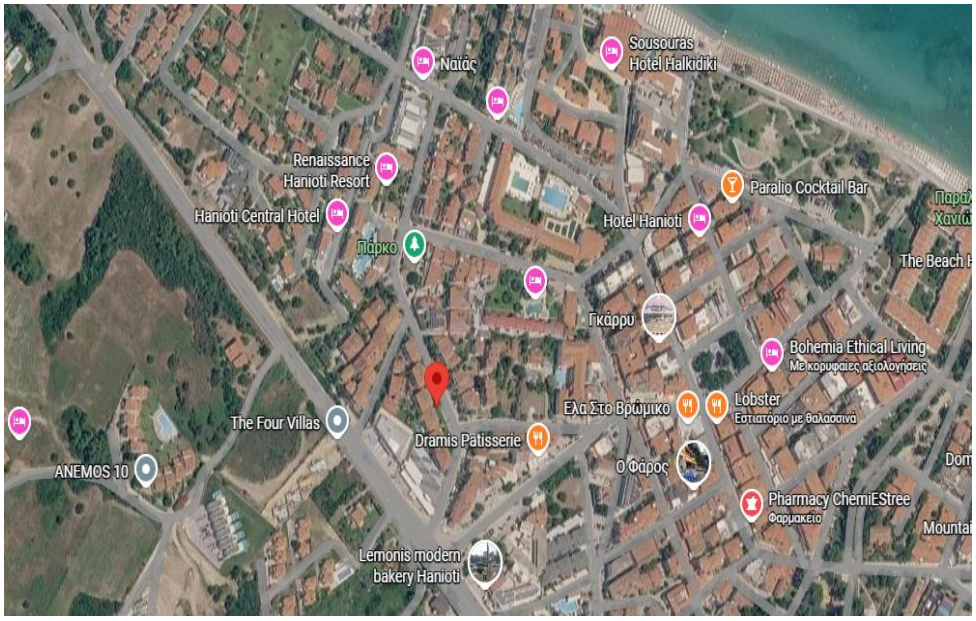
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.000231, 23.571301

ΓεώργιοςΑθ.Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία 39 διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Ο.Τ. 26, Χανιώτη, Χαλκιδική

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία 39 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στο Ο.Τ.26, του οικισμού Χανιώτη, του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία διαμερίσματος:

Πλήρη κυριότητα 100% του υπό στοιχεία 39 διαμερίσματος 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του: 195.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών.

Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων

- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή

διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής

- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Χανιώτης, στη Δημοτική Ενότητα Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής σε απόσταση αναπνοής από την οργανωμένη παράλια. Η Χανιώτη αποτελεί έναν από τους πλέον ανεπτυγμένους και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της Κασσάνδρας, με έντονη τουριστική δραστηριότητα κατά τους θερινούς μήνες και σταθερή ζήτηση τόσο για παραθεριστική κατοικία όσο και για τουριστικές επενδύσεις.

Η περιοχή διαθέτει πλήρως ανεπτυγμένες υποδομές και εξυπηρετείται από οργανωμένο οδικό δίκτυο, δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση και τηλεπικοινωνίες), καθώς και από πληθώρα εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης, ξενοδοχειακών μονάδων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων αναψυχής. Η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου της Κασσάνδρας, ενώ η απόσταση από τη Θεσσαλονίκη είναι περίπου 100 χλμ. και από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία» περίπου 90 χλμ.

Οι επικρατούσες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή είναι κυρίως κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική), τουριστικά καταλύματα, εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες που εξυπηρετούν τον τουρισμό. Το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από σύγχρονες και παλαιότερες κατοικίες, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και καταστήματα.

Η κτηματαγορά της περιοχής παρουσιάζει διαχρονικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, με τη ζήτηση να προέρχεται τόσο από την εγχώρια αγορά όσο και από αγοραστές του εξωτερικού. Οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται κυρίως από την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, τη θέα, την προσβασιμότητα και το επίπεδο των παρεχόμενων υποδομών.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο αρχικής εκτάσεως 8.400 τ.μ. και μετα την ρυμοτομία 6.516,95 τ.μ., συνορευόμενο γύρω με δρόμο και πέραν αυτού με χώρο πρασίνου και με θάλασσα, με πεζόδρομο και πέραν αυτού με τσιμεντένιο χείμαρρο, με την οδό Χρήστου Μιχαηλίδου, με δρόμο και πέραν αυτού με κοινοτική έκταση (πάρκο και παρκινγκ).

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **39 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του 1ου ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 133/1987 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

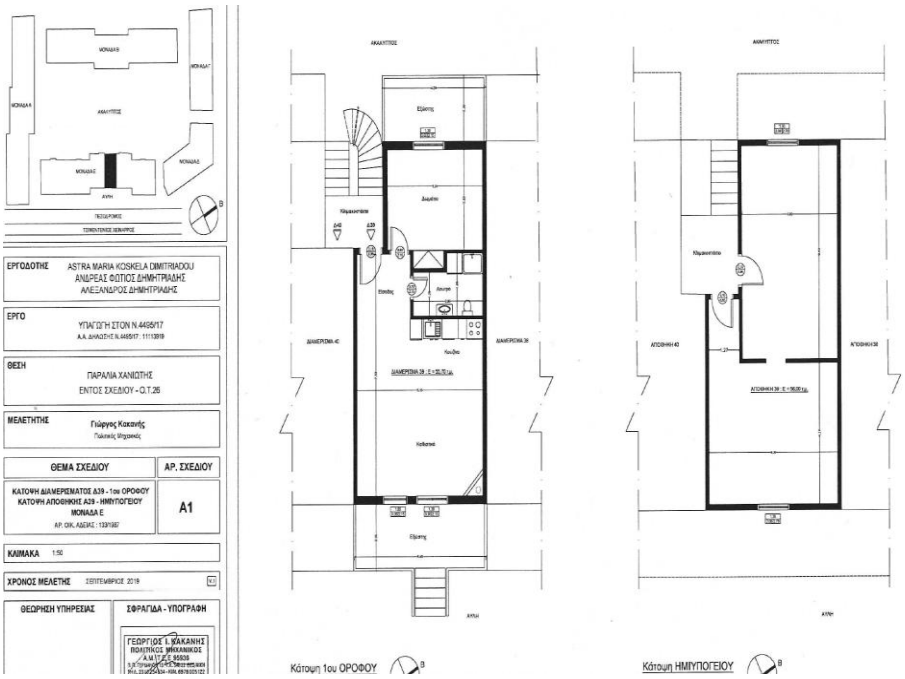
Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 55,70 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 1,21/100** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Αποτελείται από ενα υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, χωλ, και λουτροαποχωρητηριο.

Επιπλέον, διαθέτει την Α39 αποθήκη υπογείου ορόφου, επιφανείας **28 τ.μ.**.

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** η αποθήκη σε συνολικής επιφάνειας **56 τ.μ.**.



Κάτοψη ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Η οικοδομή είναι συμβατικής κατασκευής της δεκαετίας του 1990, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιίες πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή. Η αρχιτεκτονική της είναι χαρακτηριστική της περιόδου κατασκευής, με επικλινή κεραμοσκεπή, επιχρισμένες όψεις, ξύλινα κιγκλιδώματα στους εξώστες και εξωτερικά κουφώματα συμβατικού τύπου.

Από τη μακροσκοπική εξωτερική παρατήρηση, το ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης, λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία του. Δεν διαπιστώνονται εμφανείς δομικές βλάβες ή εκτεταμένες φθορές στις όψεις, ενώ οι εξωτερικοί χώροι και οι εξώστες παρουσιάζουν εικόνα τακτικής φροντίδας. Ωστόσο, λόγω της παλαιότητας της κατασκευής, είναι πιθανό να απαιτούνται περιορισμένες εργασίες αισθητικής ανανέωσης ή εκσυγχρονισμού των επιμέρους στοιχείων, χωρίς αυτό να επηρεάζει τη λειτουργικότητα του ακινήτου.

Η ιδιοκτησία εκτιμάται ότι είναι πλήρως αποπερατωμένη και λειτουργική, με ολοκληρωμένες οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις. Η αξιολόγηση της ποιότητας των εσωτερικών χώρων και του βαθμού εκσυγχρονισμού δεν είναι δυνατή χωρίς εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική αγορά ακινήτων της Χανιώτης αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικές αγορές παραθεριστικής κατοικίας της Χαλκιδικής. Η περιοχή παρουσιάζει

σταθερά υψηλή ζήτηση για κατοικίες, διαμερίσματα και τουριστικά ακίνητα, λόγω της ανεπτυγμένης τουριστικής δραστηριότητας, της εγγύτητας στη θάλασσα και της εύκολης πρόσβασης από τη Θεσσαλονίκη και το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από Έλληνες αγοραστές που αναζητούν δεύτερη κατοικία όσο και από αλλοδαπούς επενδυτές και ιδιώτες, κυρίως από χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Κεντρικής Ευρώπης, οι οποίοι ενδιαφέρονται για παραθεριστική χρήση ή εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αυξημένη τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες ενισχύει την επενδυτική ελκυστικότητα των ακινήτων.

Το διαθέσιμο απόθεμα αποτελείται κυρίως από διαμερίσματα, μεζονέτες και μονοκατοικίες κατασκευής από τη δεκαετία του 1990 έως σήμερα, καθώς και από σύγχρονες κατοικίες υψηλότερων προδιαγραφών. Οι συναλλαγές επικεντρώνονται σε ακίνητα καλής κατασκευής, με εύκολη πρόσβαση, θέση στάθμευσης, ιδιωτικό υπαίθριο χώρο και μικρή απόσταση από την παραλία και το εμπορικό κέντρο του οικισμού.

Οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται κυρίως από:

- τη θέση και την απόσταση από τη θάλασσα,
- την ποιότητα κατασκευής και τον βαθμό συντήρησης,
- την ηλικία και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
- τη θέα και τον προσανατολισμό,
- την ύπαρξη ιδιωτικού χώρου στάθμευσης, αποθήκης ή κήπου,
- τις δυνατότητες τουριστικής εκμετάλλευσης.

Κατά τα τελευταία έτη, η αγορά παρουσιάζει ανοδική πορεία, με αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων σε προνομιακές θέσεις, γεγονός που έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών πώλησης και των μισθωτικών αξιών. Παράλληλα, η αγορά χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική εμπορευσιμότητα, ιδιαίτερα για σύγχρονα και καλά συντηρημένα ακίνητα.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 3.350 €/μ^2 - 3.868 €/μ^2. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 2 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 3.496 /μ^2, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 55,70 μ^2 * 3.496 €/μ2 = 195.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		220.000,00 €	208.000,00 €	175.000,00 €	190.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		198000,00	187200,00	157500,00	171000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		3.142,86 €	3.120,00 €	3.150,00 €	3.420,00 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**55,70**	63,00	60,00	50,00	50,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,00	1,00	1,00	1,00
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**1990**	1989	1992	1990	1990
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,02	0,96	1,00	1,00
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**1**	2	1	2	ΙΣΟΓΕΙΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-3,00%	0,00%	-3,00%	5,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ/ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		15,00%	15,00%	10,00%	5,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	**αποθηκη**	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10,00%	10,00%	10,00%	8,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**3496,24**	3363,20	3240,88	3512,30	3868,58

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Πρόκειται για ένα καταπληκτικό διαμέρισμα 63 τ.μ., στην ήσυχη περιοχή Παλλήνης - Χανιώτης, μπροστά στη θάλασσα και την παραλία. Κατασκευασμένο το 1989 και ανακαινισμένο, διαθέτει ένα υπνοδωμάτιο, μπάνιο, κουζίνα και σαλόνι, με αυτόνομη θέρμανση ρεύματος, κλιματισμό, συνθετικά κουφώματα με διπλά τζάμια. Ρετιρέ 43 τ.μ. με εκπληκτική θέα στη θάλασσα και το πάρκο. Ισόγειο διαμέρισμα 20 τ.μ., ιδανικό για φιλοξενούμενους ή για εισόδημα από ενοικίαση. Τα δάπεδα είναι πλακάκια, ενώ το ακίνητο ξεχωρίζει για τη μεσημβρινό προσανατολισμό, την πανοραμική θέα σε θάλασσα, στο πάρκο, έχει ανοιχτωσιά, είναι προσόψεως, φωτεινό, ευάερο, ευήλιο και διαμπερές. Τιμη: 220.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118874160
- Διατίθεται προς πώληση πλήρως επιπλωμένο διαμέρισμα 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 60 τμ. Το ακίνητο αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο/wc. Η απόσταση από την υπέροχη παραλία είναι μόλις 100μ. και από το κέντρο του χωριού 250μ. Τιμη: 208.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117057733
- Το διαμέρισμα βρίσκεται στο χωριό Χανιώτη, μόλις 150 μέτρα από την παραλία, σε ένα ήσυχο σημείο του. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον 2ο όροφο και αποτελείται από σαλόνι με κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο, μπάνιο και μπαλκόνι με θέα στη θάλασσα. Απέναντι από το διαμέρισμα υπάρχει πάρκο. Το διαμέρισμα πωλείται με έπιπλα και ηλεκτρικές συσκευές. Διαθέτει κλιματιστικό και τέντα σκίασης. Τιμη: 175.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118134852
- Γωνιακό ισόγειο διαμέρισμα 50 τ.μ. προς πώληση σε συγκρότημα διαμερισμάτων στην Χανιώτη Χαλκιδικής. Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, ένα άνετο μπάνιο , και αυλή με λίγη θέα στην θάλασσα. Το διαμέρισμα είναι σε άριστη κατάσταση και πωλείται επιπλωμένο, η απόσταση από την θάλασσα είναι μόνο 50 μέτρα και από το κέντρο του χωριού απέχει μόνο 150 μέτρα. Βρίσκεται σε άριστη τοποθεσία σε ήσυχη περιοχή στην άκρη του χωριού. Τιμη: 190.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1114680879

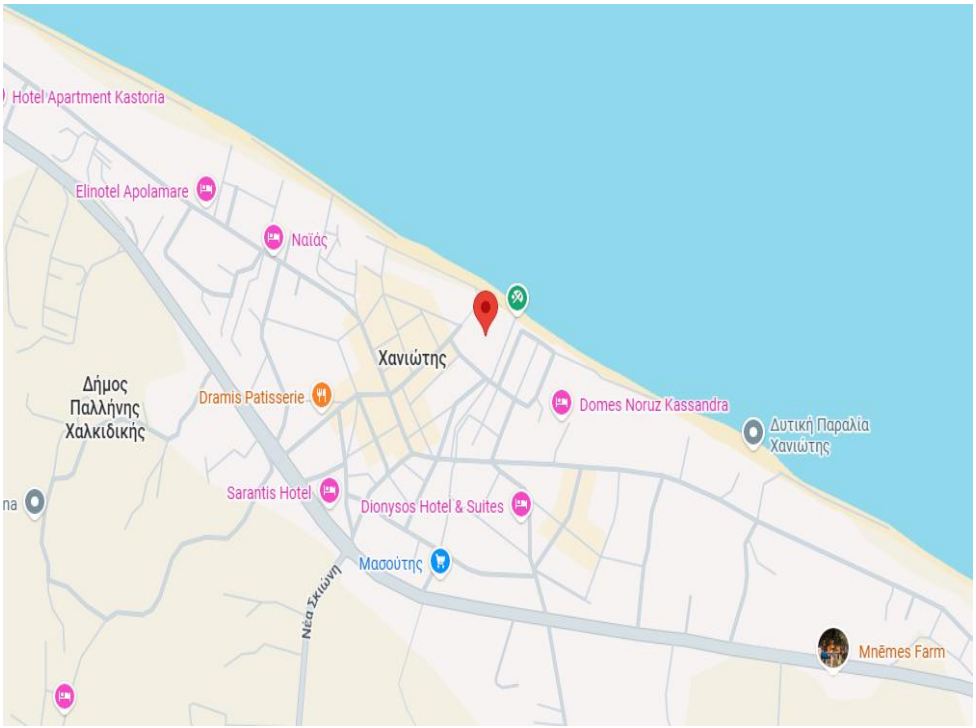
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

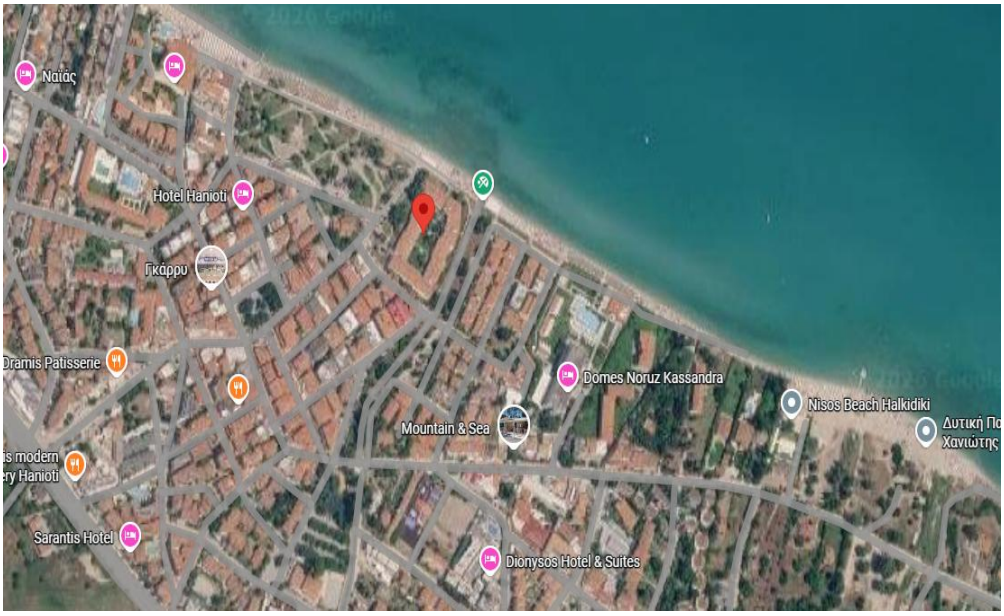
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.001150, 23.576777

ΓεώργιοςΑθ.Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία Δ-2 διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Γ34 οτ, Χανιώτη, Χαλκιδική

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία Δ-2 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στο Γ34 Ο.Τ., του οικισμού Χανιώτη, του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία διαμερίσματος:

Πλήρη κυριότητα 100% του υπό στοιχεία Δ-2 διαμερίσματος 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του: 179.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο

καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την

αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Χανιώτης, στη Δημοτική Ενότητα Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής. Η Χανιώτη αποτελεί έναν από τους πλέον ανεπτυγμένους και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της Κασσάνδρας, με έντονη τουριστική

δραστηριότητα κατά τους θερινούς μήνες και σταθερή ζήτηση τόσο για παραθεριστική κατοικία όσο και για τουριστικές επενδύσεις.

Η περιοχή διαθέτει πλήρως ανεπτυγμένες υποδομές και εξυπηρετείται από οργανωμένο οδικό δίκτυο, δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση και τηλεπικοινωνίες), καθώς και από πληθώρα εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης, ξενοδοχειακών μονάδων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων αναψυχής. Η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου της Κασσάνδρας, ενώ η απόσταση από τη Θεσσαλονίκη είναι περίπου 100 χλμ. και από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία» περίπου 90 χλμ.

Οι επικρατούσες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή είναι κυρίως κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική), τουριστικά καταλύματα, εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες που εξυπηρετούν τον τουρισμό. Το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από σύγχρονες και παλαιότερες κατοικίες, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και καταστήματα.

Η κτηματαγορά της περιοχής παρουσιάζει διαχρονικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, με τη ζήτηση να προέρχεται τόσο από την εγχώρια αγορά όσο και από αγοραστές του εξωτερικού. Οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται κυρίως από την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, τη θέα, την προσβασιμότητα και το επίπεδο των παρεχόμενων υποδομών.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 1.001,01 τ.μ. με το χαρακτηριστικό 30β, συνοδευόμενο γύρω με κοινοτική οδό, με το 30γ οικόπεδο, με το 30δ οικόπεδο, με το 29 οικόπεδο, με το 30^{α} οικόπεδο.

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **Δ-2 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του 1^{ου} ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 548/005 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 47,50 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 93/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

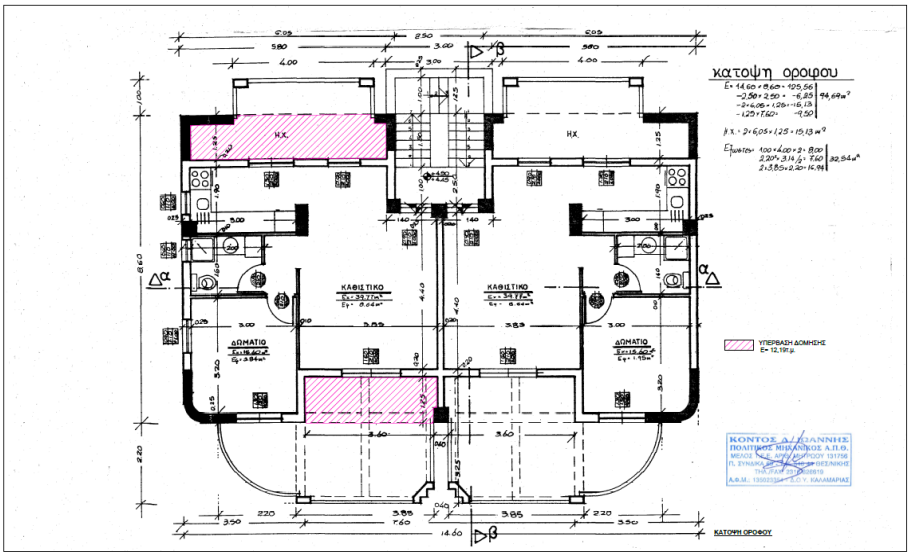
Αποτελείται από ΔΥΟ υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, χωλ, και λουτροαποχωρητηριο.

Επιπλέον, διαθέτει μια θεση στάθμευσης Ρ12 ακάλυπτου χώρου, επιφανείας **10,56 τ.μ.**.

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **12,31 τ.μ.**.

Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **59,69 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.



Κάτοψη ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Η οικοδομή εμφανίζει καλή ποιότητα κατασκευής, με σύγχρονα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, τα οποία παραπέμπουν σε κατασκευή της τελευταίας εικοσαετίας. Ο φέρων οργανισμός εκτιμάται ότι είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι όψεις είναι επιχρισμένες με επιμέρους επενδύσεις φυσικής πέτρας. Οι εξώστες διαθέτουν μεταλλικά κιγκλιδώματα, έχουν τοποθετηθεί τέντες σκίασης και τα εξωτερικά κουφώματα εμφανίζονται σύγχρονου τύπου.

Από την εξωτερική εικόνα του ακινήτου, το κτίριο βρίσκεται σε καλή έως πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Δεν διαπιστώνονται εμφανείς φθορές στον φέροντα οργανισμό ή στις όψεις, ούτε ενδείξεις εγκατάλειψης ή σοβαρών προβλημάτων συντήρησης. Ο περιβάλλων χώρος είναι περιφραγμένος, διαμορφωμένος με φυτεύσεις και παρουσιάζει ικανοποιητικό επίπεδο φροντίδας, παρά την περιορισμένη ανάπτυξη της βλάστησης σε ορισμένα σημεία.

Η ιδιοκτησία εκτιμάται ότι είναι πλήρως αποπερατωμένη και λειτουργική, χωρίς εμφανείς εξωτερικές ελλείψεις. Η αξιολόγηση της ποιότητας των εσωτερικών χώρων, των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και των υλικών τελικής αποπεράτωσης δεν είναι δυνατή χωρίς εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ

τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική αγορά ακινήτων της Χανιώτης αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικές αγορές παραθεριστικής κατοικίας της Χαλκιδικής. Η περιοχή παρουσιάζει σταθερά υψηλή ζήτηση για κατοικίες, διαμερίσματα και τουριστικά ακίνητα, λόγω της ανεπτυγμένης τουριστικής δραστηριότητας, της εγγύτητας στη θάλασσα και της εύκολης πρόσβασης από τη Θεσσαλονίκη και το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από Έλληνες αγοραστές που αναζητούν δεύτερη κατοικία όσο και από αλλοδαπούς επενδυτές και ιδιώτες, κυρίως από χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Κεντρικής Ευρώπης, οι οποίοι ενδιαφέρονται για παραθεριστική χρήση ή εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αυξημένη τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες ενισχύει την επενδυτική ελκυστικότητα των ακινήτων.

Το διαθέσιμο απόθεμα αποτελείται κυρίως από διαμερίσματα, μεζονέτες και μονοκατοικίες κατασκευής από τη δεκαετία του 1990 έως σήμερα, καθώς και από σύγχρονες κατοικίες υψηλότερων προδιαγραφών. Οι συναλλαγές επικεντρώνονται σε ακίνητα καλής κατασκευής, με εύκολη πρόσβαση, θέση στάθμευσης, ιδιωτικό υπαίθριο χώρο και μικρή απόσταση από την παραλία και το εμπορικό κέντρο του οικισμού.

Οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται κυρίως από:

- τη θέση και την απόσταση από τη θάλασσα,
- την ποιότητα κατασκευής και τον βαθμό συντήρησης,

- την ηλικία και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
- τη θέα και τον προσανατολισμό,
- την ύπαρξη ιδιωτικού χώρου στάθμευσης, αποθήκης ή κήπου,
- τις δυνατότητες τουριστικής εκμετάλλευσης.

Κατά τα τελευταία έτη, η αγορά παρουσιάζει ανοδική πορεία, με αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων σε προνομιακές θέσεις, γεγονός που έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών πώλησης και των μισθωτικών αξιών. Παράλληλα, η αγορά χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική εμπορευσιμότητα, ιδιαίτερα για σύγχρονα και καλά συντηρημένα ακίνητα.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.600 €/μ^2 - 3.200 €/μ^2. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 4 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 3.002 /μ^2, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 59,69 μ^2 * 3.002 €/μ2 = 179.000 €

Πλήρη κυριότητα 50% : 44,55 μ^2 * 3.002 €/μ2 *0,5= 000.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		160.000,00 €	145.000,00 €	175.000,00 €	210.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		144000,00	130500,00	157500,00	189000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.880,00 €	2.965,91 €	3.150,00 €	3.150,00 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**59,66**	50,00	44,00	50,00	60,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,00	1,00	1,00	1,00
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,11	1,10	1,02	1,10
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**1**	ΙΣΟΓΕΙΟ	1	ΙΣΟΓΕΙΟ	2
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	0,00%	5,00%	-3,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	**Θ.Σ.**	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7,00%	7,00%	7,00%	0,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**3002,24**	2737,00	2653,07	3257,85	3361,05

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Σε μία από τις πιο ζωντανές και δημοφιλείς περιοχές της Χαλκιδικής, στη Χανιώτη, διατίθεται προς πώληση επιπλωμένο διαμέρισμα, μόλις 300 μέτρα από την αμμώδη παραλία και σε άμεση εγγύτητα με εστιατόρια, ταβέρνες, beach bars και καφέ, προσφέροντας άνεση και εύκολη πρόσβαση σε όλες τις παροχές του οικισμού. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και διαθέτει συνολική επιφάνεια 50 τ.μ. Αποτελείται από ενιαίο χώρο σαλονιού με κουζίνα, ένα άνετο υπνοδωμάτιο και μπάνιο, ενώ ξεχωρίζει για το ιδιαίτερα ευρύχωρο μπαλκόνι του, ιδανικό για χαλάρωση και υπαίθρια διαβίωση. Τιμη: 160.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119091371
- Κωδικός ακινήτου: 1-658 - Παλλήνη Χανιώτης ΠΩΛΕΙΤΑΙ ανακαινισμένο επιπλωμένο διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 44.00 τ.μ. μόνο 200 μέτρα από τη θάλασσα. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 2005 με ενεργειακή κλάση Γ και ανακαινίστηκε το 2025. Διαθέτει θέρμανση κλιματισμός, θέα σε πάρκο, κουφώματα συνθετικά, πατώματα από πλακάκι, πόρτα ασφαλείας, κήπο, A/C, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, ανοιχτωσιά - Τιμή: 145.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117660857
- Ζεστό Ισόγειο Διαμέρισμα Μόλις 50μ από την Αμμώδη Παραλία Αυτό το γοητευτικό ισόγειο διαμέρισμα βρίσκεται μόλις 50 μέτρα από μια όμορφη αμμώδη παραλία, αποτελώντας ιδανική επιλογή για παραθαλάσσια διαμονή ή εξοχική κατοικία. Το ακίνητο διαθέτει 2 άνετα υπνοδωμάτια, 1 πλήρες μπάνιο, λειτουργική κουζίνα και καθιστικό που ανοίγει απευθείας σε μπαλκόνι και μικρό μονοπάτι κήπου — ιδανικό για να απολαύσετε τον εξωτερικό χώρο. Τιμη: 175.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117506962
- Πωλείται διαμέρισμα 60 τ.μ. στη Χανιώτη, Χαλκιδικής. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον 2ο όροφο και αποτελείται από σαλονοκουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Απόσταση από τη θάλασσα 70 μέτρα. Τιμη: 210.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118701628

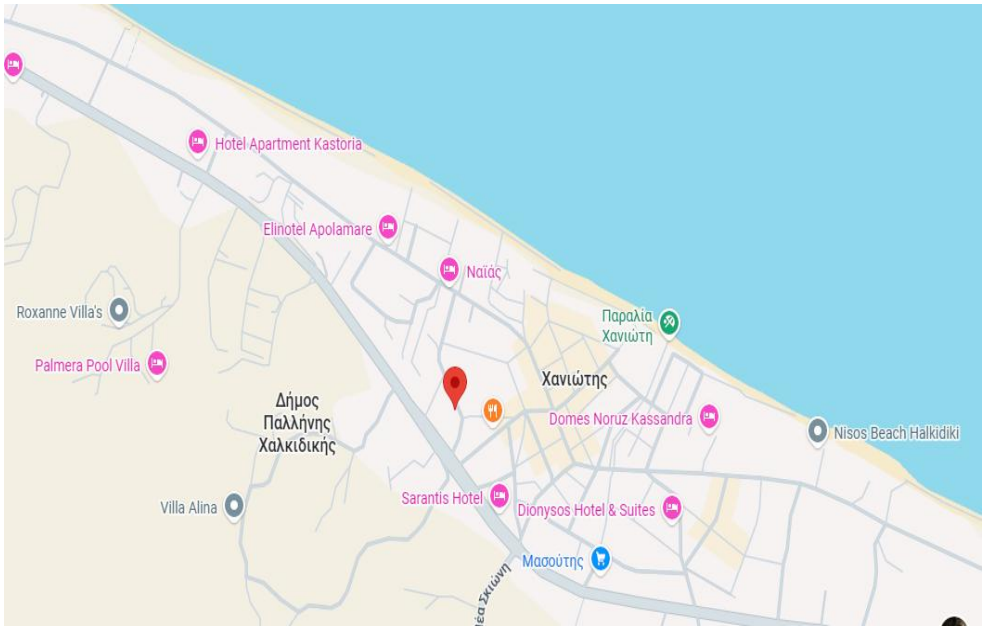
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

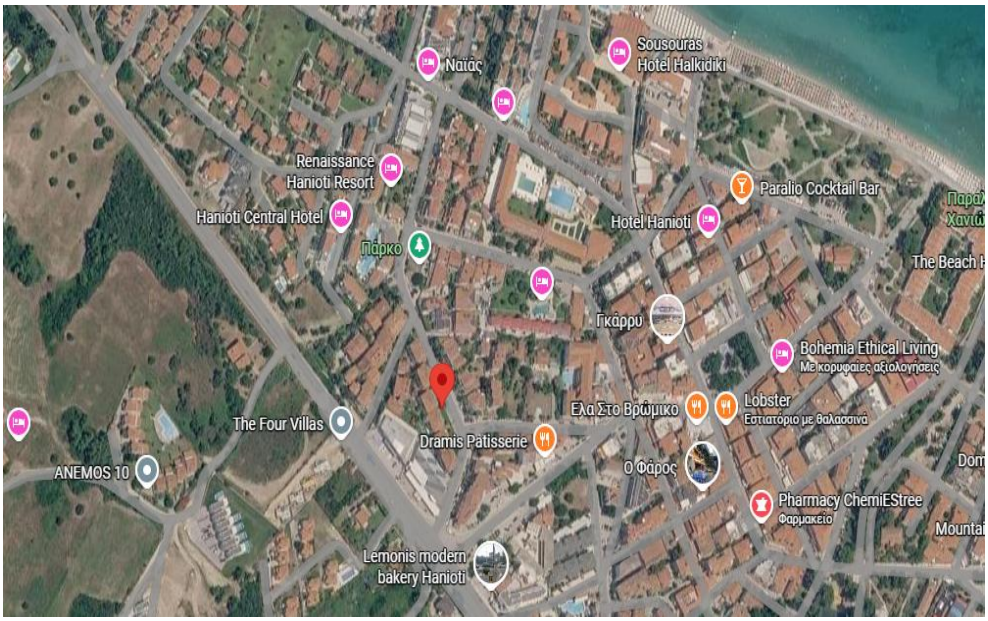
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.000231, 23.571301

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία Δ-1 διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Γ34 οτ, Χανιώτη, Χαλκιδική

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία Δ-1 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στο Γ34 Ο.Τ., του οικισμού Χανιώτη, του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία διαμερίσματος:

Πλήρη κυριότητα 100 υπό στοιχεία Δ-1 διαμερίσματος 1ου ορόφου με τα παρακολουθήματά του: 179.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.

- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης

- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση

- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Χανιώτης, στη Δημοτική Ενότητα Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής. Η Χανιώτη αποτελεί έναν από τους πλέον ανεπτυγμένους και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της Κασσάνδρας, με έντονη τουριστική δραστηριότητα κατά τους θερινούς μήνες και σταθερή ζήτηση τόσο για παραθεριστική κατοικία όσο και για τουριστικές επενδύσεις.

Η περιοχή διαθέτει πλήρως ανεπτυγμένες υποδομές και εξυπηρετείται από οργανωμένο οδικό δίκτυο, δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση και τηλεπικοινωνίες), καθώς και από πληθώρα εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης, ξενοδοχειακών μονάδων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων αναψυχής. Η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου της Κασσάνδρας, ενώ η απόσταση από τη Θεσσαλονίκη είναι περίπου 100 χλμ. και από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία» περίπου 90 χλμ.

Οι επικρατούσες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή είναι κυρίως κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική), τουριστικά καταλύματα, εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες που εξυπηρετούν τον τουρισμό. Το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από σύγχρονες και παλαιότερες κατοικίες, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και καταστήματα.

Η κτηματαγορά της περιοχής παρουσιάζει διαχρονικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, με τη ζήτηση να προέρχεται τόσο από την εγχώρια αγορά όσο και από αγοραστές του εξωτερικού. Οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται κυρίως από την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, τη θέα, την προσβασιμότητα και το επίπεδο των παρεχόμενων υποδομών.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 1.000,01 τ.μ. με το χαρακτηριστικό 30β, συνοδευόμενο γύρω με κοινοτική οδό, με το 30γ οικόπεδο, με το 30δ οικόπεδο, με το 29 οικόπεδο, με το 30^{α} οικόπεδο.

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **Δ-1 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του 1^{ου} ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 548/2005 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 47,50 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 93/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

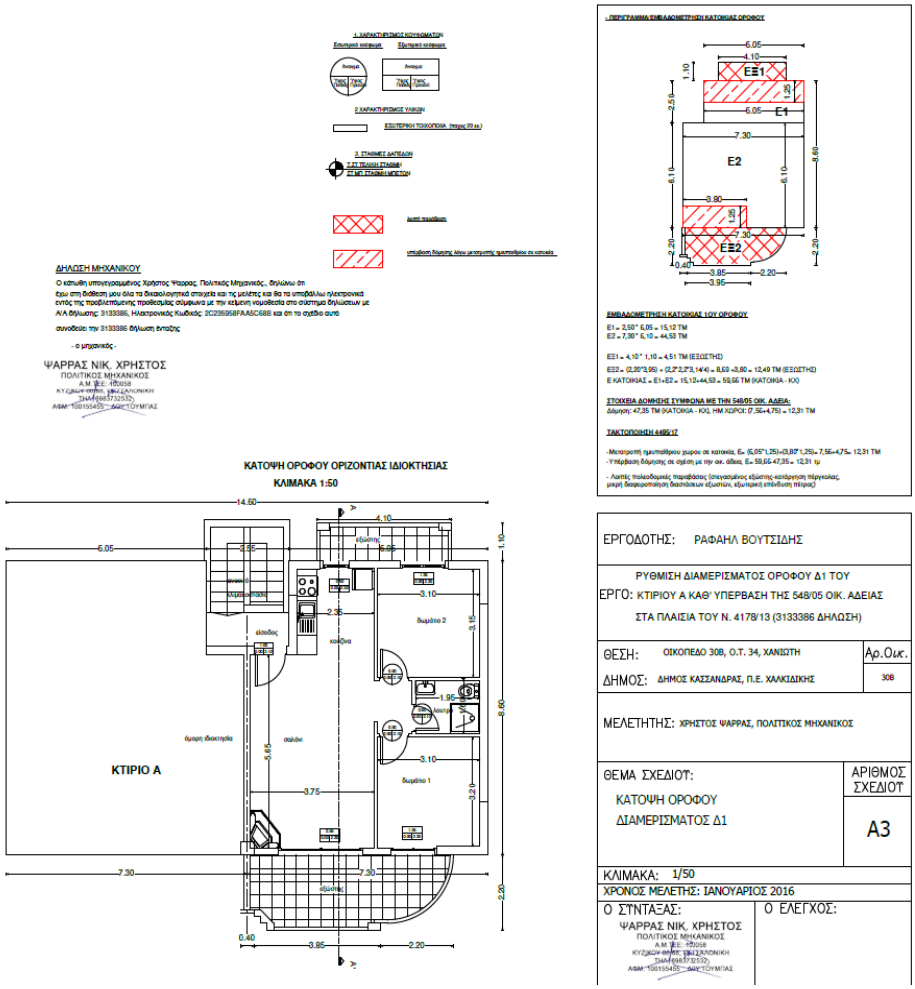
Αποτελείται από ΔΥΟ υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, χωλ, και λουτροαποχωρητηριο.

Επιπλέον, διαθέτει μια θεση στάθμευσης Ρ5 ακάλυπτου χώρου, επιφανείας **10,56 τ.μ.**.

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4178/2013** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **12,31 τ.μ.**.

Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **59,66 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.



Κάτοψη ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Η οικοδομή εμφανίζει καλή ποιότητα κατασκευής, με σύγχρονα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, τα οποία παραπέμπουν σε κατασκευή της τελευταίας εικοσαετίας. Ο φέρων οργανισμός εκτιμάται ότι είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι όψεις είναι επιχρισμένες με επιμέρους επενδύσεις φυσικής πέτρας. Οι εξώστες διαθέτουν μεταλλικά κιγκλιδώματα, έχουν τοποθετηθεί τέντες σκίασης και τα εξωτερικά κουφώματα εμφανίζονται σύγχρονου τύπου.

Από την εξωτερική εικόνα του ακινήτου, το κτίριο βρίσκεται σε καλή έως πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Δεν διαπιστώνονται εμφανείς φθορές στον φέροντα οργανισμό ή στις όψεις, ούτε ενδείξεις εγκατάλειψης ή σοβαρών προβλημάτων συντήρησης. Ο περιβάλλων χώρος είναι περιφραγμένος, διαμορφωμένος με φυτεύσεις και παρουσιάζει ικανοποιητικό επίπεδο φροντίδας, παρά την περιορισμένη ανάπτυξη της βλάστησης σε ορισμένα σημεία.

Η ιδιοκτησία εκτιμάται ότι είναι πλήρως αποπερατωμένη και λειτουργική, χωρίς εμφανείς εξωτερικές ελλείψεις. Η αξιολόγηση της ποιότητας των εσωτερικών χώρων, των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και των υλικών τελικής αποπεράτωσης δεν είναι δυνατή χωρίς εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική αγορά ακινήτων της Χανιώτης αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικές αγορές παραθεριστικής κατοικίας της Χαλκιδικής. Η περιοχή παρουσιάζει σταθερά υψηλή ζήτηση για κατοικίες, διαμερίσματα και τουριστικά ακίνητα, λόγω της ανεπτυγμένης τουριστικής δραστηριότητας, της εγγύτητας στη θάλασσα και της εύκολης πρόσβασης από τη Θεσσαλονίκη και το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από Έλληνες αγοραστές που αναζητούν δεύτερη κατοικία όσο και από αλλοδαπούς επενδυτές και ιδιώτες, κυρίως από χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Κεντρικής Ευρώπης, οι οποίοι ενδιαφέρονται για παραθεριστική χρήση ή εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αυξημένη τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες ενισχύει την επενδυτική ελκυστικότητα των ακινήτων.

Το διαθέσιμο απόθεμα αποτελείται κυρίως από διαμερίσματα, μεζονέτες και μονοκατοικίες κατασκευής από τη δεκαετία του 1990 έως σήμερα, καθώς και από σύγχρονες κατοικίες υψηλότερων προδιαγραφών. Οι συναλλαγές επικεντρώνονται σε ακίνητα καλής κατασκευής, με εύκολη πρόσβαση, θέση στάθμευσης, ιδιωτικό υπαίθριο χώρο και μικρή απόσταση από την παραλία και το εμπορικό κέντρο του οικισμού.

Οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται κυρίως από:

- τη θέση και την απόσταση από τη θάλασσα,
- την ποιότητα κατασκευής και τον βαθμό συντήρησης,
- την ηλικία και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
- τη θέα και τον προσανατολισμό,
- την ύπαρξη ιδιωτικού χώρου στάθμευσης, αποθήκης ή κήπου,
- τις δυνατότητες τουριστικής εκμετάλλευσης.

Κατά τα τελευταία έτη, η αγορά παρουσιάζει ανοδική πορεία, με αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων σε προνομιακές θέσεις, γεγονός που έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών πώλησης και των μισθωτικών αξιών. Παράλληλα, η αγορά χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική εμπορευσιμότητα, ιδιαίτερα για σύγχρονα και καλά συντηρημένα ακίνητα.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.600 €/$μ^2$ - 3.200 €/$μ^2$. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 4 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 3.002 /$μ^2$, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 59,66 $μ^2$ * 3.002 €/μ2 = 179.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		160.000,00 €	145.000,00 €	175.000,00 €	210.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		144000,00	130500,00	157500,00	189000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.880,00 €	2.965,91 €	3.150,00 €	3.150,00 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**59,66**	50,00	44,00	50,00	60,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,00	1,00	1,00	1,00
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,11	1,10	1,02	1,10
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**1**	ΙΣΟΓΕΙΟ	1	ΙΣΟΓΕΙΟ	2
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	0,00%	5,00%	-3,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	**Θ.Σ.**	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7,00%	7,00%	7,00%	0,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**3002,24**	2737,00	2653,07	3257,85	3361,05

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Σε μία από τις πιο ζωντανές και δημοφιλείς περιοχές της Χαλκιδικής, στη Χανιώτη, διατίθεται προς πώληση επιπλωμένο διαμέρισμα, μόλις 300 μέτρα από την αμμώδη παραλία και σε άμεση εγγύτητα με εστιατόρια, ταβέρνες, beach bars και καφέ, προσφέροντας άνεση και εύκολη πρόσβαση σε όλες τις παροχές του οικισμού. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και διαθέτει συνολική επιφάνεια 50 τ.μ. Αποτελείται από ενιαίο χώρο σαλονιού με κουζίνα, ένα άνετο υπνοδωμάτιο και μπάνιο, ενώ ξεχωρίζει για το ιδιαίτερα ευρύχωρο μπαλκόνι του, ιδανικό για χαλάρωση και υπαίθρια διαβίωση. Τιμη: 160.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119091371
- Κωδικός ακινήτου: 1-658 - Παλλήνη Χανιώτης ΠΩΛΕΙΤΑΙ ανακαινισμένο επιπλωμένο διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 44.00 τ.μ. μόνο 200 μέτρα από τη θάλασσα. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 2005 με ενεργειακή κλάση Γ και ανακαινίστηκε το 2025. Διαθέτει θέρμανση κλιματισμός, θέα σε πάρκο, κουφώματα συνθετικά, πατώματα από πλακάκι, πόρτα ασφαλείας, κήπο, A/C, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, ανοιχτωσιά - Τιμή: 145.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117660857
- Ζεστό Ισόγειο Διαμέρισμα Μόλις 50μ από την Αμμώδη Παραλία Αυτό το γοητευτικό ισόγειο διαμέρισμα βρίσκεται μόλις 50 μέτρα από μια όμορφη αμμώδη παραλία, αποτελώντας ιδανική επιλογή για παραθαλάσσια διαμονή ή εξοχική κατοικία. Το ακίνητο διαθέτει 2 άνετα υπνοδωμάτια, 1 πλήρες μπάνιο, λειτουργική κουζίνα και καθιστικό που ανοίγει απευθείας σε μπαλκόνι και μικρό μονοπάτι κήπου — ιδανικό για να απολαύσετε τον εξωτερικό χώρο. Τιμη: 175.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117506962
- Πωλείται διαμέρισμα 60 τ.μ. στη Χανιώτη, Χαλκιδικής. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον 2ο όροφο και αποτελείται από σαλονοκουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Απόσταση από τη θάλασσα 70 μέτρα. Τιμη: 210.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118701628

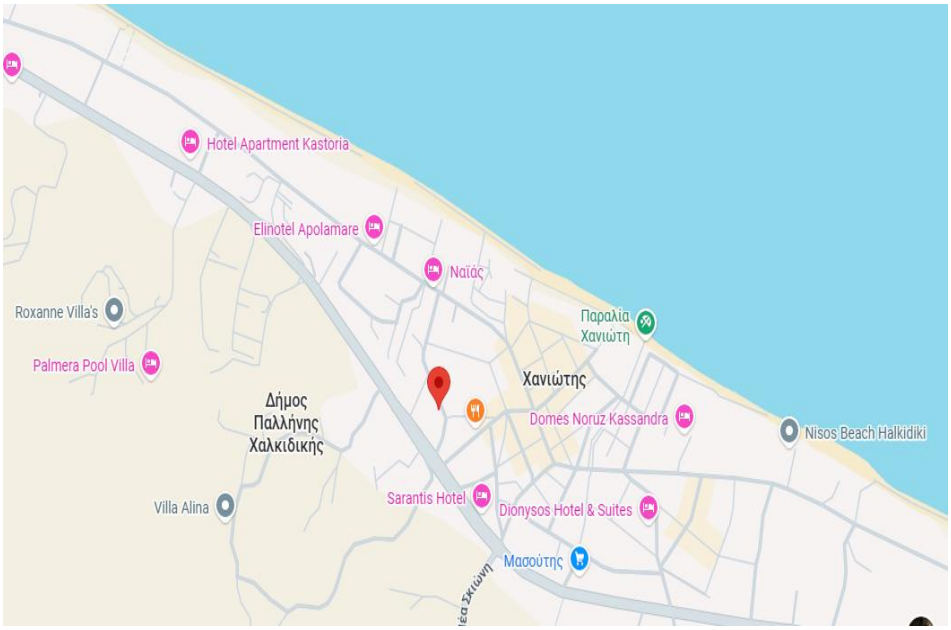
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

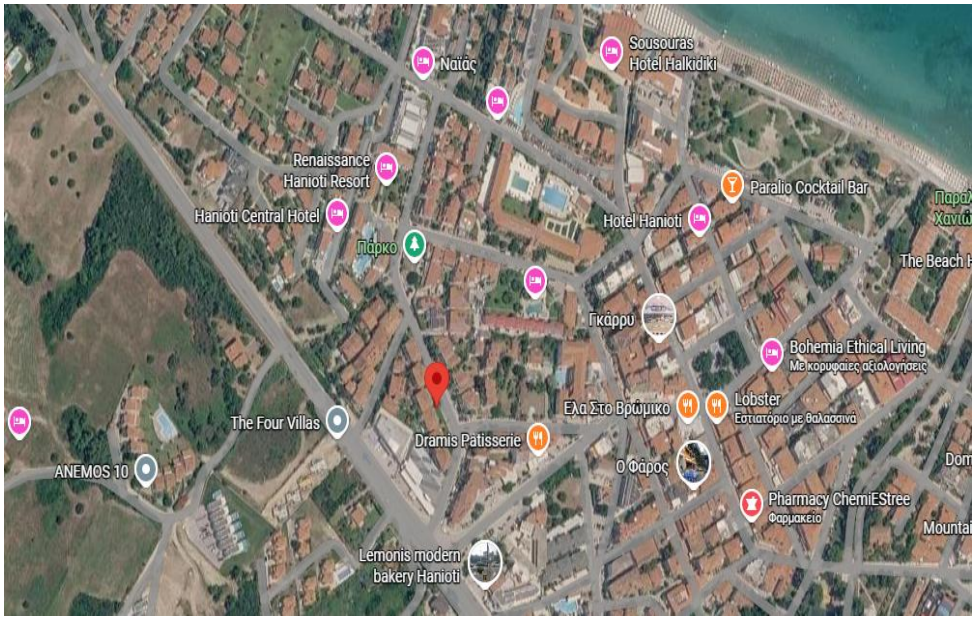
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.000231, 23.571301

ΓεώργιοςΑθ.Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία Δ-2 διαμέρισμα ισογείου ορόφου με τα παρακολουθήματά του

Τοποθεσία: Ο.Τ. 2, Χανιώτη, Χαλκιδική

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπο στοιχεία Δ-2 οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα ισογείου ορόφου με τα παρακολουθήματά του. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στο Ο.Τ. 2, του οικισμού Χανιώτη, του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

<u>Αγοραία Αξία διαμερίσματος:</u>

Πλήρη κυριότητα 100% του διαμερίσματος ισογείου ορόφου με τα παρακολουθήματά του: 155.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο

καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την

αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός του οικισμού Χανιώτης, στη Δημοτική Ενότητα Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής. Η Χανιώτη αποτελεί έναν από τους πλέον ανεπτυγμένους και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της Κασσάνδρας, με έντονη τουριστική δραστηριότητα κατά τους θερινούς μήνες και σταθερή ζήτηση τόσο για παραθεριστική κατοικία όσο και για τουριστικές επενδύσεις.

Η περιοχή διαθέτει πλήρως ανεπτυγμένες υποδομές και εξυπηρετείται από οργανωμένο οδικό δίκτυο, δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση και τηλεπικοινωνίες), καθώς και από πληθώρα εμπορικών καταστημάτων, χώρων εστίασης, ξενοδοχειακών μονάδων, υπηρεσιών και εγκαταστάσεων αναψυχής. Η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου της Κασσάνδρας, ενώ η απόσταση από τη Θεσσαλονίκη είναι περίπου 100 χλμ. και από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία» περίπου 90 χλμ.

Οι επικρατούσες χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή είναι κυρίως κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική), τουριστικά καταλύματα, εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες που εξυπηρετούν τον τουρισμό. Το δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από σύγχρονες και παλαιότερες κατοικίες, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και καταστήματα.

Η κτηματαγορά της περιοχής παρουσιάζει διαχρονικά αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, με τη ζήτηση να προέρχεται τόσο από την εγχώρια αγορά όσο και από αγοραστές του εξωτερικού. Οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται κυρίως από την απόσταση από τη θάλασσα, την ποιότητα κατασκευής, τη θέα, την προσβασιμότητα και το επίπεδο των παρεχόμενων υποδομών.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 1.006,82 τ.μ., συνοδευόμενο γύρω με κοινοτική οδό, με συμβολή κοινοτικών οδών, με διαιρετέο τμήμα του όλου οικοπέδου.

Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία **Δ-2 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του ισογείου ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 699/2007 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Το διαμέρισμα έχει **αρχική επιφάνεια 31,67 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 61,15/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

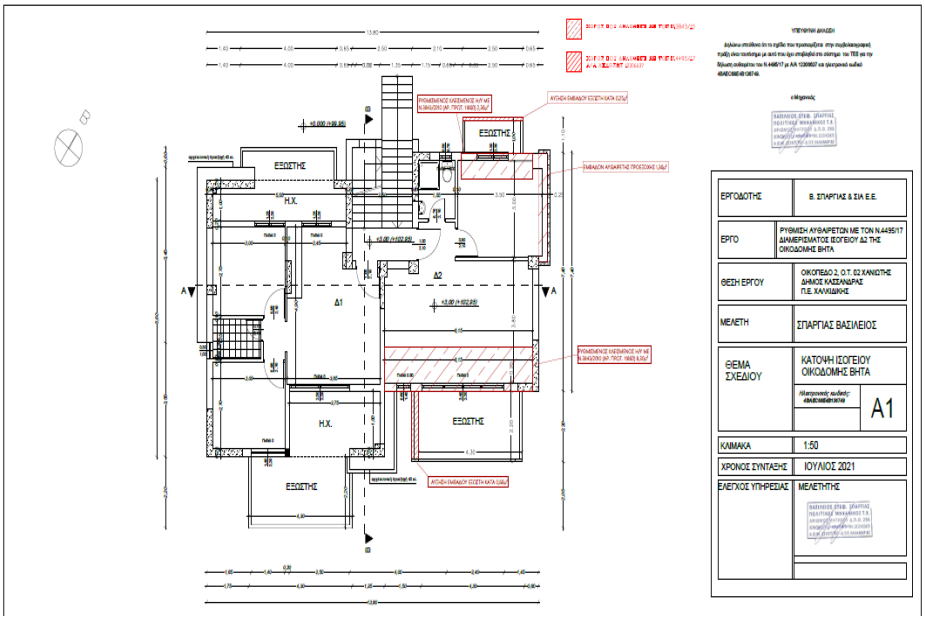
Αποτελείται από ενα υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, διάδρομο και λουτροαποχωρητηριο.

Επιπλέον, διαθέτει μια θεση στάθμευση ακάλυπτου χώρου, επιφανείας **11 τ.μ.**

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** η μετατροπή τμήματος ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης, συνολικής επιφάνειας **11,52 τ.μ.**.

Κατόπιν της ανωτέρω τακτοποίησης, η **συνολική νόμιμη επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας** ανέρχεται σε **44,55 τ.μ.**, η οποία λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης.



Κάτοψη ισογείου ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Η οικοδομή εμφανίζει καλή έως πολύ καλή ποιότητα κατασκευής, με σύγχρονα για την εποχή κατασκευής αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά. Ο φέρων οργανισμός εκτιμάται ότι είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι εξωτερικές όψεις φέρουν επιχρισμένες επιφάνειες σε συνδυασμό με επενδύσεις φυσικής πέτρας. Τα

κουφώματα είναι σύγχρονου τύπου, οι εξώστες διαθέτουν μεταλλικά κιγκλιδώματα και έχουν τοποθετηθεί αναδιπλούμενες τέντες για σκίαση.

Από τη μακροσκοπική εξωτερική παρατήρηση, το κτίριο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, χωρίς εμφανείς ενδείξεις δομικών βλαβών, εκτεταμένων ρηγματώσεων ή σημαντικών φθορών στις όψεις. Ο περιβάλλων χώρος είναι διαμορφωμένος και επιμελημένος, με φυτεύσεις και περίφραξη, γεγονός που ενισχύει τη συνολική εικόνα του ακινήτου.

Η ιδιοκτησία εκτιμάται ότι είναι πλήρως αποπερατωμένη και λειτουργική, χωρίς εμφανείς εξωτερικές ελλείψεις ή ατέλειες. Η τελική αξιολόγηση της ποιότητας των εσωτερικών χώρων, των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και του επιπέδου αποπεράτωσης προϋποθέτει εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική αγορά ακινήτων της Χανιώτης αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικές αγορές παραθεριστικής κατοικίας της Χαλκιδικής. Η περιοχή παρουσιάζει σταθερά υψηλή ζήτηση για κατοικίες, διαμερίσματα και τουριστικά ακίνητα, λόγω της ανεπτυγμένης τουριστικής δραστηριότητας, της εγγύτητας στη θάλασσα και της εύκολης πρόσβασης από τη Θεσσαλονίκη και το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία».

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από Έλληνες αγοραστές που αναζητούν δεύτερη κατοικία όσο και από αλλοδαπούς επενδυτές και ιδιώτες, κυρίως από χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της Κεντρικής Ευρώπης, οι οποίοι ενδιαφέρονται για παραθεριστική χρήση ή εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αυξημένη τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες ενισχύει την επενδυτική ελκυστικότητα των ακινήτων.

Το διαθέσιμο απόθεμα αποτελείται κυρίως από διαμερίσματα, μεζονέτες και μονοκατοικίες κατασκευής από τη δεκαετία του 1990 έως σήμερα, καθώς και από σύγχρονες κατοικίες υψηλότερων προδιαγραφών. Οι συναλλαγές επικεντρώνονται σε ακίνητα καλής κατασκευής, με εύκολη πρόσβαση, θέση στάθμευσης, ιδιωτικό υπαίθριο χώρο και μικρή απόσταση από την παραλία και το εμπορικό κέντρο του οικισμού.

Οι αξίες των ακινήτων διαμορφώνονται κυρίως από:

- τη θέση και την απόσταση από τη θάλασσα,
- την ποιότητα κατασκευής και τον βαθμό συντήρησης,
- την ηλικία και τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
- τη θέα και τον προσανατολισμό,
- την ύπαρξη ιδιωτικού χώρου στάθμευσης, αποθήκης ή κήπου,
- τις δυνατότητες τουριστικής εκμετάλλευσης.

Κατά τα τελευταία έτη, η αγορά παρουσιάζει ανοδική πορεία, με αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων σε προνομιακές θέσεις, γεγονός

που έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών πώλησης και των μισθωτικών αξιών. Παράλληλα, η αγορά χαρακτηρίζεται από ικανοποιητική εμπορευσιμότητα, ιδιαίτερα για σύγχρονα και καλά συντηρημένα ακίνητα.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 3.450 €/μ^2 - 3.500 €/μ^2. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 2 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 3.487 /μ^2, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 44,55 μ^2 * 3.487 €/μ2 = 155.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		160.000,00 €	145.000,00 €	175.000,00 €	210.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		144000,00	130500,00	157500,00	189000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.880,00 €	2.965,91 €	3.150,00 €	3.150,00 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**44,55**	50,00	44,00	50,00	60,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,00	1,00	1,00	1,01
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**2009**	2005	2005	2009	2005
	ΑΝΑΓΩΓΗ		1,08	1,08	1,00	1,08
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**ΙΣΟΓΕΙΟ**	ΙΣΟΓΕΙΟ	1	ΙΣΟΓΕΙΟ	2
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	-5,00%	0,00%	-8,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ/ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	10,00%	5,00%	10,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)	**Θ.Σ.**	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7,00%	10,00%	10,00%	0,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**3487,41**	3502,40	3505,83	3456,34	3485,08

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Σε μία από τις πιο ζωντανές και δημοφιλείς περιοχές της Χαλκιδικής, στη Χανιώτη, διατίθεται προς πώληση επιπλωμένο διαμέρισμα, μόλις 300 μέτρα από την αμμώδη παραλία και σε άμεση εγγύτητα με εστιατόρια, ταβέρνες, beach bars και καφέ, προσφέροντας άνεση και εύκολη πρόσβαση σε όλες τις παροχές του οικισμού. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και διαθέτει συνολική επιφάνεια 50 τ.μ. Αποτελείται από ενιαίο χώρο σαλονιού με κουζίνα, ένα άνετο υπνοδωμάτιο και μπάνιο, ενώ ξεχωρίζει για το ιδιαίτερα ευρύχωρο μπαλκόνι του, ιδανικό για χαλάρωση και υπαίθρια διαβίωση. Τιμη: 160.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119091371
- Κωδικός ακινήτου: 1-658 - Παλλήνη Χανιώτης ΠΩΛΕΙΤΑΙ ανακαινισμένο επιπλωμένο διαμέρισμα στον 1 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 44.00 τ.μ. μόνο 200 μέτρα από τη θάλασσα. Αποτελείται από 1 υπνοδωμάτιο, σαλοκουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 2005 με ενεργειακή κλάση Γ και ανακαινίστηκε το 2025. Διαθέτει θέρμανση κλιματισμός, θέα σε πάρκο, κουφώματα συνθετικά, πατώματα από πλακάκι, πόρτα ασφαλείας, κήπο, A/C, ηλεκτρικές συσκευές, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, ανοιχτωσιά - Τιμή: 145.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117660857
- Ζεστό Ισόγειο Διαμέρισμα Μόλις 50μ από την Αμμώδη Παραλία Αυτό το γοητευτικό ισόγειο διαμέρισμα βρίσκεται μόλις 50 μέτρα από μια όμορφη αμμώδη παραλία, αποτελώντας ιδανική επιλογή για παραθαλάσσια διαμονή ή εξοχική κατοικία. Το ακίνητο διαθέτει 2 άνετα υπνοδωμάτια, 1 πλήρες μπάνιο, λειτουργική κουζίνα και καθιστικό που ανοίγει απευθείας σε μπαλκόνι και μικρό μονοπάτι κήπου — ιδανικό για να απολαύσετε τον εξωτερικό χώρο. Τιμη: 175.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117506962
- Πωλείται διαμέρισμα 60 τ.μ. στη Χανιώτη, Χαλκιδικής. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον 2ο όροφο και αποτελείται από σαλονοκουζίνα, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο. Απόσταση από τη θάλασσα 70 μέτρα. Τιμη: 210.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118701628

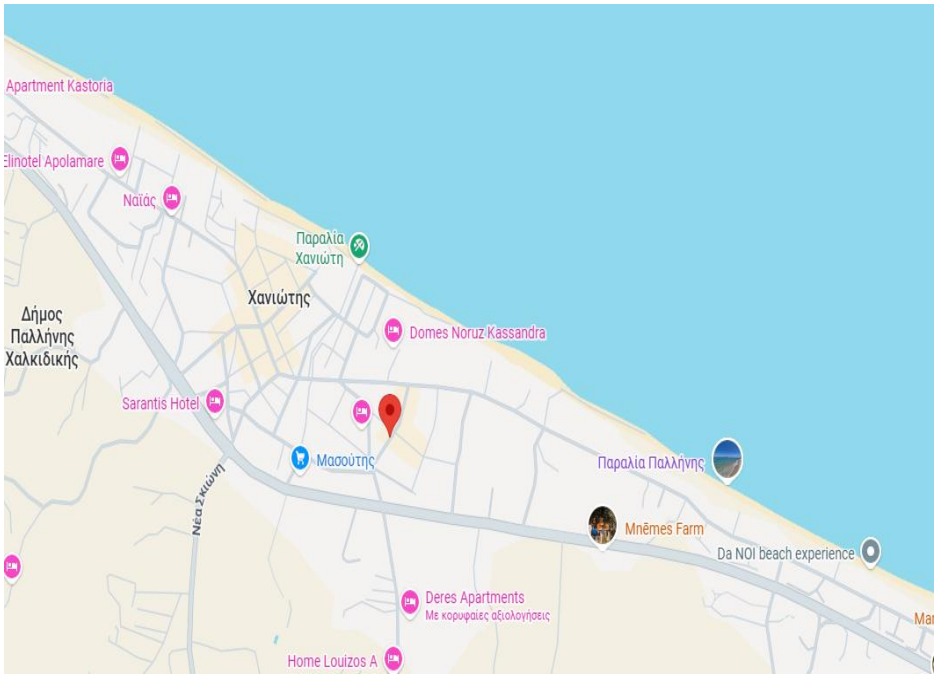
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

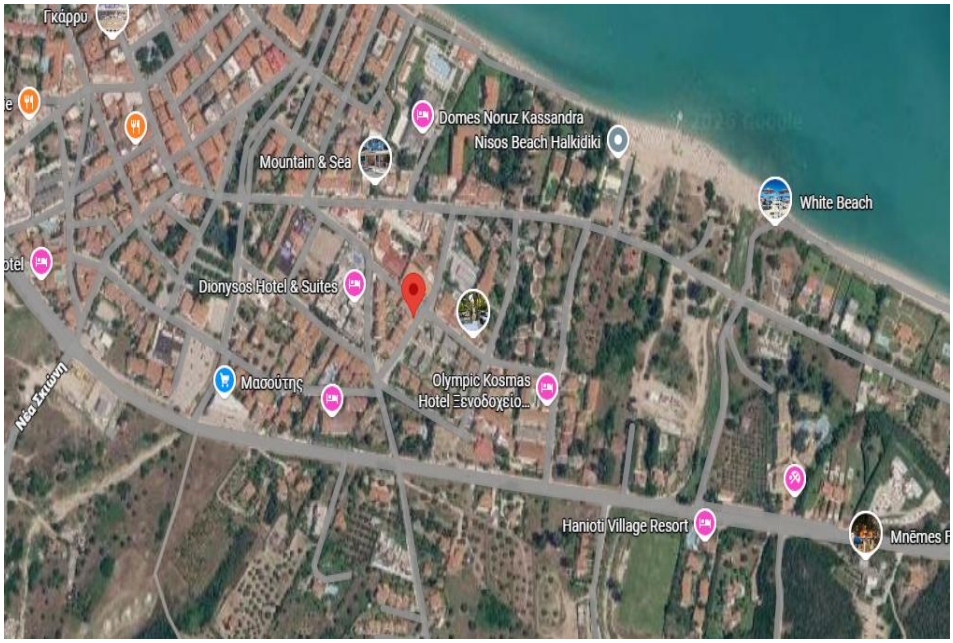
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 39.998041, 23.578676

Γεώργιος Αθ. Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία Γ-1 διαμέρισμα 3ου ορόφου, υπό στοιχεία ΑΠ-8 αποθήκη υπογείου ορόφου, υπό στοιχεία Ρ-2 Θ.Σ. υπογείου ορόφου

Τοποθεσία: Μεγάλου Αλεξάνδρου αρ. 19, Κορυδαλλός, Αττική

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά τα υπό στοιχεία Γ-1 διαμέρισμα 3ου ορόφου, υπό στοιχεία ΑΠ-8 αποθήκη υπογείου ορόφου, υπό στοιχεία Ρ-2 Θ.Σ. υπογείου ορόφου. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου αρ. 19, του Δήμου Κορυδαλλού, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Θεσσαλονίκης.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

Πλήρη κυριότητα 100% του υπό στοιχεία Γ-1 διαμερίσματος 3ου ορόφου: 201.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% της υπό στοιχεία ΑΠ-8 αποθήκης υπογείου ορόφου:3.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% της υπό στοιχεία Ρ-2 Θ.Σ. υπογείου ορόφου: 10.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν

έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την

ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε, αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από

τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου αρ. 19, στον Κορυδαλλό, Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, Περιφέρειας Αττικής. Η περιοχή

αποτελεί καθιερωμένη αστική ζώνη κατοικίας, με επικρατούσα χρήση τη γενική κατοικία, ενώ κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων αναπτύσσονται εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες, χώροι εστίασης και λοιπές δραστηριότητες που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων.

Η θέση του ακινήτου χαρακτηρίζεται από πολύ καλή προσβασιμότητα, καθώς βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τη Λεωφόρο Γρηγορίου Λαμπράκη και τη Λεωφόρο Πέτρου Ράλλη, οι οποίες αποτελούν βασικούς οδικούς άξονες σύνδεσης με τον Πειραιά, το κέντρο της Αθήνας και το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα. Η περιοχή εξυπηρετείται επίσης από πυκνό δίκτυο αστικών συγκοινωνιών και από το Μετρό (Γραμμή 3 – Σταθμός «Κορυδαλλός»), γεγονός που ενισχύει σημαντικά τη λειτουργικότητα και την αξία των ακινήτων.

Στην ευρύτερη περιοχή βρίσκονται σχολικές μονάδες όλων των βαθμίδων, εμπορικά καταστήματα, σούπερ μάρκετ, τράπεζες, υπηρεσίες υγείας, αθλητικές εγκαταστάσεις και χώροι πρασίνου, παρέχοντας πλήρη κάλυψη των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

Η περιοχή διαθέτει πλήρη κάλυψη από δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση, φυσικό αέριο και τηλεπικοινωνίες) και χαρακτηρίζεται από ανεπτυγμένο πολεοδομικό ιστό και σταθερή οικιστική ανάπτυξη. Η λειτουργία του Μετρό έχει συμβάλει στην ενίσχυση της εμπορικότητας και της ζήτησης για κατοικίες στην περιοχή, με αποτέλεσμα τη διατήρηση της ελκυστικότητάς της τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδυτική αξιοποίηση.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 346,39 τ.μ., συνορεύει βόρεια με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, νότια με ιδιοκτησίες αγνώστων, ανατολικά με ιδιοκτησία Ν. Μαριόλη, και δυτικά με ιδιοκτησία αγνώστου . Έχει ΚΑΕΚ 050712119005/0/0.

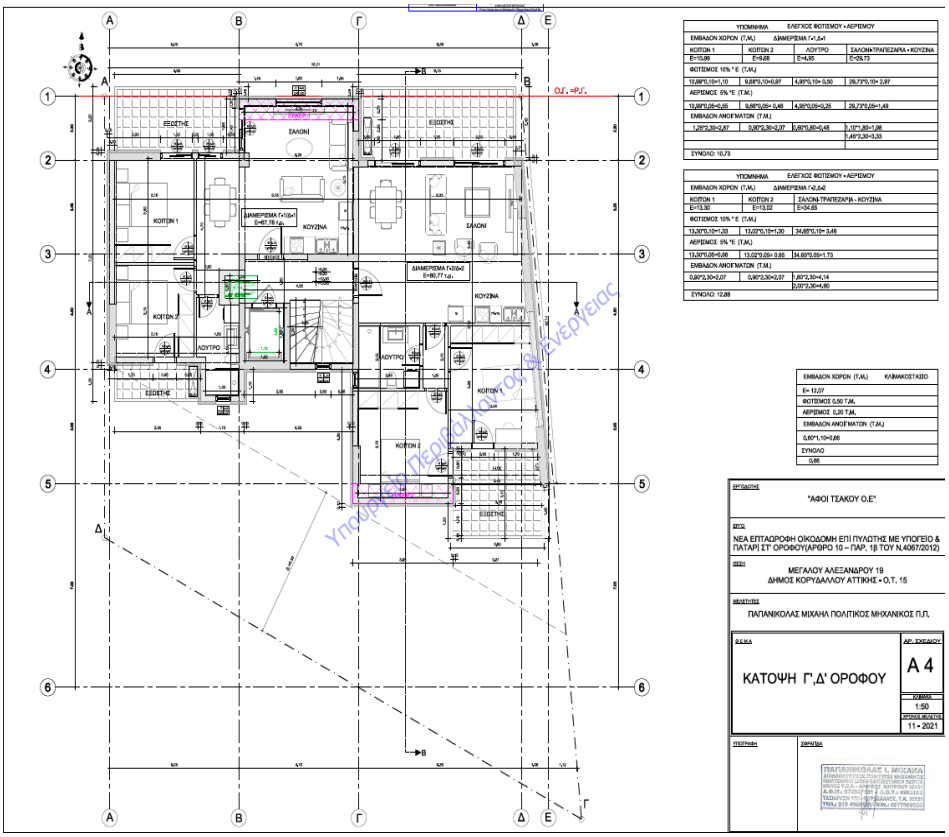
Περιγραφή– κτίσματος

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά

1 την υπό στοιχεία **Γ-1 οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) του 3ου ορόφου** πολυκατοικίας κτισμένης δυνάμει της υπ αριθμόν 348727/2022 οικοδομικής αδείας του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου. Το διαμέρισμα έχει **επιφάνεια 67,78 τ.μ.**, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο κτήσης, και αντιστοιχεί σε **ποσοστό συνιδιοκτησίας 76/1000** εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου. Αποτελείται από σαλόνι κουζίνα, οφφις, δυο κοιτώνες, λουτρό και δυο εξώστες. Έναν προς την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου και έναν προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Συνορεύει βόρεια με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου και με χώρο στάθμευσης ΑΜΕΑ, ανατολικά με το Γ2 διαμέρισμα και χώρο στάθμευσης ΑΜΕΑ, με διάδρομο ορόφου, με φρεάτιο ανελκυστήρα, και με πίσω ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, νότια με χώρο στάθμευσης ΑΜΕΑ, διάδρομο ορόφου, με πίσω ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, δυτικά με όριο οικοπέδου. Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 050712119005/0/24.**

2 Την υπό στοιχεία **ΑΠ-8 αποθήκη του υπογείου ορόφου, επιφανείας 4,53 τ.μ.** και **ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο **2/1000.** Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 050712119005/0/8.**

3 Την υπό στοιχεία **Ρ2 θέση στάθμευσης του υπογείου ορόφου, επιφανείας 11,25 τ.μ.** και **ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο **2/1000.** Η ιδιοκτησία έχει **Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 050712119005/0/13.**



Κάτοψη 3ου ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Το κτίριο εμφανίζει πολύ καλή έως υψηλή ποιότητα κατασκευής, χαρακτηριστική σύγχρονης πολυκατοικίας. Διαθέτει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, σύγχρονη αρχιτεκτονική αισθητική, μεγάλους εξώστες με υαλόφρακτα κιγκλιδώματα, ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου και επιμελημένες εξωτερικές όψεις, στοιχεία που υποδηλώνουν χρήση ποιοτικών υλικών και καλό επίπεδο κατασκευαστικής επιμέλειας.

Από τη μακροσκοπική παρατήρηση της εξωτερικής όψης, το κτίριο βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης, χωρίς εμφανείς ενδείξεις δομικών προβλημάτων, φθορών ή ελλιπούς συντήρησης. Οι όψεις, οι εξώστες και οι κοινόχρηστοι χώροι παρουσιάζουν ιδιαίτερα προσεγμένη εικόνα, γεγονός που υποδηλώνει συστηματική φροντίδα και περιορισμένη παλαιότητα.

Η υπό εκτίμηση οριζόντια ιδιοκτησία θεωρείται πλήρως αποπερατωμένη, με ολοκληρωμένες τις απαιτούμενες οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές

εργασίες και κατάλληλη για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στην εξωτερική αυτοψία και στα διαθέσιμα στοιχεία, ενώ η ακριβής κατάσταση των εσωτερικών χώρων, των εγκαταστάσεων και των υλικών τελικής αποπεράτωσης μπορεί να επιβεβαιωθεί μόνο με εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική κτηματαγορά του Κορυδαλλού, και ειδικότερα της περιοχής πέριξ της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου, αποτελεί μία ώριμη και ιδιαίτερα ενεργή αγορά κατοικίας της Δυτικής Αττικής. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από πυκνή οικιστική

ανάπτυξη, πλήρη κάλυψη σε υποδομές και υπηρεσίες και σταθερή ζήτηση για διαμερίσματα, τόσο από ιδιοκατοίκηση όσο και από επενδυτές.

Τα τελευταία έτη η αγορά κατοικίας παρουσιάζει ανοδική πορεία, με αυξημένες αξίες πώλησης και μισθώσεων, εξέλιξη που συνδέεται με τη βελτίωση των συγκοινωνιακών υποδομών και ιδιαίτερα με τη λειτουργία της Γραμμής 3 του Μετρό (σταθμός «Κορυδαλλός»), η οποία έχει αναβαθμίσει σημαντικά την προσβασιμότητα της περιοχής και έχει ενισχύσει το επενδυτικό ενδιαφέρον.

Η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε διαμερίσματα νεότερης κατασκευής ή πλήρως ανακαινισμένα, με σύγχρονες προδιαγραφές, ενεργειακή αποδοτικότητα, ανελκυστήρα, θέση στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους. Αντίστοιχα ακίνητα επιτυγχάνουν υψηλότερες αξίες και παρουσιάζουν μεγαλύτερη εμπορευσιμότητα σε σχέση με παλαιότερες κατασκευές.

Η προσφορά ποιοτικών κατοικιών παραμένει σχετικά περιορισμένη έναντι της ζήτησης, γεγονός που συμβάλλει στη διατήρηση των αξιών σε υψηλά επίπεδα. Οι χρόνοι διάθεσης ακινήτων με ανταγωνιστική τιμολόγηση κυμαίνονται συνήθως μεταξύ 3 και 6 μηνών, ανάλογα με τη θέση, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την παλαιότητα και τη συνολική κατάσταση του ακινήτου.

Οι προοπτικές της τοπικής αγοράς αξιολογούνται ως θετικές, καθώς η περιοχή συνεχίζει να προσελκύει αγοραστές που αναζητούν εύκολη πρόσβαση προς το κέντρο της Αθήνας και τον Πειραιά, σε συνδυασμό με χαμηλότερο επίπεδο τιμών σε σχέση με όμορες περιοχές των νοτίων προαστίων.

Συνολικά, η τοπική αγορά κατοικίας του Κορυδαλλού χαρακτηρίζεται από σταθερή συναλλακτική δραστηριότητα, καλή εμπορευσιμότητα και ήπια ανοδική τάση των αξιών, υποστηριζόμενη από τις βελτιωμένες υποδομές μεταφορών, τη διαχρονικά υψηλή ζήτηση και τη συνεχιζόμενη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά και της Δυτικής Αττικής.

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης διαμερισμάτων

Οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 2.600 €/$μ^2$ - 3.200 €/$μ^2$. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα,

το μέγεθος, την προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 4 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 2.960 /$μ^2$, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 67,78 $μ^2$ * 2.960 €/μ2 = 201.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% αποθήκη: 4,53 $μ^2$ * 2.960 €/μ2 *0,2= 3.000 €

Πλήρη κυριότητα 100% θέση στάθμευσης: 11,25 $μ^2$ * 2.960 €/μ2 *0,3= 10.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		270.000,00 €	370.000,00 €	299.000,00 €	320.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		243000,00	333000,00	269100,00	288000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		3.155,84 €	3.171,43 €	3.322,22 €	3.031,58 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**67,78**	77,00	105,00	81,00	95,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,00	1,02	1,01	1,02
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**2024**	2025	2025	2025	2025
	ΑΝΑΓΩΓΗ		0,98	0,98	0,98	0,98
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΟΡΟΦΟΣ	**3**	1	4	3	6
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		6,00%	-3,00%	0,00%	-9,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	-10,00%	-3,00%	-10,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**2960,37**	3278,29	2767,55	3189,69	2605,96

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Διαμέρισμα Προς Πώληση, όροφος: 1ος, στην περιοχή: Κορυδαλλός. Το εμβαδόν του ακινήτου είναι 77 τ.μ.. Αποτελείται από:, 2 Υ/Δ, 1 μπάνιο/α, 1 κουζίνα/ες, 1 σαλόνι/α. Έχει κατασκευαστεί το 2025, έχει κουφώματα Αλουμινίου με Διπλά τζάμια, ενεργειακό πιστοποιητικό: Α+ και τα δάπεδα

είναι: Πλακάκια. Μπαλκόνια. Η κατάστασή του είναι: Νεόδμητο, βρίσκεται κοντά σε Μετρό, Συγκοινωνίες, Σχολείο, Πλατεία, Εκκλησία, Παιδικό σταθμό, Λαική αγορά, Super Market, Εμπορικό Κέντρο, Κέντρα διασκέδασης, έχει θέα Αστικό τοπίο, Πολυτελές. Σύγχρονο άνετο διαμέρισμα στο κέντρο του Κορυδαλλού, πολύ κοντά στο μετρό & το εμπορικό κέντρο . Τιμή: €270.000 https://www.spitogatos.gr/aggelia/1117893035

- ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ – ΠΛΑΤΕΙΑ ΜΕΜΟΥ - ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΟΡΟΦΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 105 τ.μ. ΣΤΟΝ 4ος ΟΡΟΦΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ Α+ Σε εξαιρετικό σημείο στον Κορυδαλλό πλησίον Πλ. Μέμου , μόλις 700μ από το Μετρό, με άμεση πρόσβαση σε αγορά και συγκοινωνίες Τιμη: 370.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119837943
- Κωδικός ακινήτου: 6033 - Κορυδαλλός Πλατεία Μέμου ΠΩΛΕΙΤΑΙ διαμέρισμα στον 3 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 81.00 τ.μ. . Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και WC. Είναι κατασκευασμένο το 2025 με ενεργειακή κλάση Α+ και διαθέτει θέρμανση αντλία θερμότητας, κουφώματα ενεργειακά, ξύλινα πατώματα, πόρτα ασφαλείας, εντοιχιζόμενες ντουλάπες, ανελκυστήρα, αποθήκη 4 τ.μ., τζάκι, συναγερμό, σίτες, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, θυροτηλεόραση, ανοιχτωσιά - Τιμή: 299.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1120290669
- ωδικός ακινήτου: 1853494 - Νίκαια Άσπρα Χώματα ΠΩΛΕΙΤΑΙ νεόδμητο διαμέρισμα στον 6 ο όροφο συνολικής επιφάνειας 95.00 τ.μ. . Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, κουζίνα, 2 μπάνια . Είναι κατασκευασμένο το 2025 με ενεργειακή κλάση Α+ και διαθέτει θέρμανση αντλία θερμότητας, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, ανελκυστήρα, πρόσβαση ΑΜΕΑ, αποθήκη , τζάκι, συναγερμό, τέντες, σίτες, διπλά τζάμια, ηλιακό θερμοσίφωνα, θυροτηλεόραση - Τιμή: 320.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1118306533

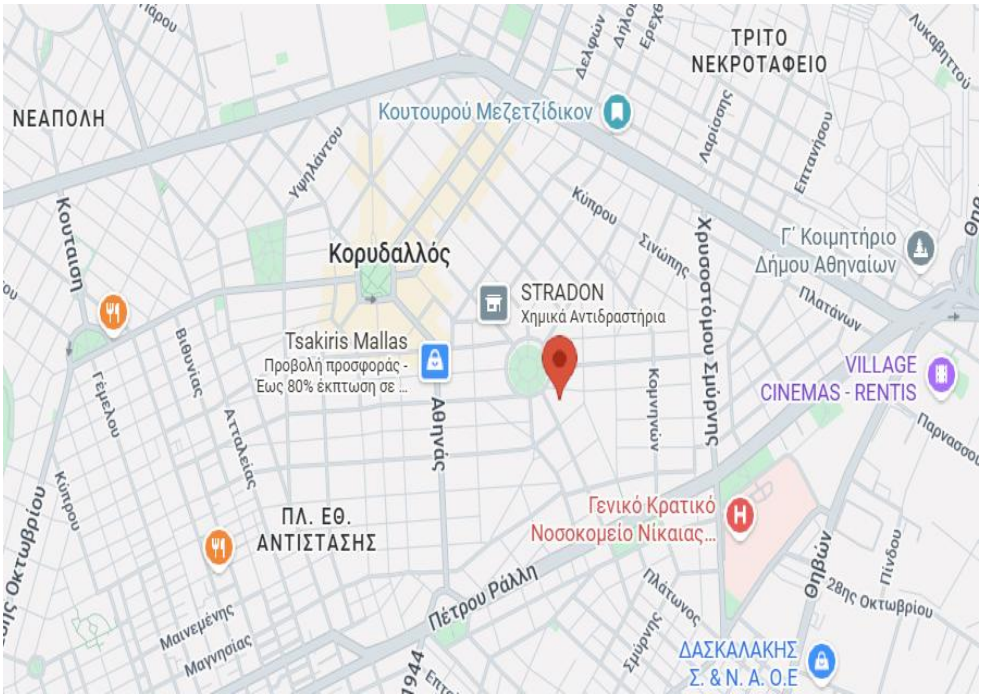
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 37.974790, 23.656208

ΓεώργιοςΑθ.Σταθόπουλος, REV Οικονομολόγος MSc
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

Αγγελική Στ. Κοντού REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος ακινήτου: υπό στοιχεία 13 και 14 διαμερίσματα ισογείου ορόφου (συνενωμένα)

Τοποθεσία: Άγιος Αθανάσιος, Πέλλας

Ημερομηνία: 06/07/2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά τα υπο στοιχεία 13 και 14 συνενωμένα διαμερίσματα. Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία βρίσκεται στον Παλαιό Άγιο Αθανάσιο, του Δήμου Πέλλας, της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, στην υφιστάμενη κατάστασή του, υπολογίζεται σε:

<u>Αγοραία Αξία διαμερίσματος:</u>

Πλήρη κυριότητα 100% των υπό στοιχεία 13 και 14 διαμερισμάτων (συνενωμένα) : 162.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμών.

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Ο Εκτιμητής,

Γεώργιος Σταθόπουλος, REV, MSc

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV/GR/AVAG/2030/26)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779)

Αγγελική Κοντού, REV

Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής

(R.E.V- TEGoVA -GR/A.VA.G./2017/61)

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 045)

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε από τον Γεώργιο Σταθόπουλο Οικονομολόγο MSc, πλήρως καταρτισμένο πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Expert Valuer της PeopleCert, Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 779) και την Αγγελική Στ. Κοντού Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π, , Εκτιμητής ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ-ΦΠΠ, Εκτιμητής REV Expert Valuer, Πιστοποιημένη του Υπουργείου Οικονομικών Τομέας Α Ακίνητα , Αρ.Μητρώου: 045.

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι ο ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Ημ. Εντολής: 22/06/2026

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για κάθε νόμιμη χρήση. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα, με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών. Δηλώνεται η συμμόρφωση με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

Αγοραία Αξία

«Το εκτιμώμενο τίμημα για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ανταλλάσσεται μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη προώθηση και όπου ο καθένας από τους συναλλασσόμενους ενεργεί με επίγνωση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 06/07/2026.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Για την παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε επιτόπια εξωτερική αυτοψία του υπό εκτίμηση ακινήτου στις 02/06/2026 από τον υπογράφων πιστοποιημένο εκτιμητή.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Βεβαιώνεται ότι ανέλαβα την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώ ότι δεν έχω προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με το υπό εκτίμηση ακίνητο και συνεπώς δεν θεωρώ πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Τέλος, βεβαιώνω ότι κατέχω τις απαραίτητες δεξιότητες και την κατανόηση για την ικανοποιητική διεξαγωγή της εκτίμησης, ενώ διαθέτω την απαραίτητη πληροφόρηση της τρέχουσας κτηματαγοράς σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ - ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για το σκοπό στον οποίο αναφέρονται και αποκλειστικά για δική του χρήση. Επιπροσθέτως, το σύνολο των στοιχείων και εν γένει πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν από τον Εντολέα, σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, έγγραφη ή προφορική) είναι απόρρητες και εμπιστευτικές. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

Οι παρακάτω παραδοχές ισχύουν για την παρούσα μελέτη εκτίμησης, εκτός αν έχει πραγματοποιηθεί ξεχωριστή ειδική μνεία εντός της έκθεσης.

- Η εκτίμηση βασίζεται σε τεκμηρίωση και πληροφορίες που παρέχονται αποκλειστικά από τον Εντολέα. Ο εκτιμητής δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια του εξεταζόμενου ακινήτου όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, ενώ δεν έχουμε προβεί σε ουδεμία επιμέτρηση πλευρών και αποστάσεων
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ελεύθερο δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο υποθηκών, χρεώσεων ή βαρών.
- Νομικά θέματα, και ειδικότερα η ερμηνεία ζητημάτων τα οποία άπτονται των τίτλων ιδιοκτησίας και συμβάσεων μίσθωσης, μπορεί να έχουν

σημαντικό αντίκτυπο στην αξία του ακινήτου. Σε περιπτώσεις όπου έχουμε εκφέρει γνώμη επάνω σε νομικά θέματα που έχουν αντίκτυπο στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη μπορεί να υπόκειται σε επιβεβαίωση από τον πελάτη. Υπό αυτές τις περιστάσεις, δεν αποδεχόμαστε ευθύνη για την πραγματική ερμηνεία της νομικής θέσης του πελάτη ή τρίτων αναφορικά με την εκτίμηση του ακινήτου.

- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα μεταβίβασης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν έχει μολυνθεί και δεν έχουν χρησιμοποιηθεί σε αυτό δηλητηριώδη ή επιβλαβή υλικά, όπως βαρέα μέταλλα, αμίαντος, έλαια, διαλύτες ή άλλες ρυπαντικές ουσίες που δύνανται να έχουν απορροφηθεί από το υπέδαφος, εκτός εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου.

Ειδικές Παραδοχές

- Για τις επιφάνειες του ακινήτου βασιστήκαμε αποκλειστικά στα αρχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα και θεωρούμε αυτά ακριβή.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια (σε ηλεκτρονική μορφή), όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – Σύμβαση Ανάθεσης – Ανάληψης Έργου
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα περιγραφικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – απόσπασμα χωρικής βάσης
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο – τίτλος κτήσης
- Αρχιτεκτονικά έγγραφα
- Ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις αρχές των European Valuation Standards (EVS 2025), οι οποίες επιβάλλουν υψηλό επίπεδο διαφάνειας, αξιοπιστίας, επαληθευσιμότητας δεδομένων και τεκμηρίωσης της εκτιμητικής κρίσης. Η εκτιμώμενη αξία αποτελεί τεκμηριωμένη επαγγελματική άποψη, βασισμένη σε αναγνωρισμένες μεθοδολογίες, επαρκή στοιχεία αγοράς και εύλογες υποθέσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκαν κατάλληλες εκτιμητικές μέθοδοι, οι οποίες επιλέχθηκαν με βάση τη φύση του ακινήτου, τη διαθεσιμότητα δεδομένων και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Τα δεδομένα προέρχονται από αξιόπιστες πηγές, έχουν ελεγχθεί ως προς την ακρίβειά τους και κρίνονται επαρκή για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης. Όπου χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες τρίτων, αυτές θεωρήθηκαν ακριβείς, χωρίς ωστόσο να μπορεί να υπάρξει απόλυτη εγγύηση για την πληρότητα ή τυχόν αποκρύψεις.

Η εκτιμητική κρίση βασίζεται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενδεχόμενες μελλοντικές μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης, στη φορολογική ή πολεοδομική νομοθεσία, στην τεχνική ή λειτουργική κατάσταση του ακινήτου ή σε άλλες σχετικές παραμέτρους, ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία και να καταστήσουν αναγκαία την αναθεώρηση της παρούσας εκτίμησης.

Περαιτέρω, η εκτίμηση στηρίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται άγνωστοι νομικοί ή τεχνικοί περιορισμοί, δεσμεύσεις, εκκρεμοδικίες, αυθαίρετες κατασκευές ή περιβαλλοντικοί κίνδυνοι, πέραν όσων έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί από τα διαθέσιμα έγγραφα και στοιχεία. Τυχόν μεταγενέστερη αποκάλυψη τέτοιων παραγόντων μπορεί να διαφοροποιήσει σημαντικά την εκτιμώμενη αξία.

Λόγω της φυσικής αβεβαιότητας οποιασδήποτε διαδικασίας εκτίμησης και της μεταβλητότητας της αγοράς, η τελική εκτιμώμενη αξία θα πρέπει να θεωρείται ως εύλογη εκτίμηση, και όχι ως απόλυτο ή ανελαστικό μέγεθος. Η εκτίμηση κρίνεται κατάλληλη και αξιόπιστη για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε,

αλλά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε διαφορετικό σκοπό χωρίς προηγούμενη επανεξέταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

Η Προσέγγιση Αγοράς προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου συγκρίνοντάς το με ομοειδή ακίνητα για τα οποία υπάρχουν διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με την τιμή τους. Πιο συγκεκριμένα, συλλέγονται στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών της τοπικής κτηματαγοράς οι οποίες διενεργήθηκαν επί ίσοις όροις και αφού ληφθούν υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά εκάστου υπό εκτίμηση ακινήτου, ακολουθεί η συγκριτική αξιολόγησή τους. Η αξιοπιστία αυτής της προσέγγισης εξαρτάται από τον βαθμό ομοιότητας και την αξιοπιστία των συλλεχθέντων συγκριτικών στοιχείων. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες παρατηρείται έλλειψη συναλλαγών ή οι όροι υπό τους οποίους συνάφθηκαν δεν είναι διαφανείς ή δεν εκφράζουν την αγορά, η εκτίμηση βασίζεται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές, επί των οποίων εφαρμόζονται κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής.

Κατά τη συγκριτική αξιολόγηση του εκτιμώμενου ακινήτου με τα συγκριτικά στοιχεία οι ακόλουθοι παράγοντες λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη, ανάλογα με τη φύση του εκτιμώμενου ακινήτου:

- Θέση / Τοποθεσία
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Βαθμός συντήρησης
- Ποιότητα κατασκευής
- Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά (π.χ., ελεύθερο ύψος, βαθμός ενεργειακής απόδοσης, θέα, προσβασιμότητα, κ.α.)
- Παρακολουθήματα
- Υφιστάμενη χρήση
- Παροχές / υποδομές
- Εμπορευσιμότητα
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Ημερομηνία συναλλαγής

- Επιφάνεια
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Παλαιότητα
- Είδος και έκταση του εμπράγματου δικαιώματος (π.χ. πλήρης κυριότητα, ιδανικό μερίδιο συγκυριότητας)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Τοποθεσία Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στον παραδοσιακό οικισμό Παλαιός Άγιος Αθανάσιος, της Δημοτικής Ενότητας Βεγορίτιδας, του Δήμου Έδεσσας, στην Περιφερειακή Ενότητα Πέλλας. Ο οικισμός είναι χτισμένος σε υψόμετρο περίπου 1.200 μ. στις πλαγιές του όρους Βόρας (Καϊμάκτσαλαν) και αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους ορεινούς τουριστικούς προορισμούς της Βόρειας Ελλάδας.

Η περιοχή διαθέτει έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα, με λιθόκτιστα κτίρια, πλακόστρωτα δρομάκια και αυστηρούς αρχιτεκτονικούς κανόνες που διασφαλίζουν τη διατήρηση της φυσιογνωμίας του οικισμού. Η τουριστική ανάπτυξη είναι ιδιαίτερα έντονη κατά τους χειμερινούς μήνες, λόγω της γειτνίασης με το Χιονοδρομικό Κέντρο Καϊμάκτσαλαν, ενώ παρουσιάζει σημαντική επισκεψιμότητα και κατά τις υπόλοιπες εποχές του έτους.

Η περιοχή εξυπηρετείται από βασικές υποδομές και δίκτυα κοινής ωφέλειας (ηλεκτροδότηση, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες), ενώ διαθέτει πληθώρα καταλυμάτων, παραδοσιακών ξενώνων, χώρων εστίασης και τουριστικών επιχειρήσεων. Η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω του επαρχιακού οδικού δικτύου, με απόσταση περίπου 35 χλμ. από την Έδεσσα και περίπου 115 χλμ. από τη Θεσσαλονίκη.

Οι επικρατούσες χρήσεις γης είναι τουριστικά καταλύματα, παραδοσιακές κατοικίες, εμπορικά καταστήματα και επιχειρήσεις αναψυχής που εξυπηρετούν τον τουρισμό.

Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, η οικοδομή έχει κτιστεί σε κληροτεμαχιο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως 5.440 τ.μ., συνορευόμενο γύρω βορειοδυτικά με το 22

κληροτεμαχιο, βορειοανατολικά με αγροτικό δρόμο, νοτιοδυτικά με το 24 κληροτεμαχιο, νοτιοανατολικά με το 24 κληροτεμαχιο.

Περιγραφή– κτίσματος

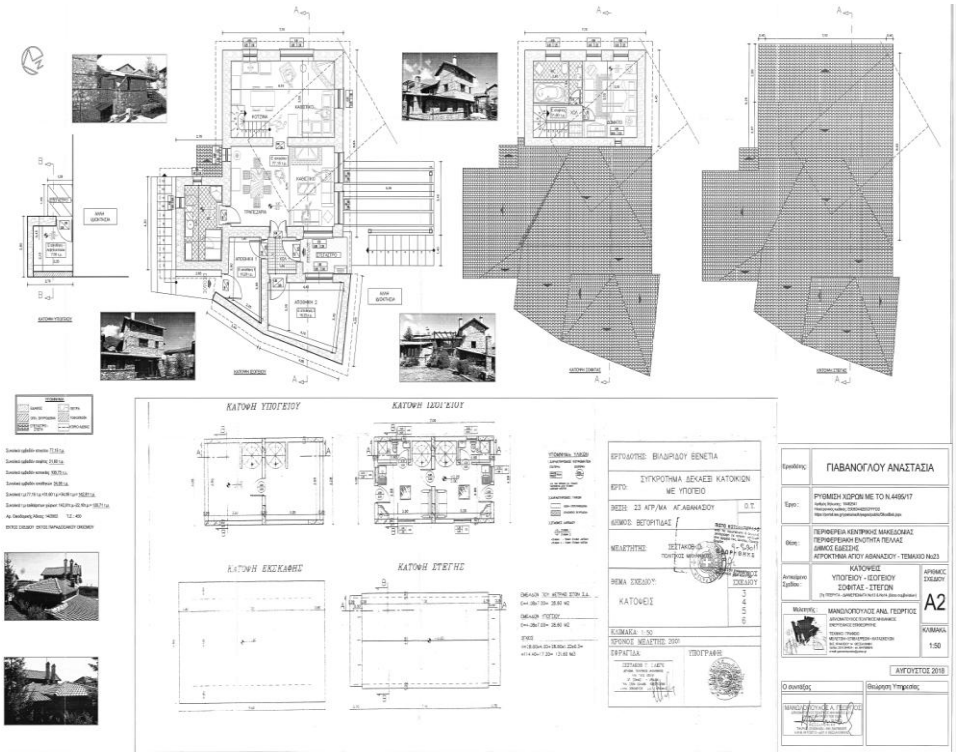
Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο κτήσης, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά την υπό στοιχεία 13 και 14 οριζόντια ιδιοκτησία σε κάθε όροφο εμβαδού **28,56 τ.μ**. με εδαφική αναλογία 62,50/1000 η οποία συνορεύει νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο όπου έχει διαμορφωθεί ιδιωτική οδός και με το 24 κληροτεμαχιο, βορειοανατολικά με ακάλυπτο χώρο και με την 1η πτέρυγα, βορεια με ακάλυπτο χώρο και με την 2η πτέρυγα, βορειοδυτικά με καλύπτω χώρο και με την 6η πτέρυγα.

Επιπλέον υφίσταται δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε προκήπιο αύλειο χώρο εμβαδού 262,50 τ.μ.

Νομιμότητα – Επιφάνεια

Σύμφωνα με το απόσπασμα της **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου**, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του **Ν. 4495/2017** και διαμορφώνεται ως εξης:

όροφος	**Είδος επιπέδου**	**Κύρια χρήση**	**Βοηθητική χρήση**
ισόγειο	Βασικό επίπεδο	22,1	0
ισόγειο	Βασικό επίπεδο	55,05	0
ισόγειο	Σοφίτα	31,6	0
ισόγειο	Βασικό επίπεδο	0	10,28
ισόγειο	Βασικό επίπεδο	0	16,22
1ο υπόγειο	Βασικό επίπεδο	0	7,56
		108,75	**34,06**



Κάτοψη ορόφου

Ποιότητα κατασκευής – συντήρηση – αποπεράτωση ιδιοκτησίας

Η οικοδομή εμφανίζει πολύ καλή έως υψηλή ποιότητα κατασκευής, σύμφωνα με τις προδιαγραφές σύγχρονων τουριστικών κατοικιών και ξενώνων του παραδοσιακού οικισμού. Ο φέρων οργανισμός εκτιμάται ότι είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι εξωτερικές όψεις είναι επενδεδυμένες με φυσική λιθοδομή, σε πλήρη εναρμόνιση με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική της περιοχής. Η κεραμοσκεπή, τα ξύλινα κουφώματα, οι μεγάλες υαλώσεις και τα ποιοτικά μορφολογικά στοιχεία προσδίδουν ιδιαίτερη αισθητική και αναβαθμίζουν την εμπορική εικόνα του ακινήτου.

Από την εξωτερική εικόνα, το κτίριο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, χωρίς εμφανείς ενδείξεις δομικών βλαβών, καθιζήσεων ή εκτεταμένων φθορών. Οι όψεις, οι λιθοδομές, τα κουφώματα, οι στεγές και ο περιβάλλων χώρος παρουσιάζουν υψηλό επίπεδο φροντίδας και συντήρησης. Ο διαμορφωμένος αύλειος χώρος, οι λιθόκτιστοι τοίχοι αντιστήριξης και οι χώροι στάθμευσης συμπληρώνουν την ποιοτική εικόνα της ιδιοκτησίας.

Η ιδιοκτησία εκτιμάται ότι είναι πλήρως αποπερατωμένη και λειτουργική, χωρίς εμφανείς εξωτερικές ελλείψεις. Η τελική αξιολόγηση της ποιότητας των εσωτερικών υλικών, των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και του επιπέδου πολυτέλειας προϋποθέτει εσωτερική αυτοψία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς / Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το εκτιμώμενο αξιολογείται για

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΜΙΧΑΗΛ Α.Φ.Μ. 033286420 πλήρη κυριότητα 50%

ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ του ΑΝΤΩΝΙΟΥ Α.Φ.Μ. 064838485 πλήρη κυριότητα 50%

Πολεοδομικό Καθεστώς/ Νομική Ταύτιση

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο εντός του οποίου χωροθετείται το υπό εκτίμηση ακίνητο φαίνεται να ταυτίζεται ως προς τη θέση, τα όρια και τον προσανατολισμό με τα προσκομισθέντα στοιχεία.

Ωστόσο, δεν διενεργήθηκε πλήρης πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος, λόγω μη προσκόμισης επικαιροποιημένων πολεοδομικών εγγράφων, καθώς και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες ΕΓΣΑ ’87. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην παραδοχή ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις πολεοδομικές παραβάσεις ή αποκλίσεις.

Επισημαίνεται ότι η ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων δεν μπορεί να αποκλειστεί και ενδέχεται να επηρεάσει την αξία του ακινήτου, είτε μέσω διαδικασιών τακτοποίησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017), είτε μέσω απαιτούμενων εργασιών αποκατάστασης.

Τυχόν μελλοντική διαπίστωση πολεοδομικών ή νομικών εκκρεμοτήτων δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την εμπορευσιμότητα και την αξία του ακινήτου.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η τοπική αγορά ακινήτων του Παλαιού Αγίου Αθανασίου χαρακτηρίζεται από εξειδικευμένο τουριστικό προσανατολισμό και απευθύνεται κυρίως στην αγορά της παραθεριστικής κατοικίας και των τουριστικών καταλυμάτων. Ο παραδοσιακός χαρακτήρας του οικισμού, η εγγύτητα στο Χιονοδρομικό Κέντρο

Βόρας (Καϊμάκτσαλαν) και η φυσική ομορφιά της περιοχής αποτελούν τους βασικούς παράγοντες που στηρίζουν τη ζήτηση.

Το διαθέσιμο απόθεμα ακινήτων αποτελείται κυρίως από παραδοσιακές κατοικίες, πέτρινες μεζονέτες, ξενώνες και μικρές ξενοδοχειακές μονάδες. Η δυνατότητα νέας δόμησης είναι περιορισμένη λόγω των ειδικών όρων δόμησης και των αρχιτεκτονικών περιορισμών που ισχύουν στον παραδοσιακό οικισμό, γεγονός που συγκρατεί την προσφορά ποιοτικών ακινήτων.

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από ιδιώτες που αναζητούν δεύτερη κατοικία όσο και από επενδυτές που ενδιαφέρονται για τουριστική εκμετάλλευση μέσω βραχυχρόνιας ή εποχικής μίσθωσης. Η εμπορική δραστηριότητα παρουσιάζει έντονη εποχικότητα, με κορύφωση κατά τους χειμερινούς μήνες, ενώ τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση της επισκεψιμότητας και κατά τις υπόλοιπες εποχές του έτους.

Οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται κυρίως από:

- τη θέση του ακινήτου εντός του οικισμού,
- την ποιότητα κατασκευής και την αισθητική ένταξη στην παραδοσιακή αρχιτεκτονική,
- τη θέα και τον προσανατολισμό,
- την κατάσταση συντήρησης,
- την προσβασιμότητα και τη δυνατότητα στάθμευσης,
- τις προοπτικές τουριστικής αξιοποίησης.

Κατά την τρέχουσα περίοδο, η αγορά εμφανίζει σταθερή έως ήπια αυξητική τάση, με τη ζήτηση για ποιοτικά και πλήρως αποπερατωμένα ακίνητα να υπερβαίνει την προσφορά σε προνομιακές θέσεις. Οι αξίες διατηρούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα, ενώ τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών παρουσιάζουν καλή εμπορευσιμότητα και επενδυτικό ενδιαφέρον

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης

Οι ζητούμενες τιμές στην εγγύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από 1.360 €/μ^2 - 1.440 €/μ^2. Οι τιμές εξαρτώνται από την παλαιότητα, το μέγεθος, την

προσβασιμότητα, το βαθμό συντήρησης, εμπορικότητα, την θέση, την αποκλειστική χρήση κ.α.

Ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία παρατίθενται στο Παράρτημα 2 της παρούσης.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξιας του υπό εκτίμηση ακινήτου, πραγματοποιήθηκε με τη χρήση της Προσέγγισης Αγοράς, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Μεθοδολογία» της παρούσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων, καθώς και την ιδιαίτερη θέση του ακινήτου αλλά και τα ιδιαίτερα ποιοτικά και επενδυτικά χαρακτηριστικά του τα οποία απευθύνονται και σε ανάλογο κοινό, υπολογίστηκε τιμή μονάδας που ανέρχεται σε € 1.406 /$μ^2$, την οποία θεωρούμε εύλογη.

Πιο αναλυτικά:

Αξία σύμφωνα με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων

Πλήρη κυριότητα 100% : 115,50 $μ^2$ * 162.000 €/μ2 = 175.000 €

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας συγκριτικών στοιχείων πώλησης διαμερισμάτων

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΠΛΗΣΙΕΣΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ						
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3**	**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4**
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	**ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)**		260.000,00 €	150.000,00 €	165.000,00 €	130.000,00 €
	ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ	ΑΙΤΟΥΜΕΝΗ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	ΑΝΑΠΡ/ΝΗ ΤΙΜΗ (€)		234000,00	135000,00	148500,00	117000,00
	ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		1.344,83 €	1.350,00 €	1.325,89 €	1.329,55 €
	ΜΕΓΕΘΟΣ (ΤΜ)	**115,50**	174,00	100,00	112,00	88,00
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)	**2% ανά 30τ.μ.**	1,04	1,00	1,00	0,99
	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ / ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**	**ΚΑΛΗ**
	ΑΝΑΓΩΓΗ		0,98	0,97	1,04	1,04
	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΟΧΕΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΕΠΙΠΕΔΑ	**2**	3	2	2	2
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (ΑΠΟΘΗΚΗ / ΓΚΑΡΑΖ/ΤΑΡΑΤΣΑ)		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
	ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	**1406,85**	1367,22	1374,98	1447,88	1437,35

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων διαμερισμάτων

- Με μια μαγευτική θέα που προκύπτει από την προνομιακή της θέση, η κατοικία 174 τ.μ. περιλαμβάνει τρεις ορόφους που συνδυάζουν αρμονικά παράδοση και σύγχρονη πολυτέλεια. Στο ισόγειο, ανακαλύπτουμε δύο υπνοδωμάτια, καθένα με το δικό του μπάνιο και σάουνα, προσφέροντας έναν ιδιωτικό χώρο χαλάρωσης και ευεξίας. Στον πρώτο όροφο, μια ενιαία σαλονοκουζίνα κυριαρχεί με πολυτελή ιταλική κουζίνα και ένα κομψό μπάνιο, ενώ το μπαλκόνι προσφέρει μια εκπληκτική θέα που συνοδεύει κάθε στιγμή με μια ξεχωριστή μαγεία. Η σοφίτα, με ένα υπνοδωμάτιο και WC, προσθέτει έναν ακόμη χώρο που αναδεικνύει την ποικιλία και την πολυτέλεια αυτού του ακινήτου. Εξωτερικά, μια πανέμορφη αυλή με

μπάρμπεκιου και πάρκινγκ για τέσσερα αυτοκίνητα περιβάλλει την κατοικία, ενώ οι πέτρινες αποθήκες προσφέρουν πρακτικό χώρο αποθήκευσης. Με ξύλινες παραδοσιακές πόρτες, ξύλινα πατώματα και κουφώματα με διπλή υάλωση, αυτή η κατοικία αναδεικνύει την πολυτέλεια και τη ζεστασιά της παράδοσης, δημιουργώντας έναν χώρο που αγκαλιάζει τη ζωή με εκλεπτυσμένο τρόπο. Τιμη: 260.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1116914945

- Παλαιός Άγιος Αθανάσιος- Καϊμάκτσαλαν Πωλείται πολυτελούς κατασκευής πετρόκτιστη μεζονέτα100τμ, σε οικόπεδο 230τμ, με θέα τη λίμνη Βεγορίτιδας, πολύ κοντά στο χιονοδρομικό κέντρο Καϊμάκτσαλαν. Στο ισόγειο βρίσκεται σαλόνι πλήρως επιπλωμένο, με καναπέδες-κρεβάτια που μπορεί να φιλοξενήσει 4-6 άτομα. Εκεί βρίσκεται και το παραδοσιακό τζάκι. Επίσης σε ξεχωριστό χώρο, βρίσκεται η κουζίνα, η οποία είναι πλήρως εξοπλισμένη. Στο ισόγειο βρίσκεται και ένα μπάνιο . Στον 2ο όροφο υπάρχει ένα ανοιχτό υπνοδωμάτιο με WC και αποθηκευτικό χώρο. Επίσης έχει και μια ακόμη κρεβατοκάμαρα πλήρως επιπλωμένη. Υπάρχουν άπλετοι χώροι αποθήκευσης σε όλο το κτίσμα και τον χώρο (ντουλάπες, παταρια κλπ) Η είσοδος είναι ειδικά διαμορφωμένη, με κλειστό χώρο για να αφήνετε τον εξοπλισμό του σκι, τις προμήθειες σας, μπουφάν, παπούτσια κλπ. Στον εξωτερικό χώρο (230τ.μ.) θα βρείτε κιόσκι. Πολλά δέντρα και χώρο να σταθμεύσετε τα οχήματα σας. Στην αυλή υπάρχει επίσης αποθήκη με λεβητοστάσιο (ατομικό λέβητα πετρελαίου θέρμανσης). Τιμη: 150.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119925084
- Το σπίτι βρίσκεται στο κέντρο του χωριού, χωρίς όμως να είχει θόρυβο. Έχει πάρκινκ, παρκάρεις και πας όπου θέλεις με τα πόδια. Στον κάτω όροφο είναι η σαλοκουζινοτραπεζαρία και ένα wc. Στον πάνω όροφο είναι δύο δωμάτια το καθένα με το μπάνιο του. το ένα έχει ντουζιέρα και το άλλο έχει μπανιέρα τζακούζι. Η κουζίνα όπως και τα μπάνια είναι φτιαγμένα με εξαιρετικά υλικά. Η κουζίνα είναι μασίφ ξύλο σε country στυλ υπάρχουν όλες οιηλεκτρικές συσκευές και πλυντήριο πιάτων. Υπάρχουν δύο τζάκια ένα στο σαλόνι και ένα στο πάνω μεγάλο δωμάτιο. Τα μπάνια είναι φτιαγμένα με επιπλα Papadelis και είναι όλα με ψιφίδα μάρμαρο. Επιπλέον έχει μία πολύ μικρή αποθήκη 1,5 ετραγωνικό στο υπόγειο για τα ξύλα. Το λεβητοστάσιο είναι με εξωτερική πόρτα κάτω από το πάρκινκ. Επίσης υπάρχουν παντζούρια για περοσσότερη μόνωση, ασφάλεια και συσκότιση. Υπάρχουν δύο θερμοστάτες ένας σε κάθε όροφο. Τιμη: 165.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1113587931
- RUSTIC. Είναι ένα διώροφο σαλέ στον Παλαιό Άγιο Αθανάσιο. Η πέτρα και το ξύλο επικρατούν τόσο στον εσωτερικό, όσο και στον εξωτερικό χώρο. Στο ισόγειο υπάρχει ένα σαλόνι με τηλεόραση, μια πλήρως εξοπλισμένη

κουζίνα, ένας καναπές-κρεβάτι και το τζάκι. Μερικά σκαλιά κάτω, υπάρχει μια κρεβατοκάμαρα με διπλό κρεβάτι, ένα δεύτερο υπνοδωμάτιο με διπλό κρεβάτι και μια τουαλέτα με μπανιέρα και πλυντήριο ρούχων. Τιμη: 130.000 € https://www.spitogatos.gr/aggelia/1119113055

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

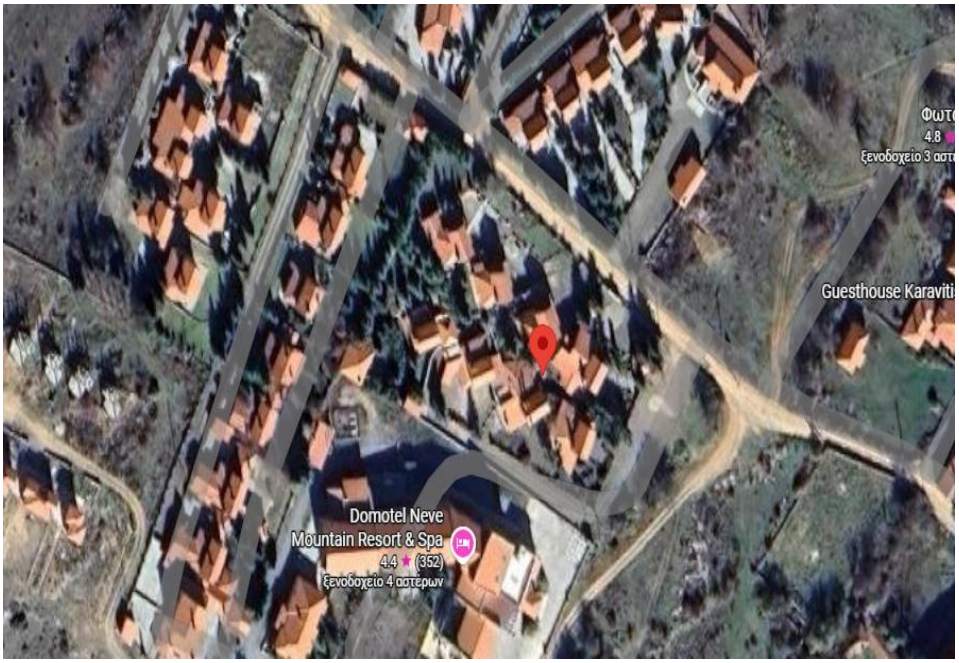
Φωτογραφίες Ακινήτου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτες Ακινήτου





Πηγή: Google Maps

Συντεταγμένες: 40.841535, 21.765851

Ειδικότερα στην Ανώνυμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν εισφέρονται, παραχωρούνται, μεταβιβάζονται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τους εμφανισθέντες στο παρόν ιδρυτές της, τα παρακάτω ακίνητα και συγκεκριμένα:

1.- Ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα με **ΚΑΕΚ 190448719001/0/8** από μια οικοδομή που έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 98/01-02-2002 άδειας οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, επί ενός οικοπέδου που βρίσκεται στην **Δημοτική Κοινότητα του 5ου Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης, Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης του Δήμου Θεσσαλονίκης, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, στην Περιφέρεια του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης και στην οδό Πτεράρχου Θέμελη αρ. 11.**

Το παραπάνω διαμέρισμα, βρίσκεται στον τέταρτο **(4ο)** όροφο της ανωτέρω οικοδομής, με χαρακτηριστικό στοιχείο ένα **(1),** με πρόσοψη στην οδό Πτεράρχου Θέμελη, εμβαδού καθαρού κατά τους τίτλους κτήσεως μέτρων τετραγωνικών σαράντα εννέα και εβδομήντα εκατοστών **(49,70 τ.μ.)** και μικτού μέτρων τετραγωνικών εξήντα πέντε (65,00 τ.μ.), αποτελούμενο από δύο (2) δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο, όπως αυτό φαίνεται στην κάτοψη ορόφων, η οποία σε θεωρημένο αντίγραφο από το αρμόδιο γραφείο του Δήμου Θεσσαλονίκης, εξαγμένη εκ του φακέλου της ανωτέρω οικοδομικής άδειας, προσαρτάται στο παρόν, υπογεγραμμένη από τους εμφανισθέντες και εμένα τη Συμβολαιογράφο και στο οποίο διαμέρισμα αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας εκατόν δέκα εκατοστά και ογδόντα εκατοστά του εκατοστού **(110,80/100)** εξ αδιαιρέτου στο

όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη, χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και.

Στο ως άνω διαμέρισμα ανήκει, δυνάμει της υπ' αριθμόν 29135/14-10-2002 πράξης κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Κετικίδου, **η αποκλειστική χρήση μιας ανοιχτής θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου** κείμενη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου με αριθμό πέντε **(5),** εμβαδού σύμφωνα με την επιτόπια εμβαδομέτρηση του μηχανικού Παναγιώτη Μπαρκόπουλου μέτρων τετραγωνικών δώδεκα **(12,00 τ.μ.),** όπως αυτή φαίνεται στη συνημμένη στο με αριθμό 1508/20-11-2025 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη ως και στο παρόν και υπογεγραμμένη από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη Συμβολαιογράφο σε ακριβές αντίγραφο φωτοτυπικό με αριθμό πρωτοκόλλου Α/Α62132/30-10-2025 αντίγραφο από το γραφείο του αρχείου δόμησης του Δήμου Θεσσαλονίκης κάτοψη ισογείου -δώματος – διαμόρφωσης ακαλύπτου.

Γίνεται μνεία ότι στο ως περιγραφόμενο διαμέρισμα έχουν πραγματοποιηθεί διάφορες πολεοδομικές παραβάσεις, οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4495/2017, όπως τούτο προκύπτει από τη με Α/Α Δήλωσης 13061210 Βεβαίωση Περαίωσης της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4495/2017, με αριθμό πρωτ. 2536372 και με ηλεκτρονικό κωδικό 080AC0F81772CD15, με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 11-01-2023 του μηχανικού έργων υποδομής ΤΕ Παναγιώτη Μπαρκόπουλου η οποία και προσαρτάται στην πράξη μου αυτή και είναι πλήρως εξοφλημένη και όπως όλες οι πολεοδομικές παραβάσεις αναλυτικά περιγράφονται στην τεχνική έκθεση της ως άνω βεβαίωσης, η οποία έχει ως εξής: «…… Μετά την αυτοψία που έκανα στον χώρο και την αποτύπωση της κάτοψης του διαμερίσματος διαπίστωσα ότι υπάρχουν 2

αυθαίρετες κατηγορίες κατασκευών που χρήζουν τακτοποίησης και είναι οι εξής:1) Τμήμα του διαμερίσματος εμβαδού 18.40m2 που υπερβαίνει αυτό του εμβαδού της αδείας (49.70m2) σε ποσοστό <40% και εμπίπτει στην κατηγορία 4 και2) 6.00m2 υπέρβαση στο εμβαδό των εξωστών (1 λοιπή παράβαση). Οι παραπάνω κατασκευές κατασκευάστηκαν σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια αλλά και σύμφωνα με την υπ' αρίθμ. 98/2002 άδεια πολεοδομίας Θεσσαλονίκης το έτος 2002. Για αυτές τις κατασκευές εξουσιοδοτήθηκα από την ιδιοκτήτρια κ. Αικατερίνη Τσικούρα ούτως ώστε να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν4495/2017 και να τακτοποιηθούν».-

Από αυτοψία και εμβαδομέτρησή του προέκυψε ότι το ανωτέρω διαμέρισμα, είναι εμβαδού καθαρού μέτρων τετραγωνικών εξήντα οκτώ και δέκα εκατοστών (68,10 τ.μ.) και φαίνεται και αποτυπώνεται μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών του στην από μηνός Δεκεμβρίου 2022 κάτοψη διαμερίσματος 4ου ορόφου του πτυχιούχου πολιτικού μηχανικού έργων υποδομής – Ε.Δ.Ε Παναγιώτη Μπαρκόπουλου και επάνω στο σώμα της άνω κάτοψης δηλώνει ο ως άνω συντάκτης μηχανικός ότι «το παρόν σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που υποβλήθηκε στο ΤΕΕ στη δήλωση Ν. 4495/2017 με Α.Α 13061210 το οποίο σχεδιάγραμμα προσαρτάται στην με αριθμό 1508/20-11-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη και σε αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα. Επάνω στο σώμα της άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Χρυσοστόμου με την οποία δηλώνει ότι το παρόν σχεδιάγραμμα συνοδεύει το πιστοποιητικό πληρότητας κτιρίου με κωδικό ιδιοκτησίας 725460-24954504-2.

Η οικοδομή στην οποία βρίσκεται το παραπάνω περιγραφόμενο διαμέρισμα, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και οκτώ (8) κύριους ορόφους και έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 98/01-02-2002 άδειας οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης επί του προαναφερόμενου οικοπέδου, κείμενου στην Δημοτική Κοινότητα του 5ου Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης, της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης του Δήμου Θεσσαλονίκης, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, και στην οδό Πτεράρχου Θέμελη αρ. 11.

Το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί η ως άνω οικοδομή είναι έκτασης κατά τον τίτλο κτήσης μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων είκοσι επτά και εξήντα οκτώ του τετραγωνικού μέτρου (427,68 τ.μ.), συνορευόμενο γύρω του σε πλευρά διαγράμματος Α-Β μήκους μέτρων γραμμικών δεκατεσσάρων και εξήντα ενός εκατοστών του γραμμικού μέτρου (14,61) με την οδό Πτεράρχου Θέμελη, σε πλευρές διαγράμματος Β-Γ μήκους μέτρων γραμμικών δεκαοκτώ (18,00) και Γ-Δ μήκους μέτρων γραμμικών έντεκα (11,00) με ακίνητο διαφόρων ιδιοκτητών, σε πλευρά διαγράμματος Δ-Ε μήκους μέτρων γραμμικών δεκαπέντε και είκοσι εκατοστών του γραμμικού μέτρου (15,20) με ακίνητο διαφόρων ιδιοκτητών και σε πλευρές διαγράμματος Ε-Ζ μήκους μέτρων γραμμικών έντεκα και εννέα εκατοστών του γραμμικού μέτρου (11,09) και Ζ-Α μήκους μέτρων γραμμικών δεκαοκτώ (18,00) με ακίνητο διαφόρων ιδιοκτητών. Το ανωτέρω οικόπεδο με τα ίδια γραμμικά όρια και πλευρικές διαστάσεις εμφαίνεται περιμετρικά μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την ως άνω αναφερόμενη με αριθμό 98/01-02-2002 άδεια οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, το οποίο σε πιστό αντίγραφο, προσαρτάται στο παρόν, υπογεγραμμένο από τους συμβαλλομένους και

εμένα. Στο σώμα του άνω τοπογραφικού διαγράμματος έχει τεθεί με ημερομηνία 24-07-2026 υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το Ν. 651/1977 του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Χρυσοστόμου με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι το υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α ακίνητο εμβαδού 427,68 τ.μ. είναι εντός σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και δεν έχει υποχρέωση εισφοράς σε εισφορά σε γη και χρήμα διότι η περιοχή του ακινήτου δεν έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής του αρθ. 12 του Ν1337/83.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στους εδώ εμφανιζόμενους ιδρυτές, κοινά, αδιαίρετα και κατά ίσα μέρη, κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 1508/20-11-2025 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που καταχωρήθηκε νόμιμα στο οικείο κτηματολογικό φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 79061/28-11-2025.

2.- Ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα με **ΚΑΕΚ 190472308020/0/5** από μια οικοδομή που ανεγέρθηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 137/18-12-2007 άδειας οικοδομής του τμήματος πολεοδομικών εφαρμογών του Δήμου Καλαμαριάς όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την με αριθμό πρωτ. 3298/27-07-2008 πράξη της ίδιας υπηρεσίας σε ένα οικόπεδο που βρίσκεται στη **Δημοτική Κοινότητα Καλαμαριάς, Δημοτική Ενότητα Καλαμαριάς, Δήμο Καλαμαριάς, Περιφερειακή Ενότητα Καλαμαριάς, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης Υποκατάστημα Καλαμαριάς και στην διασταύρωση της οδού Τραπεζούντος αριθμός 83 και Παρανίκα αριθμός 21.** Το παραπάνω διαμέρισμα βρίσκεται στον

δεύτερο **(2ο)** όροφο της παραπάνω οικοδομής, με το χαρακτηριστικό αριθμό **Δ2**, με πρόσοψη στις οδούς Τραπεζούντος και Παρανίκα, εμβαδού καθαρού μέτρων τετραγωνικών εξήντα **(60,00 τ.μ.)** και μικτού μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα οκτώ και τριάντα εκατοστών (78,30 τ.μ.) αποτελούμενο από δύο (2) δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, κουζίνα και λουτροαποχωρητήριο, στο οποίο διαμέρισμα αντιστοιχεί και αναλογεί ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο και τους λοιπούς χώρους και μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής ενενήντα επτά χιλιοστά **(97/1000)** εξ αδιαιρέτου όπως εμφαίνεται στην κάτοψη 1ου,2ου, 3ου 4ου και 5ου που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε πιστό αντίγραφο εξαγμένο από τον πολεοδομικό φάκελο προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα, **μετά μιας αποθήκης στο υπόγειο της οικοδομής ως παρακολούθημα του διαμερίσματος** εμβαδού μέτρων τετραγωνικών οκτώ και εξήντα εκατοστών **(8,60 τ.μ.)** με το χαρακτηριστικό αριθμό **Α4**, όπως εμφαίνεται στην κάτοψη υπογείου που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε πιστό αντίγραφο εξαγμένο από τον πολεοδομικό φάκελο προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα.

Σημειώνεται ότι με τη με αριθμό 21570/06-05-2008 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού διοίκησης πολυκατοικίας του άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ιωάννη Κοτσανίδη που καταχωρίστηκε νόμιμα στο άλλοτε Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 8013/11-07-2008 καθορίστηκαν οι αποκλειστικές χρήσεις της πιλοτής και του ακαλύπτου οικοπέδου και συμφωνήθηκε όπως οι εκάστοτε ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος έχουν το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης μια θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου στην πιλοτή

και στον ακάλυπτο χώρου του οικοπέδου, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών εννέα και ενενήντα εκατοστών **(9,90 τ.μ.)**, όπως αυτή η θέση εμφαίνεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Γ'-Δ'-Ε'-Ζ'-Γ' και με τον αριθμό τρία **(3)** στο σχεδιάγραμμα ισογείου που προσαρτάται στο με αριθμό 20723/2007 συμβόλαιο του άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκη Ι. Κοτσανίδη ως και στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα.

Γίνεται μνεία ότι το παραπάνω διαμέρισμα υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 3843/2010 με την με αριθμό αίτησης 5513/17-09-2010 και με αριθμό καταχώρησης 571, της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Καλαμαριάς, το σώμα της οποία φέρει σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας με αριθμό πρωτ. 1703/02-02-2011, και προσαρτάται στο παρόν, δυνάμει της οποίας τακτοποιήθηκε ένας ημιυπαίθριος χώρος στο ως άνω διαμέρισμα εμβαδού μέτρων τετραγωνικών πέντε και εκατόν εβδομήντα πέντε χιλιοστών **(5,175 τ.μ.)** ως χώρος κύριας χρήσης.

Κατόπιν των ανωτέρω το παραπάνω διαμέρισμα είναι εμβαδού καθαρού μέτρων τετραγωνικών εξήντα πέντε και εκατόν εβδομήντα πέντε χιλιοστών (65,175 τ.μ.) και φαίνεται και αποτυπώνεται στην πραγματική του κατάσταση μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών στο από μηνός Μαΐου 2022 σχεδιάγραμμα αποτύπωσης διαμερίσματος Δ2 2^{ου} ορόφου του πολιτικού μηχανικού Σωκράτη Πιπερίδη, στην οποία κάτοψη έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του παραπάνω μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι το παρόν σχέδιο συνοδεύει την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου με κωδικό ιδιοκτησίας 79459-943165-1 και είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί με ηλεκτρονική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ.

Το παραπάνω διαμέρισμα βρίσκεται σε μια οικοδομή που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο το οποίο περιλαμβάνει ένα κατάστημα και πιλοτή και πέντε (5) ορόφους και έχει αναγερθεί δυνάμει της με αριθμό με αριθμό 137/18-12-2007 άδειας οικοδομής του τμήματος πολεοδομικών εφαρμογών του Δήμου Καλαμαριάς όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την με αριθμό πρωτ. 3298/27-07-2008 πράξη της ίδιας υπηρεσίας σε ένα οικόπεδο που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Καλαμαριάς, Δημοτική Ενότητα Καλαμαριάς, Δήμο Καλαμαριάς, Περιφερειακή Ενότητα Καλαμαριάς, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης Υποκατάστημα Καλαμαριάς και στην διασταύρωση της οδού Τραπεζούντος αριθμός 83 και Παρανίκα αριθμός 21.

Το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί η ως άνω οικοδομή είναι εμβαδού μέτρων τετραγωνικών διακοσίων εξήντα επτά (267,00 τ.μ.) και συνορεύει γύρω του σε πλευρά διαγράμματος Α-Β μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι τριών και δύο εκατοστών (23,02 μ.γ.) με την οδό Παρανίκα, σε πλευρά διαγράμματος Β-Γ μήκους μέτρων γραμμικών έντεκα και τριάντα επτά εκατοστών (11,37 μ.γ.) με ακίνητο αγνώστων ιδιοκτητών, σε πλευρά διαγράμματος Γ-Δ μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι τριών και πενήντα τριών εκατοστών (22,53 μ.γ.) με ακίνητο αγνώστων ιδιοκτητών και σε πλευρά διαγράμματος Δ-Α μήκους μέτρων γραμμικών δώδεκα και δέκα τεσσάρων εκατοστών (12,14 μ.γ.) με την οδό Τραπεζούντος και όπως αυτό φαίνεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Α-Β-Γ-Δ-Α τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε πιστό αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους και εμένα. Επάνω στο ως άνω τοπογραφικό έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με τον Ν651/77 του πολιτικού

μηχανικού Σωκράτη Πιπερίδη με την οποία δηλώνει ότι το εικονιζόμενο οικόπεδο στο παρόν διάγραμμα υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις το οικόπεδο δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν1337/1983 και δεν έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στους εδώ εμφανιζόμενους εισφέροντες – ιδρυτές, κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά αδιαίρετα και κατά ίσα μέρη, κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 311/20-10-2022 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που καταχωρήθηκε νόμιμα στο οικείο κτηματολογικό φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 12229/14-11-2022.

3.- Τις κάτωθι περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε ένα συγκρότημα οικοδομών, διεπόμενο από τις διατάξεις του Ν. 3741/29, των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ. και του Ν.Δ. 1024/71, αποτελούμενο από: α) Το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ, β) Το ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ και γ) τρία υπόγεια ήτοι το υπόγειο ΓΑΜΑ (Γ), το υπόγειο ΒΗΤΑ (Β) και το υπόγειο ΑΛΦΑ (Α), το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 846/12-06-2001 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης, όπως αυτή ενημερώθηκε με την με αριθμό 6572/2003 πράξη και αναθεωρήθηκε με τις με αριθμό 37327/10-10-2001 και 15456/26-04-2004 πράξεις τις ίδιας υπηρεσίας επί ενός οικοπέδου που βρίσκεται στην **Δημοτική Κοινότητα του 2ου Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης, Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης του Δήμου Θεσσαλονίκης, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης,**

Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, στην Περιφέρεια του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης και επί των οδών 26ης Οκτωβρίου αρ. 26, Προμηθέως και Σαπφούς και ειδικότερα:

Α) από το υπόγειο ΓΑΜΑ (Γ) μια υπόγεια θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με **ΚΑΕΚ 190440445022/3/14,** εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα **(10,00 μ2),** όπως αυτή φαίνεται και αποτυπώνεται με τον αριθμό είκοσι **(20)** στην κάτοψη 3ου υπογείου, που σε πιστό αντίγραφο εξαγμένη από τον οικείο πολεοδομικό φάκελο, προσαρτάται στο παρόν, υπογεγραμμένη από τους εμφανισθέντες και εμένα, στην οποία θέση στάθμευσης αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας διακόσια εβδομήντα επτά χιλιοστά του χιλιοστού **(0,277/1000)** εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στους εμφανισθέντες ιδρυτές, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κοινά, αδιαίρετα και κατά ίσα μέρη, κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου στον καθένα ως εξής: α) αρχικά περιήλθε σε έκαστο εξ αυτών ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου από αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 600/08-11-2023 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που καταχωρήθηκε νόμιμα στο οικείο κτηματολογικό φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 30518/01-04-2024 [εκ μεταφοράς του αρχικού πρωτοκόλλου με 30573/2023] και β) στη συνέχεια περιήλθε σε έκαστο εξ αυτών το έτερο ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου από αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 796/10-05-2024 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που καταχωρήθηκε νόμιμα στο οικείο

κτηματολογικό φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 49744/20-05-2024

Β) Από το **ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ** ένα αυτοτελές και διηρημένο γραφείο **με ΚΑΕΚ 190440445022/1/33,** κείμενο στον τέταρτο **(4ο)** όροφο του ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΛΦΑ με χαρακτηριστικό αριθμό ένα **(1),** το οποίο έχει πρόσοψη στην οδό 26ης Οκτωβρίου, είναι το ακραίο αριστερά για τον προσβλέποντα το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ από την άνω οδό, είναι εμβαδού μικτού, με την αναλογία των κοινοχρήστων μέτρων τετραγωνικών εξήντα ενός (61,00 τ.μ.) και καθαρού, χωρίς την αναλογία των κοινοχρήστων μέτρων τετραγωνικών σαράντα τριών **(43,00 τ.μ.)** αποτελούμενο από έναν ενιαίο χώρο, προθάλαμο και w.c., εμφαινόμενο στην κάτοψη 4ου ορόφου, η οποία σε πιστό αντίγραφο, εξαγμένο από τον οικείο πολεοδομικό φάκελο προσαρτάται στο παρόν, από τους εμφανισθέντες και εμένα υπογεγραμμένη, στο οποίο γραφείο αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας τρία χιλιοστά και πενήντα τρία εκατοστά του χιλιοστού **(3,53/1000)** εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους, μέρη και λοιπές εγκαταστάσεις του ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΛΦΑ.

Γίνεται μνεία ότι το παραπάνω ακίνητο υπήχθη στις διατάξεις του Ν4495/17 με τη με Α/Α δήλωσης 13090930, Α/Α πρωτ. 2582651 και ηλεκτρονικό κωδικό 9278B6DEA0EDE4B8 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν 4495/17 των μηχανικών αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Μέττα και ηλεκτρολόγου μηχανικού Μιχαήλ Μαριας η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη και η οποία προσαρτάται στο παρόν με την οποία ρυθμίστηκαν α) ΦΚ #1 υπέρβαση δόμησης 5,25 τ.μ. που αφορά σε κλείσιμο ημιυπαιθρίου και β) ΦΚ#2 αλλαγές στα κουφώματα και εσωτερικές διαρρυθμίσεις, μετακίνηση wc και τη

διαφορετική θέση της πόρτας εισόδου στο ακίνητο, αυθαιρεσίες που υπάγονται στην κατηγορία 4 του άνω νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, το δε άνω γραφείο από την αυτοψία και εμβαδομέτρησή του προέκυψε καθαρού εμβαδού 48,25 τ.μ.

Το παραπάνω γραφείο, καθαρού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σαράντα οκτώ και είκοσι πέντε εκατοστών (48,25 τ.μ.), φαίνεται και αποτυπώνεται μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών του στην από μηνός Ιανουαρίου 2022 κάτοψη του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Μέττα που συντάχτηκε για τις ανάγκες της υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/2017 που υπογεγραμμένη από τον συντάκτη μηχανικό, τους συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτάται στο παρόν. Επάνω στο σώμα της ως άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του συντάκτη μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι τα σχέδια είναι ταυτόσημα με αυτά που αναρτήθηκαν στο σύστημα του ΤΕΕ.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στους εμφανιζόμενους ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κοινά, αδιαίρετα και κατά ίσα μέρη, κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 600/08-11-2023 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που καταχωρήθηκε νόμιμα στο οικείο κτηματολογικό φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 30518/01-04-2024 [εκ μεταφοράς του αρχικού πρωτοκόλλου 30573/2023].

Γ) από το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ ένα αυτοτελές και διηρημένο γραφείο (οριζόντια ιδιοκτησία) **ΚΑΕΚ 190440445022/1/34** του τετάρτου **(4ου)** ορόφου, με αριθμό δύο **(2),** το οποίο έχει πρόσοψη στην οδό 26ης Οκτωβρίου, είναι το δεύτερο κατά σειρά εξ αριστερών προς τα δεξιά για τον προσβλέποντα το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ από την παραπάνω οδό, είναι εμβαδού -κατά τους

τίτλους κτήσης – μικτού μέτρων τετραγωνικών με την αναλογία των κοινοχρήστων πενήντα τεσσάρων (54,00 τ.μ.) και καθαρού χωρίς την αναλογία των κοινοχρήστων μέτρων τετραγωνικών τριάντα οκτώ **(38,00 τ.μ.),** αποτελούμενο από έναν ενιαίο χώρο, προθάλαμο και W.C., όπως αυτό εμφαίνεται μεταξύ των στοιχείων Γ-Ζ-Η-Δ-Γ στο συνημμένο στο υπ' αριθμόν 41.046/28-05-2001 προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο του άλλοτε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Κωτούλα, σχεδιάγραμμα κάτοψης τετάρτου ορόφου, στο οποίο αναλογεί ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο ανερχόμενο σε τρία χιλιοστά και έξι εκατοστά του χιλιοστού **(3,06/1000)** εξ αδιαιρέτου και ανάλογο ποσοστό στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, μέρη και λοιπές εγκαταστάσεις του ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΛΦΑ.

Γίνεται μνεία ότι το ως άνω γραφείο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με Α/Α Δήλωσης: 12825087, Κατάσταση Δήλωσης: Περαιωμένη, Α/Α Πρωτοκόλλου: 2497335, και Ηλεκτρονικό κωδικό: C95022E32DB80413, και σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Καραγιαννίδη (Α.Μ. ΤΕΕ 64278), «Πρόκειται για το με αριθμό 2 γραφείο του 4ου ορόφου του ΚΤΙΡΙΟΥ Α του συγκροτήματος γραφείων επί των οδών 26ης Οκτωβρίου, Προμηθέως και Σαπφούς στη Θεσσαλονίκη, κατασκευασμένο σύμφωνα με την με αριθμό 846/2001 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, η οποία συμπληρώθηκε με την με αριθμό πρωτοκόλλου 120687/05.05.2022 αίτηση του ως άνω τοπογράφου μηχανικού. Κατά την αυτοψία στο ακίνητο διαπιστώθηκαν οι παρακάτω διαφοροποιήσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια: 1. Ενσωμάτωση Ημιυπαίθριου Χώρου εμβαδού 2,24 τ.μ. στο χώρο του γραφείου (ΦΚ 1), 2. Ενσωμάτωση τμήματος εξώστη εμβαδού 1,00 τ.μ. στον χώρο του γραφείου (ΦΚ 2), 3.

Αλλαγή θέσης-διαστάσεων προθαλάμου/κουζινέτου και WC. (ΦΚ 3). Το ακίνητο εντάχθηκε στις διατάξεις του Ν.4495/2017, η διαδικασία έχει περαιωθεί και έλαβε ηλεκτρονικό κωδικό C95022E32DB80413. Έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. Έχουν αναρτηθεί στο σύστημα του ΤΕΕ όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά συμπεριλαμβανόμενης της μελέτης Η/Μ. Δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δεν θίγονται κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι. Το τελικό εμβαδόν του γραφείου στην υφιστάμενη κατάσταση είναι 39,75 τ.μ.»

Κατόπιν των ανωτέρω το ως άνω γραφείο είναι εμβαδού μέτρων τετραγωνικών τριάντα εννέα και εβδομήντα πέντε εκατοστών (39,75 τ.μ.) αποτελούμενο από ενιαίο χώρο, προθάλαμο και W.C. όπως αυτό εμφαίνεται μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών του, μεταξύ των στοιχείων Γ-Ζ-Η-Δ στο συνημμένο στο παρόν, από τους εμφανισθέντες και εμένα υπογεγραμμένο, από Φεβρουάριο του έτους 2022 σχέδιο κάτοψης γραφείου 4ου ορόφου με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης δύο (2) (Αριθμός Σχεδίου Τ1) του τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Καραγιαννίδη, επί του οποίου έχει τεθεί η δήλωση του ως άνω τοπογράφου μηχανικού ότι το παρόν σχέδιο που συνοδεύει τη δήλωση ένταξης του Ν. 4495/2017 με Α/Α 12825087 και είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και αφορά στο συγκεκριμένο ακίνητο με ηλεκτρονικό κωδικό C95022E32DB80413 ως και στο από Μάιο του έτους 2022 σχέδιο κάτοψης 4ου ορόφου (Αριθμός Σχεδίου Κ4) του ιδίου ως άνω τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Καραγιαννίδη, που συμπληρώνει σύμφωνα με το άρθρο 99 εδ. γγ’ του Ν.4495/2017, το φάκελο της προαναφερόμενης οικοδομικής άδειας.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στους εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κοινά αδιαίρετα και κατά ίσα μέρη, κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του με αριθμού 249/21-11-2024 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ιωάννας Κουτλή που καταχωρήθηκε νόμιμα στο οικείο κτηματολογικό φύλλου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 334853/29-05-2025.

Τα προαναφερόμενα με τα στοιχεία ΑΛΦΑ ΚΤΙΡΙΟ, ΒΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟ και ΓΑΜΑ ΥΠΟΓΕΙΟ, αποτελούν μέρη ενός οικοδομικού συγκροτήματος το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και του Ν1024/1971 αποτελείται από: **1) Το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ,** το οποίο έχει ξεχωριστή είσοδο από τα κατωτέρω αναφερόμενα, διέπεται από τις διατάξεις του Ν3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και του Ν1024/1971, βρίσκεται ύπερθεν των υπογείων και έχει ξεχωριστή είσοδο και πρόσοψη στην οδό 26^{ης} Οκτωβρίου, αποτελούμενο από ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει καταστήματα και εννέα (9) κυρίους ορόφους πάνω από το ισόγειο και στο σύνολο των διαιρετών χώρων του αντιστοιχούν 541,95/1000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου παρακάτω περιγραφόμενου οικοπέδου, **2) Τρία υπόγεια** που διέπονται από τις διατάξεις του Ν3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ήτοι α) το υπόγειο ΓΑΜΑ (Γ), κείμενο κάτωθι των υπογείων ΒΉΤΑ και ΑΛΦΑ στο οποίο αντιστοιχούν συνολικά είκοσι χιλιοστά (20/1000) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου, β) το υπόγειο ΒΗΤΑ (Β') στο οποίο συνολικά αντιστοιχούν είκοσι χιλιοστά (20/1000) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου και γ) το υπόγειο ΑΛΦΑ (Α') στο οποίο συνολικά αντιστοιχούν είκοσι χιλιοστά

(20/1000) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου και **3) το ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ**, το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και του Ν1024/1971 το οποίο έχει προσόψεις στις οδούς Σαπφούς και Προμηθέως και αποτελείται από ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει καταστήματα και έξι (6) κυρίους ορόφους πάνω από το ισόγειο, στο σύνολο των διαιρετών χώρων του οποίου αντιστοιχούν 39,05/1000 εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου. Το άνω οικοδομικό συγκρότημα ανεγέρθηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 846/12-06-2001 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης, όπως αυτή ενημερώθηκε με την με αριθμό 6572/2003 πράξη και αναθεωρήθηκε με τις με αριθμό 37327/10-10-2001 και 15456/26-04-2004 πράξεις τις ίδιας υπηρεσίας επί του προαναφερόμενου οικοπέδου που βρίσκεται στην Δημοτική Κοινότητα του 2ου Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης, Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης του Δήμου Θεσσαλονίκης, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, στην Περιφέρεια του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης και επί των οδών 26ης Οκτωβρίου αρ. 26, Προμηθέως και Σαπφούς, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών δύο χιλιάδων εκατόν δέκα τεσσάρων και ενός εκατοστού του τετραγωνικού μέτρου (2.114,01μ2), εμφαινόμενο μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Α στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε πιστό αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν υπογεγραμμένο από τους εμφανιζόμενους και εμένα και συνορεύει γύρω του σύμφωνα με αυτό βορειανατολικά σε πλευρά Α-Β μέτρων γραμμικών σαράντα έξι και εννέα εκατοστών (46,09) με την οδό Σαπφούς, νοτιοανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-, όπου

πλευρά Β-Γ μέτρων γραμμικών πέντε και ογδόντα εκατοστών (5,80), πλευρά Γ-Δ μέτρων γραμμικών έξι (6,00), Δ-Ε μέτρων γραμμικών εννέα και ογδόντα οκτώ εκατοστών (9,88) και πλευρά Ε-Ζ μέτρων γραμμικών δύο κα πενήντα τεσσάρων εκατοστών (2,54) με τα υπ' αριθμούς (7) και οκτώ (8) οικόπεδα, νοτιοανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά Ζ-Η-Θ-Ι-Κ- όπου πλευρά Ζ-Η άνευ μέτρων γραμμικών, πλευρά Η-Θ μέτρων γραμμικών δέκα και είκοσι εκατοστών (10,20), πλευρά Θ-Ι μέτρων γραμμικών εννέα και είκοσι οκτώ εκατοστών (9,28) και πλευρά Ι-Κ μέτρων γραμμικών δέκα έξι και ενενήντα εκατοστών (16,90) με τα με αριθμούς έξι (6) και πέντε (5) οικόπεδα , νότια σε πλευρά Κ-Λ μέτρων γραμμικών δεκαεννέα και πενήντα εννέα εκατοστών (19,59) με την οδό 26^{ης} Οκτωβρίου, νοτιοδυτικά σε τεθλασμένη πλευρά Λ-Μ-Ν-Ξ όπου Λ-Μ μέτρων γραμμικών τριάντα ενός και είκοσι δύο εκατοστών (31,22), πλευρά Μ-Ν μέτρων γραμμικών δέκα και πενήντα εννέα εκατοστών (10,59) και πλευρά Ν-Ξ μέτρων γραμμικών οκτώ και τριάντα οκτώ εκατοστών (8,38) με το υπ' αριθμό δύο (2) οικόπεδο, και βορειοδυτικά σε πλευρά Ξ-Α μέτρων γραμμικών σαράντα ενός και εξήντα επτά εκατοστών (41,67 μ.γ.) με την οδό Προμηθέως. Στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα έχει τεθεί η από 18-05-2023 υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν651/77 και Ν1337/1983 του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Μέττα με την οποία δηλώνει υπεύθυνα και με γνώση των συνεπειών του νόμου ότι το υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Α κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις δεν βρίσκεται σε περιοχή ενταχθείσα στο σχέδιο με τον Ν1337/83 και δεν έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα.

4.- Τα παρακάτω περιγραφόμενα ακίνητα που βρίσκονται **εντός της Δημοτικής Κοινότητας Χανιώτης, της Δημοτικής Ενότητας Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας Υποκατάστημα Πολυγύρου** και ειδικότερα :

Α) Από ένα συγκρότημα οικοδομών που αποτελείται από πέντε (5) κτίρια μονάδες εξοχικών κατοικιών που διέπεται και ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Ν 3741/29 και τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό με το ΝΔ 1002/1971, το οποίο ανεγέρθηκε δυνάμει της **με αριθμό 133/16-03-1987** άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Μουδανίων της Νομαρχίας Χαλκιδικής όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τη με αριθμό πρωτ. 31019/23-03-1988 πράξη της ίδιας ως άνω υπηρεσίας, σε ένα οικόπεδο αρχικής εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών οκτώ χιλιάδων τετρακοσίων (8.400,00 τ.μ.) το οποίο μετά τη ρυμοτομία απέμεινε εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών έξι χιλιάδων πεντακοσίων δέκα έξι και ενενήντα πέντε εκατοστών (6.516,95 τ.μ.) σύμφωνα με την τροποποίηση του οικοδομικού σχεδίου του χωριού Χανιώτης που έγινε με τη με αριθμό 59526/14-11-1986 απόφαση του Νομάρχη Χαλκιδικής που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, τεύχος Δ΄ με αριθμό 1311/31-12-1986, όπως το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε πιστό αντίγραφο προσαρτάται στο με αριθμό 86/2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη ως και στο παρόν και υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους και εμένα, συνορευόμενο σύμφωνα με αυτό σε πλευρά διαγράμματος Α-Β μέτρων γραμμικών πενήντα δύο και πενήντα έξι εκατοστών (52,56 μ.γ.) με δρόμο

και πέραν αυτού με χώρο πρασίνου και με θάλασσα, σε πλευρές διαγράμματος Β-Γ μέτρων γραμμικών τριάντα και τριάντα οκτώ εκατοστών (30,38 μ.γ.) και Γ-Δ μέτρων γραμμικών εβδομήντα έξι και ογδόντα επτά εκατοστών (76,87 μ.γ.) με δρόμο (πεζόδρομο) και πέραν αυτού με τσιμέντινο χείμαρο, σε πλευρά διαγράμματος Δ-Ε μέτρων γραμμικών εξήντα έξι και επτά εκατοστών (66,07 μ.γ.) με την οδό που σήμερα ονομάζεται Χρήστου Μιχαηλίδου και σε πλευρά διαγράμματος Ε-Α μέτρων γραμμικών ενενήντα εννέα και σαράντα τριών εκατοστών (99,43 μ.γ.) με δρόμο και πέραν αυτού με κοινοτική έκταση (πάρκο και πάρκινγκ). Στο σώμα του άνω τοπογραφικού διαγράμματος έχει τεθεί με ημερομηνία 24-07-2026 υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το Ν. 651/1977 του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Χρυσοστόμου με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι το υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α ακίνητο εμβαδού 6516,95,68 τ.μ. είναι εντός σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και δεν έχει υποχρέωση εισφοράς σε εισφορά σε γη και χρήμα διότι η περιοχή του ακινήτου δεν έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής του αρθ. 12 του Ν1337/83.

Ειδικότερα από το κτίριο που χαρακτηρίζεται στο σχεδιάγραμμα που επισυνάπτεται στο με αριθμό 15253/1987 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευμορφίλης Μεταξά Σούρμπα ως **“ΜΟΝΑΔΑ Ε”** και καταλαμβάνει το τμήμα του οικοπέδου στο μέσον της ανατολικής πλευράς του και επί τεθλασμένων πλευρών 11,10 μ.γ. προς νότο και βορρά, απέχει η νότια πλευρά του 5,30 μ.γ. από τη ¨ΜΟΝΑΔΑ Α” και η βόρεια πλευρά 3,80 μ.γ. από την “ΜΟΝΑΔΑ Δ”, καλύπτει οικοπεδική επιφάνεια μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων εβδομήντα και ογδόντα εκατοστών (570,80 τ.μ.) και αποτελείται από ημιυπόγειο και

δύο τυπικούς ορόφους (1ο και 2ο) και στην οποία "ΜΟΝΑΔΑ Ε" αντιστοιχεί συνολικό ποσοστό εικοσι τριών εκατοστών και δύο εκατοστών του εκατοστού (23,02/100) εξ αδιαιρέτου, **ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του πρώτου (1ου) κυρίου τυπικού ορόφου της παραπάνω Μονάδας Ε με ΚΑΕΚ 490730173001/5/7** εμβαδού μέτρων τετραγωνικών καθαρών μετά των τοιχών πενήντα πέντε και εβδομήντα εκατοστών **(55,70 τ.μ.)** και μικτών μετά των κοινοχρήστων και κοινόκτητων χώρων, μερών και εγκαταστάσεων της "ΜΟΝΑΔΑΣ Ε" μέτρων τετραγωνικών εξήντα (60,00 τ.μ.) με αριθμό διαμερίσματος τριάντα εννέα **(39),** αποτελούμενο από ένα (1) δωμάτιο, κουζίνα-καθιστικό, χωλ και λουτροαποχωρητήριο, συνορευόμενο γύρω του σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης με τα με αριθμούς 38 και 40 διαμερίσματα, με εσωτερικό ακάλυπτο χώρο και με έμπροσθεν αυλή και πέραν αυτής με πεζόδρομο, όπως αυτό φαίνεται στη κάτοψη Α' ορόφου που επισυνάπτεται στο με αριθμό 86/2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Μαρίας Σπυρούδη κάτοψη ορόφου εξαγμένη σε πιστό αντίγραφο από τον πολεοδομικό φάκελο που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε επικυρωμένο αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν, υπογεγραμμένη από τους εμφανισθέντες και εμένα, **με μια αποθήκη** στο ημιυπόγειο της ΜΟΝΑΔΑΣ Ε, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών είκοσι **(28,00 τ.μ..)** ως παρακολούθημα του διαμερίσματος, όπως αυτή φαίνεται στην κάτοψη υπογείου εξαγμένη σε πιστό αντίγραφο από τον πολεοδομικό φάκελο που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια που προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα, και στο οποίο διαμέρισμα αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας ένα εκατοστό και είκοσι ένα εκατοστά του εκατοστού **(1,21/100)** εξ

αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις του συγκροτήματος.

Γίνεται μνεία ότι το παραπάνω διαμέρισμα υπήχθη στις διατάξεις του Ν 4495/2017 με την με ΑΑ11113919 δήλωση ΑΑ πρωτ. 1092546 ηλεκτρονικό κωδικό C1747C8B4E2A44CB βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Κακανή Γεώργιου, η οποία προσαρτάται στην παρούσα, είναι πλήρως εξοφλημένη και για την οποία δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας με την οποία ρυθμίστηκαν αυθαιρεσίες που υπάγονται στην κατηγορία 4 του ως άνω νόμου και ειδικότερα: διαφορετική διαμερισμάτωση από την κατασκευή του ημιυπογείου της οικοδομής Ε και η τεχνική έκθεση που συνοδεύει την ως άνω υπαγωγή έχει ως εξής : "Στο διαμέρισμα αρ.39 του 1ου ορόφου της μονάδας Ε του συγκροτήματος δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια. Το συνολικό καθαρό εμβαδόν του διαμερίσματος συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών τοιχοποιιών είναι 55,70 τετραγωνικά μέτρα με χρήση κατοικίας. Με την παρούσα δηλώνεται η διαφορετική διαμερισμάτωση από τη φάση της κατασκευής του ημιυπόγειου της οικοδομής Ε. Από την άδεια προβλεπόταν η κατασκευή ενιαίου αποθηκευτικού χώρου στο ημιυπόγειο της οικοδομής Ε ενώ από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχει χωριστεί σε επιμέρους ιδιοκτησίες. Συγκεκριμένα η αποθήκη αρ.39 βρίσκεται στο ημιυπόγειο της μονάδας Ε (ως παρακολούθημα του διαμερίσματος αρ.39 1ος όροφος/μονάδα Ε) έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών τοιχοποιιών 56,00 τετραγωνικά μέτρα και η χρήση της είναι βοηθητική/αποθηκευτικός χώρος. Στο διαμέρισμα του 1ου ορόφου

υπάρχουν αλλαγές στην εσωτερική διαρρύθμιση όπως φαίνεται και από τις κατόψεις που συνοδεύουν την παρούσα δήλωση, χωρίς αυτό να αποτελεί παράβαση κατά τις διατάξεις του Ν.4495/2017. Σύμφωνα με την παράγραφο 99(η) του Ν. 4495/17 για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν4495/17 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας."

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το άνω διαμέρισμα, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών πενήντα πέντε και εβδομήντα εκατοστών (55,70 τ.μ.) και η αποθήκη εμβαδού μέτρων τετραγωνικών πενήντα έξι (56,00 τ.μ.), φαίνονται και αποτυπώνονται στην πραγματική τους κατάσταση, στην από μηνός Σεπτεμβρίου 2019 κοινή κάτοψη διαμερίσματος Δ39-1ου ορόφου και κάτοψη αποθήκης Α39-ημυπόγειου Μονάδας Ε του πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Κακάνη, που συντάχθηκε για τις ανάγκες της υπαγωγής στο Ν.4495/2017 και υπογεγραμμένη από το συντάκτη μηχανικό, τους εμφανισθέντες και εμένα προσαρτάται στο παρόν. Επάνω στο σώμα της άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Χρυσοστόμου με την οποία δηλώνει ότι το παρόν συνοδεύει το ακίνητο με κωδικό ιδιοκτησίας 1454937-31334504-1.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά και αδιαίρετα και εξίσου και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 86/07-09-2021 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κασσάνδρας σε τόμο 1451 και αριθμό 93.

Β) Το παρακάτω διαμέρισμα που βρίσκεται στο ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ (Β) ενός συγκροτήματος δύο κτιρίων με χαρακτηριστικά στοιχεία ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ και ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ, που ανεγέρθηκε δυνάμει της με αριθμό 699/07-12-

2007 άδειας οικοδομής του τμήματος χορηγήσεως Αδειών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νέων Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής, σε διαιρετό τμήμα του, με χαρακτηριστικό στοιχείο δύο (2), οικοπέδου, κείμενο εντός της Δημοτικής Κοινότητας Χανιώτης, της Δημοτικής Ενότητας Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, έκτασης του τμήματος αυτού μέτρων τετραγωνικών χιλίων έξι και ογδόντα δύο εκατοστών (1006,82 τ.μ.), συνορευόμενο γύρω του σε πλευρά διαγράμματος Ι-Γ μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι εννέα και είκοσι εννέα εκατοστών (29,29) με κοινοτική οδό, σε πλευρά διαγράμματος Γ-Δ μήκους μέτρου γραμμικού ενός και ενενήντα δύο εκατοστών (1,92) με συμβολή κοινοτικών οδών, σε πλευρά διαγράμματος Δ-Κ τριάντα πέντε και σαράντα τεσσάρων εκατοστών (35,44) με κοινοτική οδό, σε πλευρά διαγράμματος Κ-Ο μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι τριών και δύο εκατοστών (23,02) με διαιρετό τμήμα του όλου με αριθμό δύο (2) οικοπέδου, σε πλευρές διαγράμματος Ο-Ξ μήκους μέτρων γραμμικών δέκα και ενενήντα εκατοστών (10,90) και Ξ-Ν μήκους μέτρων γραμμικών έξι και τριάντα έξι εκατοστών (6,36) με διαιρετό τμήμα του όλου με αριθμό δύο (2) οικοπέδου και σε πλευρά διαγράμματος Ν-Ι μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι τριών και τριάντα εκατοστών με διαιρετό τμήμα του όλου με αριθμό δύο (2) οικοπέδου, όπως το οικόπεδο αυτό φαίνεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Ι-Γ-Δ-Κ-0-Ξ-Ν-Ι στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και σε πιστό αντίγραφο εξαγμένο από τον πολεοδομικό φάκελο προσαρτάται στην με αριθμό 1224/2025 πράξη της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη ως και στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα. Επάνω στο σώμα του ως άνω τοπογραφικού έχει τεθεί η με

ημερομηνία 09-05-2025 βεβαίωση του Ν 651/77 του διπλωματούχου μηχανικού χωροταξίας-πολεοδομίας ΑΠΘ Ιωάννη Παπαγιάννη με την οποία βεβαιώνει υπεύθυνα ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 651/27-07-77 το οικόπεδο (2) Ο.Τ. (2) με στοιχεία Ι-Γ-Δ-Κ-Ο-Ξ-Ν-Ι έχει εμβαδόν 1006,82 τ.μ. βρίσκεται στην Χανιώτη Χαλκιδικής είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, δεν εντάσσεται στις διατάξεις του Ν1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα και βρίσκεται σε απόσταση από θάλασσα.

Το παραπάνω διαμέρισμα βρίσκεται στον ισόγειο όροφο του παραπάνω ΚΤΙΡΙΟΥ ΒΗΤΑ (Β) με χαρακτηριστικό αριθμό **Δ2,** είναι το ακραίο δεξιά για αυτόν που βλέπει την οικοδομή από την πρόσοψη αυτής, με πρόσοψη σε ανώνυμη κοινοτική οδό και ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (διαμπερές), εμβαδού καθαρού μέτρων τετραγωνικών τριάντα ενός και εξήντα επτά εκατοστών **(31,67 τ.μ.)** και μικτού μέτρων τετραγωνικών τριάντα έξι και είκοσι εννέα εκατοστών (36,29 τ.μ.) αποτελούμενο από ένα (1) δωμάτιο, σαλοκουζίνα, διάδρομο και λουτροαποχωρητήριο, όπως αυτό εμφαίνεται με το χαρακτηριστικό Δ2 στην κάτοψη ισογείου κτιρίου Β που συνοδεύει την ως άνω οικοδομική άδεια και προσαρτάται σε επικυρωμένο αντίγραφο εξαγμένο από τον πολεοδομικό φάκελο στην με αριθμό 1224/20-05-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη ως και στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα, στο οποίο διαμέρισμα αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας εξήντα ένα χιλιοστά και δεκαπέντε εκατοστά του χιλιοστού **(61,15/1000)** εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη, χώρους, πράγματα και εγκαταστάσεις του συγκροτήματος.

Στο παραπάνω διαμέρισμα και στους εκάστοτε ιδιοκτήτες αυτού ανήκει το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης μια ανοικτής θέσης σταθμεύσεως αυτοκινήτου που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου με χαρακτηριστικό αριθμό **Ρ7** εμβαδού μέτρων τετραγωνικών έντεκα **(11,00 τ.μ.)** όπως η θέση αυτή φαίνεται στο συνημμένο στην με αριθμό 25.360/2012 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευδοκίας Στρογγύλη τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο σε ακριβές αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα.

Γίνεται μνεία ότι το παραπάνω διαμέρισμα υπήχθη: α) αρχικά στις διατάξεις του Ν3843/2010 (ΦΕΚ 62Α/28-04-2010) με την με αριθμό αίτησης 11860/24-06-2011, της Πολεοδομίας του Δήμου Νέας Προποντίδας, οποία φέρει σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας με αριθμό πρωτ. 11.860/22-08-2012, και προσαρτάται στο παρόν, με την οποία σύμφωνα με τις διατάξεις του άνω νόμου τακτοποιήθηκαν δύο ημιυπαίθριοι χώροι του διαμερίσματος συνολικής επιφάνειας με τις τοιχοποιίες μέτρων τετραγωνικών έντεκα και πενήντα δύο εκατοστών (11,52 τ.μ.) που τακτοποιήθηκαν ως χώροι κύριας χρήσης κατοικίας, όπως οι χώροι αυτοί φαίνονται στη συνημμένη στο παρόν, από τους εμφανισθέντες και εμένα σε φωτοαντίγραφο εξαχθέν στις 03-12-2007 από το αρχείο του αρμόδιου γραφείου κάτοψη ισογείου και β) στη συνέχεια υπήχθη στις διατάξεις του Ν4495/2017 με την με ΑΑ 12306637 δήλωση ΑΑ πρωτ. 1832264 ηλεκτρονικό κωδικός 4BAEC68E4B136749 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του άνω νόμου, υπό του πτυχιούχου μηχανικού δομικών έργων ΤΕ Βασιλείου Σπάργια, η οποία προσαρτάται στο παρόν και είναι πλήρως εξοφλημένη και για την οποία δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας με την οποία

ρυθμίστηκαν α) ΦΚ #1 υπέρβαση δόμησης 1,36 τ.μ. για κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής που υπάγεται στην κατηγορία 4 του άνω νόμου και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης και β)ΦΚ # 2 μια λοιπή πολεοδομική παράβαση για αλλαγές στα ανοίγματα και στις διαστάσεις των εξωστών και κατασκευή εστίας τζακιού που υπάγονται στην κατηγορία 3 του ως άνω νόμου και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης και το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει την ως άνω δήλωση έχει ως εξής: « Ύστερα από αυτοψία στο Διαμέρισμα Δ2 του ισόγειου ορόφου του Κτιρίου Βήτα (Β) σε συγκρότημα κατοικιών που ανεγέρθη με την 699/2007 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Ν. Μουδανιών στην Χανιώτη Χαλκιδικής διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες υπερβάσεις της εγκεκριμένης αρχιτεκτονικής μελέτης. Αρχικά ο ημιυπαίθριος χώρος εμβαδού μαζί με τις τοιχοποιίες 11,52 τ.μ. έχει προσαρτηθεί στην κατοικία. Η διατήρηση της χρήσης του χώρου αυτού έχει ρυθμιστεί με τις διατάξεις του Ν.3843/10 με την αίτηση με Α/Α καταχώρησης 11860 και ημερομηνία περαίωσης της διαδικασίας 22/08/2012. Εκτός από τα παραπάνω στους κύριους χώρους της ιδιοκτησίας προσαρτήθηκε αυθαίρετη αρχιτεκτονική προεξοχή συνολικού εμβαδού 1,36 τ.μ. που ρυθμίζεται με την παρούσα δήλωση. Τέλος εντοπίστηκαν και αυθαιρεσίες που δεν επηρεάζουν την δόμηση και την κάλυψη και ρυθμίζονται ως πολεοδομική παράβαση. Σε αυτές περιλαμβάνονται μικρές αλλαγές των διαστάσεων των εξωστών, αλλαγές στα εξωτερικά ανοίγματα και κατασκευή εστίας τζακιού. Σχόλια: Βάσει της απόφασης Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β, 11.05.18) αρθρο 2 παρ. ι) δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ενώ ο χρόνος υλοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών λόγω της θέσης τους και της μονολιθηκότητας του οικοδομικού σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα

τεκμαίρεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης του κτίσματος, δηλαδή το 2008. Επίσης στην συγκεκριμένη οικοδομή ο ημιυπόγειος όροφος έχει εκχωματωθεί καθιστώντας την στάθμη του ισόγεια με αποτέλεσμα η υπό εξέταση ιδιοκτησία να έχει μετατραπεί σε διαμέρισμα 1ου ορόφου, παράβαση όμως που δεν καταλογίζεται σε αυτήν»

Κατόπιν των ανωτέρω το ως άνω διαμέρισμα βρέθηκε εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σαράντα πέντε και πενήντα πέντε εκατοστών (44,55 τ.μ.) και εμφαίνεται και αποτυπώνεται μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών του στο από μηνός Ιουλίου 2021 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Σπάργια που συντάχθηκε για τις ανάγκες της υπαγωγής στο Ν.4495/2017 και υπογεγραμμένο από το συντάκτη μηχανικό, τους εμφανισθέντες και εμένα προσαρτάται στο παρόν. Επάνω στο σώμα της ως άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του συντάκτη μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι το σχέδιο που προσκομίζεται στην συμβολαιογραφική πράξη είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει υποβληθεί στο σύστημα του ΤΕΕ για την δήλωση αυθαιρέτου του Ν 4495/17 με ΑΑ 12306637 και ηλεκτρονικό κωδικό 4BAEC68E4B136749.

Το παραπάνω διαμέρισμα περιήλθε στους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά και αδιαίρετα και εξίσου και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα από αυτούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ σε συνδυασμό με το ΝΔ 1024/1971, από αγορά δυνάμει του υπ’ αριθμόν 1224/20-05-2025 συμβολαίου αγοράς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας

Υποκατάστημα Πολυγύρου [εκ μεταφοράς των βιβλίων μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κασσάνδρας] σε τόμο 1559 και αριθμό 55 και Α/Α 3. **Γ) Τις παρακάτω δύο (2) οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) από ένα οικοδομικό συγκρότημα,** αποτελούμενο από το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ και το ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ, το οποίο διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3741/29 των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ. και του Ν.Δ. 1024/71, και έχει ανεγερθεί δυνάμει της **υπ' αριθμόν 548/09-09-2005 άδεια ανοικοδομήσεως** του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν. Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής, σε ένα οικόπεδο με τον χαρακτηριστικό αριθμό **30β που βρίσκεται στο Γ34 Οικοδομικού Τετραγώνου της Δημοτικής Κοινότητας Χανιώτης, Δημοτικής Ενότητας Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας, Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, κείμενο στη θέση «ΓΥΦΤΙΣΑ», επί δημοτικής οδού**, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων και ενός εκατοστού του τετραγωνικού μέτρου (1.000,01μ2), συνορευόμενο γύρω του σε πλευρά διαγράμματος Α-Β μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι επτά και είκοσι επτά εκατοστών του γραμμικού μέτρου (27,27) με Κοινοτική οδό, σε πλευρές διαγράμματος Β-Γ μήκους μέτρων γραμμικών εννέα (9,00), Γ-Δ μήκους μέτρου γραμμικού ενός και τριών εκατοστών του γραμμικού μέτρου (1,03) και Δ-Ε μήκους μέτρων γραμμικών είκοσι επτά και ογδόντα τεσσάρων εκατοστών του γραμμικού μέτρου (27,84) με το με αριθμό 30γ οικόπεδο του ιδίου οικοδομικού τετραγώνου, σε πλευρά διαγράμματος Ε-Ζ μήκους μέτρων γραμμικών εννέα και δεκατεσσάρων εκατοστών του γραμμικού μέτρου (9,14) με το με αριθμό 30δ οικόπεδο του ιδίου οικοδομικού τετραγώνου, σε πλευρές διαγράμματος Ζ-Η μήκους μέτρων γραμμικών έντεκα και σαράντα τριών εκατοστών του γραμμικού μέτρου (11,43) και Η-Θ μήκους μέτρων γραμμικών δεκαπέντε και δεκαέξι εκατοστών του γραμμικού μέτρου

(15,16) με το με αριθμό 29 οικόπεδο του ιδίου οικοδομικού τετραγώνου και σε πλευρές διαγράμματος Θ-Ι μήκους μέτρων γραμμικών δεκαπέντε και εξήντα έξι εκατοστών του γραμμικού μέτρου (15,66), Ι-Κ άνευ μέτρων γραμμικών και Κ-Α μήκους μέτρων γραμμικών δέκα και τριάντα επτά εκατοστών του γραμμικού μέτρου (10,37) με το με αριθμό 30α οικόπεδο του ιδίου οικοδομικού τετραγώνου, όπως το οικόπεδο αυτό φαίνεται με τον χαρακτηριστικό αριθμό 30β και μεταξύ των στοιχείων Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Α στο συνημμένο στο παρόν και υπογεγραμμένο από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη συμβολαιογράφο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρακάτω αναφερόμενη με αριθμό 548/09-09-2005 άδεια οικοδομής του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν. Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής, στο οποίο υπάρχει η με ημερομηνία 11-04-2025 Δήλωση Μηχανικού Ν. 651/77 της πολιτικού μηχανικού Αφροδίτης – Λυδίας Σφυρή με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι «το υπ' αριθμ. 30Β οικόπεδο με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Α εντός του Ο.Τ. Γ 34 στη Χανιώτη του Δήμου Κασσάνδρας Π.Ε. Χαλκιδικής εμβαδού κατά τον τίτλο κτήσης Ε= 1.000,01 τμ με διαστάσεις και σχήμα όπως φαίνονται στο διάγραμμα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 800μ από τη θάλασσα, στην περιοχή συντάσσεται μελέτη περί Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ 490730142002)».

Τα άνω δυο (2) ΚΤΙΡΙΑ είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους και χαρακτηρίζονται ως ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ και ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ. Εκ των άνω κτιρίων το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ έχει πρόσοψη στην άνω Δημοτική οδό, κείται αριστερά για τον προσβλέποντα το συγκρότημα από την άνω οδό και το περίγραμμά του

φαίνεται στο συνημμένο στο με αριθμό 44.446/2005 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Κωτούλα τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης μεταξύ των στοιχείων 1-2-3-4-1.- Στο σύνολο των διαιρετών χώρων του ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΛΦΑ αναλογούν τα πεντακόσια χιλιοστά (500/1000) εξ αδιαιρέτου του άνω οικοπέδου.- Το ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ έχει πρόσοψη στην άνω Δημοτική οδό, κείται δεξιά για τον προσβλέποντα το συγκρότημα από την άνω Δημοτική οδό και το περίγραμμά του φαίνεται στο συνημμένο στο ως άνω με αριθμό 44.446/2005 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Κωτούλα τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης μεταξύ των στοιχείων 5-6-7-8- 5.- Στο σύνολο του ΚΤΙΡΙΟΥ ΒΗΤΑ αναλογούν τα πεντακόσια χιλιοστά (500/1000) εξ αδιαιρέτου του άνω οικοπέδου. Καθένα από τα ως άνω κτίρια, έχει δική του είσοδο και αποτελείται από υπόγειο όροφο, ισόγειο όροφο και έναν όροφο πάνω από τον ισόγειο όροφο. Καθένα από τα ως άνω κτίρια, έχει δική του είσοδο και αποτελείται από υπόγειο όροφο, ισόγειο όροφο και έναν όροφο πάνω από τον ισόγειο όροφο. Δυνάμει της με αριθμό 44.487/29-12-2005 πράξης του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Κωτούλα, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κασσανδρείας στον Τόμο 936 με αριθμό 57, α) συστήθηκαν διαιρετές (κάθετες) ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1024/1971, του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα σε σχέση με τα ως άνω κτίρια ΑΛΦΑ, ΒΗΤΑ, β) συστήθηκαν διαιρετές (οριζόντιες) ιδιοκτησίες σε σχέση με τους χώρους των ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΛΦΑ και ΒΗΤΑ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

Ειδικότερα, από τους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές, εισφέρονται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην συνιστάμενη με το παρόν

ανώνυμη εταιρία:

i) Ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα με ΚΑΕΚ **490730142002/1/5** το οποίο βρίσκεται στον πρώτο **(1°),** πάνω από το υπερυψωμένο ισόγειο, όροφο του **ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΛΦΑ**, με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης στον όροφο Δέλτα ένα **(Δ1),** έχει πρόσοψη σε δημοτική οδό, βρίσκεται δεξιά για αυτόν που βλέπει το ΚΤΙΡΙΟ ΑΛΦΑ από την οδό αυτή, είναι εμβαδού με την αναλογία των κοινόχρηστων, μέτρων τετραγωνικών πενήντα δύο και έντεκα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου **(52,11τ.μ.)** και καθαρού μέτρων τετραγωνικών σαράντα επτά και πενήντα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (47,50 τ.μ.) αποτελούμενο από ένα δωμάτιο, καθιστικό στο οποίο υπάρχει ο πάγκος της κουζίνας, λουτροαποχωρητήριο και χωλ και στο οποίο διαμέρισμα αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας ενενήντα τρία χιλιοστά **(93/1000)** εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στους λοιπούς κοινόχρηστους και κοινόκτητους, χώρους, μέρη και λοιπές εγκαταστάσεις του ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΛΦΑ.-

Οι εκάστοτε ιδιοκτήτες του άνω διαμερίσματος θα έχουν την αποκλειστική χρήση μιας **θέσης στάθμευσης** αυτοκινήτου στον **ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου,** εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα και πενήντα έξι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου **(10,56μ2),** η οποία φέρει αριθμό **Ρ5,** όπως η θέση αυτή φαίνεται **στο συνημμένο στο παρόν και υπογεγραμμένο από τους εμφανισθέντες και εμένα σχεδιάγραμμα** σε ακριβές φωτοαντίγραφο από το συνημμένο στη με αριθμό 45619/2007 πράξη του άλλοτε Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Κωτούλα, του οποίου το αρχείο τηρεί ο Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης Νικόλαος Δεβετζόγλου, τοπογραφικό διάγραμμα - διάγραμμα κάλυψης.

Γίνεται μνεία ότι το παραπάνω διαμέρισμα υπήχθη: α) **αρχικά** στις

διατάξεις του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α/28-4-2010) βάσει της η με αριθμό πρωτ. 1631/11-10-2010 Αίτηση για την διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62^{Α}/28-04-2010) προς την Πολεοδομία Νέων Μουδανιών, η οποία φέρει σφραγίδα περαίωσης υπ' αριθμόν πρωτ. 1631/19-04-2011 και ακριβές φωτοαντίγραφο της προσαρτάται στο παρόν, δυνάμει της οποίας ένας ημιυπαίθριος χώρος του διαμερίσματος αυτού επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών επτά και πενήντα έξι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (7,56 τ.μ.) έχει τακτοποιηθεί ως χώρος κύριας χρήσης κατοικίας, όπως ο χώρος αυτός φαίνεται στη **συνημμένη στο παρόν** και υπογεγραμμένη από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη συμβολαιογράφο, σε ακριβές φωτοαντίγραφο από τον Δήμο Νέας Προποντίδας, κάτοψη ορόφου **και β) στη συνέχεια υπήχθη** στις διατάξεις **του Ν. 4178/2013**, όπως προκύπτει από τη με αριθμό 3133386 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013, με αριθμό πρωτ. 936847 και με ηλεκτρονικό κωδικό 2Ο235958ΕΑΑ5Ο68Β βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας στο Ν.4178/2013 υπό του πολιτικού μηχανικού Χρήστου Ψαρρά η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη και προσαρτάται στην πράξη μου αυτή για, για τις πολεοδομικές παραβάσεις που περιγράφονται στην συνοδεύουσα αυτήν τεχνική έκθεση [στις οποίες έχει συμπεριληφθεί και η παράβαση που ρυθμίστηκε με το Ν. 3843/2010] η οποία έχει επί λέξη ως εξής: «Υστέρα από αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο διαμέρισμα Δ1 του κτιρίου Α της οικοδομής που αναγέρθηκε βάση της 548/2005 οικοδομικής άδειας της πολεοδομίας Ν. Μουδανιών στην Χανιώτη Χαλκιδικής διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες υπερβάσεις της εγκεκριμένης μελέτης και οι οποίες ρυθμίζονται με την παρούσα δήλωση: Ο ημιυπαίθριος χώρος εμβαδού 7,56τμ στην νοτιοδυτική όψη του κτιρίου

έχει προσαρτηθεί στον χώρο της κατοικίας, επίσης τμήμα ακαλύπτου χώρου με πέργκολα εμβαδού 4,75τμ. Στην βορειοανατολική όψη έχει στεγαστεί και μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης. Τέλος ως λοιπή πολεοδομική παράβαση δηλώνεται το προστέγασμα του μπαλκονιού. Για το συγκεκριμένο ακίνητο έχει προηγηθεί αίτηση για την διατήρηση χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3843/10 με αριθμό πρωτοκόλλου περαίωσης της διαδικασίας 1631/19-4-11 της Πολεοδομίας Ν. Μουδανιών, παράβαση όμως που έχει συμπεριληφθεί στην παρούσα δήλωση. Σχόλια: Το διαμέρισμα της δήλωσης στην εγκεκριμένη μελέτη είναι 1^{ου} ορόφου ενώ στην πράξη έχει καταστεί 2^{ου} εξαιτίας αποκάλυψης του ημιυπόγειου αποθηκευτικού χώρου του κτιρίου, παράβαση όμως που δεν ευθύνεται και δεν καταλογίζεται στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Για την υπαγωγή του συγκεκριμένου θέματος στις διατάξεις του Ν. 4178/13 υποβάλλεται Δελτίο Δομικής Τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, καθώς η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, οπότε δεν χρήζει Μελέτη Στατικής Επάρκειας (σύμφωνα με το 'Αρθ. 11, παρ. 8α)».-

Κατόπιν όλων των παραπάνω το τελικό καθαρό εμβαδόν του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος ανέρχεται σε μέτρα τετραγωνικά πενήντα εννέα και εξήντα έξι εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (59,66 τ.μ.), όπως φαίνεται και αποτυπώνεται μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών του στην από μηνός 2016 κάτοψη ορόφου διαμερίσματος Δ1 του πολιτικού μηχανικού Χρήστου Ψαρρά, η οποία συντάχθηκε για τις ανάγκες της υπαγωγής στο Ν.4178/2013 και προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα στην οποία υπάρχει Δήλωση Μηχανικού του ιδίου ως άνω πολιτικού μηχανικού με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι «έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά

στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία στο σύστημα δηλώσεων με Α/Α δήλωσης: 3133386, Ηλεκτρονικός κωδικός: 2Ο235958ΕΑΑ5Ο68Β και ότι το σχέδιο αυτό συνοδεύει την 3133386 δήλωση ένταξης».

Το παραπάνω διαμέρισμα περιήλθε στους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά και αδιαίρετα και εξίσου και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ σε συνδυασμό με το ΝΔ 1024/1971, από αγορά δυνάμει του με αριθμό 1191/29-04-2025 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας Υποκατάστημα Πολυγύρου [εκ μεταφοράς των βιβλίων μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κασσάνδρας]σε τόμο 1559 και αριθμό 55 και Α/Α 2, σε συνδυασμό και με όλους τους, στο άνω συμβόλαιο αναφερόμενους, τίτλους κτήσης.

ii) **Ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα με ΚΑΕΚ 490730142002/2/6** που βρίσκεται στον πρώτο **(1°),** πάνω από το ισόγειο, όροφο του **ΚΤΙΡΙΟΥ ΒΗΤΑ** (τελευταίος όροφος της οικοδομής), με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης στον όροφο Δέλτα δύο **(Δ2),** έχει πρόσοψη σε δημοτική οδό, βρίσκεται αριστερά για αυτόν που βλέπει το ΚΤΙΡΙΟ ΒΗΤΑ από την οδό αυτή εμβαδού με την αναλογία των κοινόχρηστων, μέτρων τετραγωνικών πενήντα δύο και έντεκα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (52,11τ.μ.) και καθαρού μέτρων τετραγωνικών σαράντα επτά και πενήντα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (**47,50 τ.μ.)** αποτελούμενο από ένα δωμάτιο, καθιστικό στο οποίο υπάρχει και ο

πάγκος της κουζίνας, λουτροαποχωρητήριο και χωλ, όπως το διαμέρισμα αυτό φαίνεται στη συνημμένη στο παρόν, από τους εμφανισθέντες και εμένα υπογεγραμμένη, σε φωτοαντίγραφο από το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών Νομού Χαλκιδικής κάτοψη ορόφου, και στο οποίο διαμέρισμα αναλογεί και αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας ενενήντα τρία χιλιοστά **(93/1000)** εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο και στους λοιπούς κοινόχρηστους και κοινόκτητους, χώρους, μέρη και λοιπές εγκαταστάσεις του ΚΤΙΡΙΟΥ ΒΗΤΑ.

Οι εκάστοτε ιδιοκτήτες του άνω διαμερίσματος θα έχουν την αποκλειστική χρήση μιας **θέσης στάθμευσης** αυτοκινήτου στον **ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου,** εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα και πενήντα έξι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου **(10,56μ2),** η οποία φέρει αριθμό **δώδεκα (12),** όπως η θέση αυτή φαίνεται με τον αριθμό **Ρ12** στο συνημμένο στο παρόν και υπογεγραμμένο από τους εμφανισθέντες και εμένα σχεδιάγραμμα σε ακριβές φωτοαντίγραφο από το συνημμένο στη με αριθμό 488/2023 της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη τοπογραφικό διάγραμμα - διάγραμμα κάλυψης.

Γίνεται μνεία ότι το παραπάνω διαμέρισμα υπήχθη: α) αρχικά στις διατάξεις του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α/28-4-2010) βάσει της με αριθμό πρωτ. 5099/23-12-2010 Αίτησης για την διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του άνω νόμου προς την Πολεοδομία Νέων Μουδανιών, η οποία φέρει σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας υπ' αριθμόν πρωτ. 5099/11-04-2011, με την οποία ένας ημιυπαίθριος χώρος του διαμερίσματος αυτού επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών έξι και ενενήντα τεσσάρων εκατοστών (6,94 τ.μ.) έχει τακτοποιηθεί ως χώρος κύριας χρήσης κατοικίας, όπως ο χώρος αυτός φαίνεται στη **συνημμένη στο**

παρόν και υπογεγραμμένη από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη συμβολαιογράφο, σε ακριβές φωτοαντίγραφο από τον Δήμο Νέας Προποντίδας, κάτοψη ορόφου **και β) στη συνέχεια** υπήχθη στις διατάξεις του Ν4495/17 με την ΑΑ 13406648 δήλωση ΑΑ πρωτ 2814336 ηλεκτρονικό κωδικό CEB67D7B63541BFB βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του άνω νόμου της τεχνικής εταιρίας ΣΤΕΡΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΙΚΕ δ.τ. ΣΤΕΡΕΟΝ, η οποία προσαρτάται στο παρόν πλήρως εξοφλημένη και για την οποία δεν απαιτείται η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας για υπέρβαση δόμησης για κλείσιμο ημιυπαιθρίου συνολικά 12,19 τ.μ. (στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα 6,94 τ.μ. που τακτοποιήθηκαν με τον 3843/2010) αυθαιρεσία που υπάγεται στην κατηγορία 4 του άνω νόμου και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης και όπως αυτή η πολεοδομική παράβαση περιγράφεται στην τεχνική έκθεση της παραπάνω δήλωσης η οποία έχει ως εξής «Η παρούσα αφορά διαμέρισμα πρώτου (1ου) ορόφου, στο κτίριο Β, με εσωτερική αρίθμηση Δ2 (στα αριστερά για αυτόν που βλέπει το κτίριο Β από τη δημοτική οδό). Το διαμέρισμα έχει υπαχθεί στο ν.3843/10 με α.α. 5099/23-12-2010 για κλείσιμο Η/Χ εμβαδού 6,94 τ.μ. και στο ν.4495/17 με την παρούσα δήλωση με α.α. δήλωσης 13406648 για υπέρβαση δόμησης 12,19τ.μ., στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα 6,94τ.μ., αφού συνυπολογίστηκε η δήλωση του ν.3843/10 καθώς και το πρόστιμο αυτής, στην παρούσα δήλωση. Το αρχικό καθαρό εμβαδόν βάση οικοδομικής αδείας είναι 47,50τ.μ., ενώ στην πραγματικότητα το καθαρό εμβαδόν του διαμερίσματος είναι 59,69τ.μ. (47,50τ.μ. + 12,19τ.μ.). Το διαμέρισμα αποτελείται από ένα (1) δωμάτιο, καθιστικό στο οποίο υπάρχει και ο πάγκος της κουζίνας, λουτροαποχωρητήριο και χωλ. Τέλος το διαμέρισμα έχει την

αποκλειστική χρήση μιας θέσεως στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου η οποία φέρει τον αριθμό δώδεκα (12) και έχει εμβαδόν 10,56τ.μ.».

- Κατόπιν όλων των παραπάνω το τελικό καθαρό εμβαδόν του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος ανέρχεται σε μέτρα τετραγωνικά πενήντα εννέα και εξήντα εννέα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (59,69τμ), και φαίνεται και αποτυπώνεται, μετά των ρυθμισμένων αυθαιρεσιών του, στην από μηνός Μαρτίου 2025 κάτοψη ορόφου του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Κόντου, που συντάχτηκε για τις ανάγκες της υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/2017 και υπογεγραμμένη από τον συντάκτη μηχανικό, τους εμφανισθέντες και εμένα προσαρτάται στο παρόν. Στο σώμα της άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του συντάκτη μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι «το παρόν διαμέρισμα ορόφου έχει υπαχθεί στο Ν4495/17 με αα δήλωσης 13406648 και ηλεκτρονικό κωδικό CEB67D7B63541BFB για υπέρβαση δόμησης (κλείσιμο Η/Χ) και τα σχέδια είναι ταυτόσημα με αυτά που αναρτήθηκαν στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ»

Το παραπάνω διαμέρισμα περιήλθε στους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά και αδιαίρετα και εξίσου και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ σε συνδυασμό με το ΝΔ 1024/1971, από αγορά δυνάμει του με αριθμό 1136/17-03-2025 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας Υποκατάστημα Πολυγύρου [εκ μεταφοράς των βιβλίων μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κασσάνδρας] σε τόμο 1552 και αριθμό 40 και Α/Α 1,

σε συνδυασμό και με όλους τους, στο άνω συμβόλαιο αναφερόμενους, τίτλους κτήσεως.

5.- Τις κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε μία οικοδομή η οποία έχει ανεγερθεί δυνάμει της με αύξοντα αριθμό πράξης 348727/17-01-2022 οικοδομικής άδειας (Κατηγορία Άδειας 3 - Χωρίς Προέγκριση) της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Πειραιά, του Δήμου Πειραιώς, όπως αυτή ενημερώθηκε με την με αύξοντα αριθμό 448483/18-07-2022 οικοδομική άδεια με θέμα «Ενημέρωση Της Υπ' Αριθμόν 348727 Οικοδομικής Άδειας Για Τροποποίηση Τίτλου σε "Νέα Εξαώροφη Οικοδομή Επί Πυλωτής Με Υπόγειο, Πατάρι ΣΤ' Ορόφου (Άρθρο 10-Παρ. 1β του Ν.4067/2012) Και Κοπή Δέντρων"» της ιδίας ως άνω Υπηρεσίας Δόμησης, όπως στην συνέχεια ενημερώθηκε με τις με αριθμό 975196/06-03-2024 και 1033561/22-04-2024 πράξεις ενημέρωσης της ίδιας ως άνω ΥΔΟΜ σε ένα οικόπεδο, **άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα,** σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, που βρίσκεται, στη **θέση «Κοκκινιά»** μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο Κορυδαλλού, της περιφερείας του Δήμου Κορυδαλλού, (πρώην του Δήμου Αθηναίων) και ήδη της **Δημοτικής Κοινότητας Κορυδαλλού, της Δημοτικής Ενότητας Κορυδαλλού, του Δήμου Κορυδαλλού, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Αττικής, στο υπ' αριθμόν 15 Οικοδομικό Τετράγωνο** και ειδικότερα επί της **οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου,** στην οποία φέρει τον **αριθμό 19 (πρώην 15).** Το ανωτέρω οικόπεδο εμφαίνεται, σύμφωνα με τους απώτερους τίτλους κτήσεως, περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α. Β. Γ. Δ. Ε. Ζ. Η. Θ. Α στο από Σεπτεμβρίου 2008 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Αναστασίου Μήλα, που προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 601/13-1-2010 πράξη της

Συμβολαιογράφου Μελισσίων Σοφίας -Δέσποινας Αναστασάκη-Πουλοπούλου, φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντος μηχανικού σύμφωνα με το Ν. 651/1977 και τον Ν. 1337/1983, ότι το οικόπεδο αυτό «είναι εντός σχεδίου πόλης, άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα», έχει έκταση κατ' αυτό, μέτρα τετραγωνικά τριακόσια σαράντα τρία και δέκα εκατοστά (343,10) και συνορεύει, κατά το διάγραμμα αυτό: Βόρεια σε πρόσωπο Α.Β. μήκους μέτρων δεκαέξι και δεκαοκτώ εκατοστών (16,18) με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, Νοτιοδυτικά, σε πλευρά Η.Ζ.Ε.Δ.Γ. συνολικού μήκους μέτρων είκοσι και εβδομήντα εννέα εκατοστών (20,79) (ήτοι Η.Ζ. = 2,46 συν Ζ.Ε. =8,86 συν Ε.Δ. = 7,92 συν Δ.Γ. = 1,55) με γειτονικές ιδιοκτησίες αγνώστων, Ανατολικά, σε πλευρά Β.Γ. μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και ογδόντα πέντε εκατοστών (24,85) με γειτονική ιδιοκτησία αγνώστου και Δυτικά, σε πλευρά Α.Θ.Η. συνολικού μήκους μέτρων δεκαπέντε και σαράντα τριών εκατοστών (15,43) (ήτοι Α.Θ. = 12,51 συν Θ.Η. = 2,92) με γειτονικές ιδιοκτησίες αγνώστων. **Μετά από μεταγενέστερη καταμέτρηση, το ανωτέρω οικόπεδο φαίνεται με τα στοιχεία Α Β Γ Δ Α στο από Ιανουάριου 2018** τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Καραμουσάλη, που έχει συνταχθεί, σύμφωνα με το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (ΕΓΣΑ '87) και προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 9449/18-6-2020 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Πειραιά Παρασκευής Πετούμενου - Βαρίνου, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια σαράντα ένα και 0,02 (341,02), φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού που το συνέταξε, σύμφωνα με το Ν. 651/1977 και το Ν. 1337/1983 με την οποία δηλώνει ότι το ως άνω οικόπεδο βρίσκεται εντός

σχεδίου πόλης του Δήμου Κορυδαλλού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα και συνορεύει Βόρεια σε πρόσωπο ΑΒ μήκους μέτρων δεκαέξι και 0,31 (16,31) με οδό Μεγ, Αλεξάνδρου, Νότια σε πλευρά ΓΔ μήκους μέτρων είκοσι και 0,89 (20,89) με ιδιοκτησίες αγνώστων, Ανατολικά σε πλευρά ΒΓ μήκους μέτρων είκοσι τέσσερα και 0,74 (24,74) με ιδιοκτησία Ν. Μαριόλη και Δυτικά σε πλευρά ΔΑ μήκους μέτρων δεκατεσσάρων και 0,97 (14,97) με ιδιοκτησία αγνώστου. Επί του ανωτέρω οικοπέδου, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως, υπήρχαν παλαιά, ερειπωμένα κτίσματα, ασκεπή, (κατασκευασθέντα προ του έτους 1955), όπως προκύπτει και από την τεχνική έκθεση του συντάξαντος αυτό μηχανικού, τα οποία κατεδαφίσθηκαν δυνάμει της με αύξοντα αριθμό πράξης 250358/15-06-2021 άδειας κατεδάφισης (Κατηγορία 1) και περιγραφή έργου «ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ» της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Πειραιά του Δήμου Πειραιώς.

Το ανωτέρω οικόπεδο εμφαίνεται σήμερα περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α, Β, Γ, Δ, Α α) στο από Ιουλίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Λ. Γκρίγκα, που προσαρτάται στην υπ’ αριθμόν 1186/27-10-2021 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπη Αγγελίδη, ως και στο παρόν, υπογεγραμμένο από τους συμβαλλομένους και εμένα και β) στο από Νοεμβρίου 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Ι. Παπανικόλα, το οποίο, εκδοθέν από το ηλεκτρονικό σύστημα αδειών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας φέροντας την ηλεκτρονική σφραγίδα ότι αποτελεί έγκυρο αντίγραφο της υποβληθείσας στη με αύξοντα αριθμό πράξης 348727/17-01-2022

Οικοδομική Άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Πειραιά του Δήμου Πειραιά, προσαρτάται στην υπ’ αριθμόν 1292/11-03-2022 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπη Αγγελίδη, ως και στο παρόν, υπογεγραμμένο από τους συμβαλλομένους και εμένα, έχουν και τα δύο (2) συνταχθεί, σύμφωνα με το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (ΕΓΣΑ ’87), φέρουν επ' αυτών τις υπεύθυνες δηλώσεις του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983 των προαναφερόμενων μηχανικών αντίστοιχα που τα συνέταξαν, με τις οποίες δηλώνουν ότι το ανωτέρω οικόπεδο, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια σαράντα έξι και 0,39 (346,39),** βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Δήμου Κορυδαλλού Αττικής, στο ΟΤ 15, επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου 19, στο Δήμο Κορυδαλλού Αττικής, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα, εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου με ΚΑΕΚ 050712119005 και βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης, εντός του οικοπέδου δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα και σύμφωνα με το δεύτερο από αυτά, τα όρια του οικοπέδου είναι τα τελικά όρια ιδιοκτησίας και σύμφωνα με τα τοπογραφικά διαγράμματα αυτά, συνορεύει **ΒΟΡΕΙΑ,** επί πλευράς Α-Β προσώπου μέτρων δεκαέξι και 0,31 (16,31) με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, πλάτους δώδεκα (12,00) μέτρων (Δ Ε. 91/94), **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ,** επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,12 (25,12) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ,** επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,05 (21,05) με ιδιοκτησίες αγνώστων και **ΔΥΤΙΚΑ,** επί πλευράς Δ-Α μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,27 (15,27) με ιδιοκτησίες αγνώστων.

Γίνεται μνεία ότι, το ανωτέρω από Ιουλίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Λ. Γκρίγκα, που προσαρτάται στην υπ’ αριθμόν 1186/27-10-2021 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπη Αγγελίδη σύμφωνα με σημείωση επ’ αυτού του συντάξαντος αυτό μηχανικού, περιλαμβάνεται στο φάκελο ηλεκτρονικής υποβολής διαγραμμάτων, ο οποίος υποβάλλεται στην υποδοχέα του Ελληνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με το άρθρο 40 του ν. 4409/2016, όπως καθορίστηκε με το άρθρο 4 της υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Β'2216/14.6.2018), ως τούτο προκύπτει και από το προσαρτώμενο στην υπ' αριθμόν 1186/27-10-2021 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπη Αγγελίδη, καθώς και στο παρόν, Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος με Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ): 1128594 και ημερομηνία υποβολής: 13/10/2021.

Η ανωτέρω οικοδομή, οι εργασίες της οποίας σήμερα έχουν αποπερατωθεί πλήρως, έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929, και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., δυνάμει της υπ’ αριθμόν 1292/11-03-2022 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπη Αγγελίδη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών, που έχει καταχωρηθεί νόμιμα στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων, στις 16/03/2022 με αριθμό καταχώρησης 4733.

Ειδικότερα, από τους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές, εισφέρονται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην συνιστάμενη με το παρόν ανώνυμη εταιρία, από την άνω οικοδομή:

i) Ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα με ΚΑΕΚ

050712119005/0/24, **με στοιχεία Γάμα κεφαλαίο αριθμός ένα (Γ-1) του τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο - pilotis ορόφου** της ως άνω πολυκατοικίας, εμφαίνεται στο από Νοεμβρίου 2021 σχεδιάγραμμα κάτοψης τρίτου και τετάρτου (Γ' και Δ') ορόφων, (Αρ. Σχεδίου Α4) του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Ι. Παπανικόλα και αναφέρεται στον από Φεβρουαρίου 2022 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω πολιτικού μηχανικού, τα οποία (σχεδιάγραμμα και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 1292/11-03-2022 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπη Αγγελίδη, ως και στο παρόν σε επίσημα αντίγραφα και υπογράφονται από τους εμφανιζόμενους και εμένα, αποτελείται από σαλόνι - κουζίνα (ενιαίος χώρος), οφφίς, δύο (2) κοιτώνες, λουτρό και δύο (2) εξώστες έναν (1) προς την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου και έναν (1) στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, έχει **επιφάνεια** μέτρα τετραγωνικά εξήντα επτά και 0,78 **(67,78),** ύψος μέτρα τρία (3,00), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια τρία και 0,34 (203,34), αναλογία όγκου κοινοχρήστων χώρων μέτρα κυβικά εβδομήντα δύο και 0,79 (72,79), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια εβδομήντα έξι και 0,13 (276,13), **ποσοστό συνιδιοκτησίας** στο οικόπεδο εξ αδιαιρέτου και ψήφους εβδομήντα έξι χιλιοστά **(76/1000),** τα οποία αντιστοιχούν σε μέτρα τετραγωνικά στο οικόπεδο είκοσι έξι και 0,33 (26,33), ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες α) κοινοχρήστων εβδομήντα έξι χιλιοστά (76/1000) και β) ανελκυστήρα ενενήντα χιλιοστά (90/1000) και συνορεύει **Βόρεια,** εν μέρει με την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου και εν μέρει με τον χώρο στάθμευσης αμαξιδίου (θέση ΑΜΕΑ), **Ανατολικά,** εν μέρει με το υπό στοιχεία Γ2 διαμέρισμα του ιδίου ορόφου, εν μέρει με τον χώρο στάθμευσης αμαξιδίου (θέση ΑΜΕΑ), εν μέρει με τον διάδρομο του ορόφου, εν μέρει με το φρεάτιο του ανελκυστήρα και εν μέρει με τον

πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, Νότια, εν μέρει με τον χώρο στάθμευσης αμαξιδίου (θέση ΑΜΕΑ), εν μέρει με τον διάδρομο του ορόφου και εν μέρει με πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και **Δυτικά,** με όριο οικοπέδου.

ii) Η υπό στοιχεία Άλφα Πι κεφαλαία αριθμός οκτώ (ΑΠ 8) Αποθήκη του υπογείου της ως άνω πολυκατοικίας, με **ΚΑΕΚ 050712119005/0/8,** η οποία εμφαίνεται με τα στοιχεία ΑΠΟΘΗΚΗ 8 στο από Νοεμβρίου 2021 σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου, (Αρ. Σχεδίου Α1) του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Ι. Παπανικόλα και αναφέρεται με τα στοιχεία ΑΠ8 στον από Φεβρουάριου 2022 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω πολιτικού μηχανικού, τα οποία (σχεδιάγραμμα και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 1292/11-03-2022 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης Αγγελίδη ως και στο παρόν και υπογράφονται από τους εμφανισθέντες και εμένα, έχει είσοδο από κοινόχρηστο διάδρομο, αποτελείται από έναν (1) ενιαίο χώρο, έχει **επιφάνεια** μέτρα τετραγωνικά τέσσερα και 0,53 **(4,53),** ύψος τρία (3,00) μέτρα, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά δεκατρία και 0,59 (13,59), αναλογία όγκου κοινοχρήστων χώρων μέτρα κυβικά τέσσερα και 0,86 (4,86), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά δεκαοκτώ και 0,45 (18,45), **ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και ψήφους δύο χιλιοστά **(2/1000),** τα οποία αντιστοιχούν σε εξήντα εννέα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (0,69) στο οικόπεδο, ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων δύο χιλιοστά (2/1000) και συνορεύει **Βόρεια,** με την υπό στοιχεία ΑΠ 9 αποθήκη του υπογείου, **Ανατολικά,** με μηχανοστάσιο ανελκυστήρων, **Νότια,** με πλατύσκαλο του υπογείου και **Δυτικά,** με κοινόχρηστο διάδρομο υπογείου. Η ως άνω αποθήκη φαίνεται με το χαρακτηριστικό ΑΠ8 και στο σχεδιάγραμμα κάτοψης

υπογείου που συνοδεύει την με αριθμό 975196/06-03-2024 πράξη ενημέρωσης της με αριθμό 348727/17-01-2022 οικοδομικής άδειας της ΥΔΟΜ Πειραιά η οποία σε έγκυρο αντίγραφο με κωδικό 75CCF6ACFA9C569ABE0F7446E51329D9 προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανιζόμενους και εμένα.

iii) Η υπό στοιχεία Ρο Κεφαλαίο αριθμός δύο (Ρ2) θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου της ως άνω πολυκατοικίας, **με ΚΑΕΚ 050712119005/0/13,** η οποία εμφαίνεται στο από Νοεμβρίου 2021 σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου, (Αρ. Σχεδίου Α1) του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Ι. Παπανικόλα και αναφέρεται στον από Φεβρουάριου 2022 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω πολιτικού μηχανικού, τα οποία (σχεδιάγραμμα και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 1292/11-03-2022 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης Αγγελίδη ως και στο παρόν υπογεγραμμένα από τους εμφανισθέντες και εμένα, έχει **επιφάνεια** μέτρα τετραγωνικά έντεκα και 0,25 **(11,25), ποσοστό συνιδιοκτησίας** εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και ψήφους δύο χιλιοστά **(2/1000),** τα οποία αντιστοιχούν σε εξήντα εννέα εκατοστά του τετραγωνικού μέτρου (0,69) στο οικόπεδο, ποσοστό συμμετοχής στις δαπάνες κοινοχρήστων δύο χιλιοστά (2/1000) και συνορεύει **Βόρεια,** εν μέρει με φρεάτιο ανελκυστήρα και εν μέρει με το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, **Ανατολικά,** με ελεύθερο χώρο υπογείου, **Νότια,** με ελεύθερο χώρο υπογείου και **Δυτικά,** εν μέρει με την υπό στοιχεία ΑΠ 4 αποθήκη του υπογείου και εν μέρει με άσκαπτο χώρο οικοπέδου.

Η ως άνω θέση στάθμευσης φαίνεται με το χαρακτηριστικό Ρ2 και στο σχεδιάγραμμα κάτοψης υπογείου που συνοδεύει την με αριθμό 975196/06-03-2024 πράξη ενημέρωσης της με αριθμό 348727/17-01-

2022 οικοδομικής άδειας της ΥΔΟΜ Πειραιά η οποία σε έγκυρο αντίγραφο με κωδικό 75CCF6ACFA9C569ABE0F7446E51329D9 προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανιζόμενους και εμένα.

Οι παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά και αδιαίρετα και εξίσου και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του με αριθμό 1441/01-11-2022 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης Αγγελίδη που καταχωρίστηκε νόμιμα στα οικεία κτηματολογικά φύλλα του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 18107/07-11-2022, σε συνδυασμό και με την υπ' αριθμόν 2061/06-11-2024 πράξη εξόφλησης και κατάργησης όρων απαγόρευσης διάθεσης της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου.

6.- Μία αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία – κατοικία με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29, από ένα ενιαίο κτιριακό συγκρότημα, διεπόμενο από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, αποτελούμενο, κατά τους τίτλους κτήσης, από οκτώ (8) πτέρυγες και δέκα έξι (16) κατοικίες με στέγη και υπόγειους χώρους με αυτοτελή λειτουργία, το οποίο έχει ανεγερθεί κατόπιν έκδοσης της υπ' αριθμόν 14/05-02-2002 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Έδεσσας, όπως αυτή ενημερώθηκε με σχετική σημείωση με αριθμό πρωτ. 43.916/05-12-2007 στο σώμα της άνω οικοδομικής άδειας, στο υπ' αριθμό είκοσι τρία **(23)** κληροτεμάχιο, τρίτης (Γ) κατηγορίας, **εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών πέντε χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα (5.440 τ.μ.)**, το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιοχή του αγροκτήματος της **Δηπικής Κοινότητας του παλαιού Αγίου Αθανασίου της Δημοτικής**

Ενότητας Βεγορίτιδος, του Δήμου Έδεσσας, **της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας-Υποκατάστημα Έδεσσας**, εκτός σχεδίου του οικισμού του παλαιού Αγίου Αθανασίου και σε ακτίνα μικρότερη των 500μ. από αυτόν και συνορεύει ολόγυρα **βορειοδυτικά** και σε πλευρά Α-Β μέτρων εξήντα επτά (67 μ.) με το με αριθμό είκοσι δύο (22) κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας σύμφωνα με τον αρχικό τίτλο της Διευθύνσεως Γεωργίας Νομού Πέλλας Μανόλη Ιωάννου του Γεωργίου, **βορειοανατολικά** και σε πλευρά Β-Γ μέτρων ενενήντα τεσσάρων και πενήντα πέντε εκατοστών (94,50 μ.) με αγροτικό δρόμο, **νοτιοδυτικά** και σε πλευρά Α-Δ μέτρων ενενήντα τριών (93 μ.) με το είκοσι τέσσερα (24) κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τον αρχικό τίτλο της Διευθύνσεως Γεωργίας νομού Πέλλας, Φωτίου Δούιτση του Πέτρου και **νοτιοανατολικά** και σε πλευρά Δ-Γ πενήντα μέτρων (50 μ.) με το υπ' αριθμό είκοσι έξι (26) κοινόχρηστο, όπως το κληροτεμάχιο αυτό απεικονίζεται στο συνταχθέν τον Μάρτιο του 2015 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγορανόμου Τοπογράφου Θεσσαλονίκης Κωνσταντίνου Καραμαγκιόλα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση, με την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, σύμφωνα με τον Ν. 651/1977, ότι το παραπάνω τεμάχιο, κείται εκτός σχεδίου και εντός ζώνης 500,00μ. οικισμού Αγίου Αθανασίου, Δήμου Έδεσσας Πέλλας, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις κείμενες Πολεοδομικές Διατάξεις, απέχει περισσότερο από 800μ. από τη θάλασσα, δεν βρίσκεται σε περιοχή ενταχθείσα σχέδιο με τον Ν. 1337/83 και δεν έχει υποχρέωση

εισφοράς σε γη και σε χρήμα, από επάνω του δεν περνά ρεύμα υψηλής τάσης και δεν βρίσκεται ρέμα σε απόσταση 25μ., βρίσκεται σε μεγαλύτερη ακτίνα των 1.000μ. από λατομική ζώνη και σε μεγαλύτερη ακτίνα των 500μ. από μεμονωμένο, το οποίο, αφού υπογράφηκε από τους εμφανισθέντες και εμένα τη συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν.

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 20 του ν.3889/2010 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 142 του Ν. 4483/2017, στο ως άνω τοπογραφικό έχει τεθεί η από 24-07-2026 υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου με την οποία δηλώνει για το ως άνω ακίνητο ότι αποτελεί το υπ' αριθ, 23 κληροτεμάχιο κτηματικής περιοχής Παλαιού Αγίου Αθανασίου του Δήμου Έδεσσας και έχει ΚΑΕΚ 38010111015/0/0, σύμφωνα με την κύρωση του δασικού χάρτη Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας(αποφ. 372019/21-10-2022, ΦΕΚ756/Δ/2-11-2022)όπως αυτή θεωρήθηκε από τη Διεύθυνση Δασών Πέλλας με την υπ' αριθμ. 358329/14-10-2022 απόφαση (ΑΔΑ:ΩΤΓΣ4653Π8-ΚΛΤ), δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις, πιο συγκεκριμένα το ακίνητο στο σύνολο του χαρακτηρίζεται ΑΑ(Εντός ορίων εποικισμού-κληροτεμάχια)

Η παραπάνω αυτοτελής και διηρημένη κατοικία με **ΚΑΕΚ 380010111015/0/29,** βρίσκεται στην **έβδομη (7η) πτέρυγα**, την τρίτη (3η) από αριστερά προς τα δεξιά, όπως βλέπουμε το κτιριακό συγκρότημα από την νοτιοδυτική πλευρά του κληροτεμαχίου, αυτή που συνορεύει με το υπ' αριθμό είκοσι τέσσερα (24) κληροτεμάχιο, εμβαδού μέτρων είκοσι οκτώ και πενήντα έξι **(28,56 τ.μ.)** με εδαφική αναλογία στο κληροτεμάχιο των 5.440τ.μ. **62,50/1000** εξ αδιαιρέτου, άλλως 6,25% εξ αδιαιρέτου, στην οποία κατοικία ανήκει και το δικαίωμα αποκλειστικής

χρήσης στον προκήπιο – αύλειο χώρο, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών διακοσίων εξήντα δύο και πενήντα εκατοστών **(262,50 τ.μ.).**

Γίνεται μνεία ότι, στην άνω κατοικία, πέραν των χώρων που προβλέπονται από την νόμιμη άδεια έχουν προστεθεί αυθαίρετες κατασκευές και έχει γίνει προσθήκη χώρων καθ' επέκταση καθώς και χώρων κάτω από το εσωτερικό της στέγης και το συνολικό εμβαδόν της άνω κατοικίας, μαζί με τις ισόγειες αποθήκες, τον εξωτερικό χώρο του λεβητοστασίου στο υπόγειο και τον χώρο της σοφίτας έχει διαμορφωθεί συνολικά σε μέτρα τετραγωνικά εκατό σαράντα δύο και ογδόντα ένα εκατοστά **(142,81 τ.μ.).** Ειδικότερα η άνω κατοικία επεκτάθηκε επιπλέον καθ' υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στο ισόγειο κατά μέτρα τετραγωνικά πενήντα πέντε και πέντε εκατοστά (55,05τ.μ.). Ακόμη έχουν κατασκευαστεί στο παραπάνω διαμέρισμα-κατοικία, μία (1) ισόγεια αποθήκη, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα και είκοσι οκτώ εκατοστών (10,28 τ.μ.), μία (1) ισόγεια αποθήκη, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα έξι και είκοσι δύο εκατοστών (16,22 τ.μ.) και στον ακάλυπτο χώρο στην στάθμη του υπογείου, αποθήκη (λεβητοστάσιο), εμβαδού μέτρων τετραγωνικών επτά και πενήντα έξι εκατοστών (7,56τ.μ.), σε επαφή με το κάτωθεν υπόγειο διαμέρισμα, ενώ στο εσωτερικό της σκεπής, έχει διαμορφωθεί σοφίτα, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών τριάντα ενός και εξήντα εκατοστών (31,60τ.μ.). Η άνω πολεοδομικές παραβάσεις έχουν υπαχθεί **στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με την** με αριθμό Α/Α δήλωσης 10482541 και αριθμό πρωτοκόλλου 350136, ηλεκτρονικό κωδικό E005D442B3CFFFDD, η διαδικασία της οποίας έχει περαιωθεί, η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη, και προσαρτάται στο παρόν, και σύμφωνα με τη συνοδεύουσα αυτήν τεχνική έκθεση του συντάξαντα πολιτικού

μηχανικού Γεωργίου Μανωλόπουλου, έχουν ως εξής: «Πρόκειται για πετρόκτιστη ιδιοκτησία (ισόγεια κατοικία με σοφίτα και υπόγεια αποθήκη), σε συγκρότημα κατοικιών που έχει ανεγερθεί δυνάμει οικοδομικής άδειας, επί του αγροτεμαχίου Νο23, εμβαδού 5.440τ.μ. σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός παραδοσιακού οικισμού στον Παλιό Αγ. Αθανάσιο Νομού Πέλλας. Για την παραπάνω κατοικία υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε χώρο του αγροτεμαχίου εμβαδού 262,50τ.μ. Ο αριθμός της οικοδομικής άδειας είναι 14/2002. Η πετρόκτιστη κατοικία αποτελείται βάση συμβολαίου από τα ισόγεια διαμερίσματα με αριθμούς Νο13 και Νο14 εμβαδού 14,28τ.μ. έκαστο με στέγη, της 7ης πτέρυγας του συγκροτήματος, τα οποία έχουν συνενωθεί με αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, με συνολικό ποσοστό επί του αγροτεμαχίου 62,50/1000. Επίσης έχει γίνει διαχωρισμός των χώρων του ισογείου από τον χώρο του υπογείου όπως φαίνεται στην συνημμένη κάτοψη. Στις παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, όπως αυτές διαμορφώθηκαν μετά την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, έχει γίνει προσθήκη χώρων κατ' επέκταση καθώς και χώρων κάτω από το εσωτερικό της στέγης. Αναλυτικότερα στο ισόγειο πέραν των χώρων που προβλέπονται από την νόμιμη άδεια έχουν προστεθεί αυθαίρετες κατασκευές. Το εμβαδόν του ισογείου έχει διαμορφωθεί συνολικά σε 77,15τ.μ. Σε χώρους του ισογείου εμβαδού 55,05τ.μ. έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές. Επιπλέον στο ισόγειο έχουν κατασκευαστεί δύο (2) ισόγειες αποθήκες εμβαδού 10,28τ.μ. και 16,22τ.μ. η κάθε μία. Στο εσωτερικό της σκεπής έχει διαμορφωθεί βοηθητικός χώρος-σοφίτα με εμβαδόν 31,60τ.μ. με όλους τους χώρους αυθαίρετους. Ο χώρος της σοφίτας έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία με το Ν.3843/2010 με αριθμό πρωτοκόλλου 516/01-03-2011 και ημερομηνία

περαίωσης 17-01-2012 και το πρόστιμο με τον Ν.3843/2010 έχει συμψηφιστεί στην παρούσα δήλωση. Στην υπόγεια στάθμη υπάρχει αποθηκευτικός χώρος (λεβητοστάσιο) συνολικού εμβαδού 7,56 τ.μ. Επίσης έχει γίνει διαχωρισμός των χώρων του υπογείου από τους χώρους του ισογείου.»

Η άνω κατοικία, συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών εκατό σαράντα δύο και ογδόντα ενός εκατοστών (142,81 τ.μ.), η οποία συνορεύει νοτιοανατολικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και παραπέρα με την όγδοη (8η) πτέρυγα, η οποία περιλαμβάνει τα ενοποιημένα σε ένα ενιαίο (υπ' αριθμούς δέκα πέντε (15) και δέκα έξι (16) ισόγεια διαμερίσματα) και τους αντίστοιχους ενοποιημένους σε ένα ενιαίο υπόγειους χώρους, νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου, όπου έχει διαμορφωθεί και ιδιωτική οδός εντός του ακάλυπτου χώρου και στην συνέχεια με το υπ' αριθμό είκοσι τέσσερα (24) κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας τότε Φωτίου Δούιτση, όπου ήδη λειτουργεί ξενοδοχειακή μονάδα, βορειοανατολικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και παραπέρα με την πρώτη (1η) πτέρυγα, η οποία περιλαμβάνει τα ενοποιημένα σε ένα ενιαίο υπ' αριθμούς ένα (1) και δύο (2) ισόγεια διαμερίσματα και τους αντίστοιχους ενοποιημένους σε ένα ενιαίο υπόγειους χώρους, βόρεια με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και παραπέρα με την δεύτερη (2η) πτέρυγα, η οποία περιλαμβάνει τα ενοποιημένα σε ένα ενιαίο υπ' αριθμούς τρία (3) και τέσσερα (4) ισόγεια διαμερίσματα και τους αντίστοιχους ενοποιημένους σε ένα ενιαίο υπόγειους χώρους και βορειοδυτικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και παραπέρα με την έκτη (6η) πτέρυγα, η οποία περιλαμβάνει τα ενοποιημένα σε ένα ενιαίο υπ' αριθμούς έντεκα (11) και δώδεκα (12) διαμερίσματα και τους αντίστοιχους ενοποιημένους σε ένα

ενιαίο υπόγειους χώρους, **φαίνεται και αποτυπώνεται** στο από μηνός Αυγούστου 2018 κοινό σχέδιο κάτοψης υπογείου – ισογείου – σοφίτας-στεγών του πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Μανωλόπουλου, όπου απεικονίζονται οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, αναγράφονται επ' αυτού ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωση αυτού ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

Σημειώνεται επίσης ότι για τις ανάγκες της υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/2017 εκπονήθηκε υπό του πολιτικού μηχανικού Χαράλαμπου Παπαζήση μηχανικού η από 13-03-2023 μελέτη στατικής επάρκειας, η οποία προσαρτάται στο παρόν, με αποτέλεσμα εκ του πορίσματός της **«επαρκές».**

Η παραπάνω κατοικία διέπεται από τις διατάξεις του Ν.3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, στις οποίες έχει υπαχθεί ως εξής: Αρχικά έγινε η υπαγωγή στις διατάξεις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, δυνάμει του υπ' αριθμόν δώδεκα χιλιάδες εξακόσια ενενήντα ένα (12.691) της 16/2/2005 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Έδεσσας Αδαμαντίας Σακελλιάδου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Έδεσσας, στον τόμο 540, με αύξοντα αριθμό 58 και σαν σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, το οποίο αφορούσε στο με την χαρακτηριστική ένδειξη δέκα τρία (13) διαμέρισμα κατοικίας του ισογείου, από το παραπάνω αναλυτικά περιγραφόμενο ενιαίο κτιριακό συγκρότημα και από την ίδια ως άνω έβδομη (7η) πτέρυγα, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και είκοσι οκτώ εκατοστών (14,28 τ.μ.), το οποίο, σύμφωνα με τους τίτλους κτήσεως εφέρετο να συνορεύει με την νοτιοδυτική πλευρά του με το με την χαρακτηριστική αρίθμηση

δέκα τέσσερα (14) διαμέρισμα (κατοικία) της ιδίας πτέρυγας, νοτιοανατολικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και παραπέρα με την όγδοη (8η) πτέρυγα, η οποία θα περιλάμβανε τα υπ' αριθμούς δέκα πέντε (15) και δέκα έξι (16) ισόγεια διαμερίσματα και τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους, βορειοδυτικά με την έκτη (6η) πτέρυγα, η οποία θα περιλάμβανε τα υπ' αριθμούς έντεκα (11) και δώδεκα (12) διαμερίσματα και τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους και βορειοανατολικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και παραπέρα με την πρώτη (1η) πτέρυγα, η οποία θα περιλάμβανε τα υπ' αριθμούς ένα (1) και δύο (2) ισόγεια διαμερίσματα και τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους και με την δεύτερη (2η) πτέρυγα, η οποία θα περιλάμβανε τα υπ' αριθμούς τρία (3) και τέσσερα (4) ισόγεια διαμερίσματα και τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους, στο οποίο (διαμέρισμα με την ένδειξη 13) είχε οριστεί να αναλογεί ποσοστό συμμετοχής στο κληροτεμάχιο και τους υπόλοιπους κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις του ενιαίου κτιριακού συγκροτήματος 31,25/1000 εξ αδιαιρέτου, άλλως 3,125% εξ αδιαιρέτου. Στη συνέχεια, δυνάμει του υπ' αριθμό δώδεκα χιλιάδες εξακόσια ενενήντα δύο (12.692) της 16/2/2005 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Έδεσσας Αδαμαντίας Σακελλιάδου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Έδεσσας, στον τόμο 540, με αύξοντα αριθμό 59 και σαν σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, που αφορούσε στο με την χαρακτηριστική ένδειξη δέκα τέσσερα (14) διαμέρισμα (κατοικία) του ισογείου, από το παραπάνω αναλυτικά περιγραφόμενο ενιαίο κτιριακό συγκρότημα και από την ίδια ως άνω έβδομη (7η) πτέρυγα, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και είκοσι οκτώ εκατοστών (14,28τ.μ.), το οποίο, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως εφέρετο να συνορεύει με την

βορειοανατολική του πλευρά με το με την χαρακτηριστική αρίθμηση δέκα τρία (13) διαμέρισμα (κατοικία), νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο του κληροτεμαχίου και στην συνέχεια με το υπ' αριθμό είκοσι τέσσερα (24) κληροτεμάχιο ιδιοκτησίας Φωτίου Δούιτση, νοτιοανατολικά με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και παραπέρα με την όγδοη (8η) πτέρυγα, η οποία θα περιλάμβανε τα υπ' αριθμούς δέκα πέντε (15) και δέκα έξι (16) ισόγεια διαμερίσματα και τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους και βορειοδυτικά με την έκτη (6η) πτέρυγα, η οποία θα περιλάμβανε τα υπ' αριθμούς έντεκα (11) και δώδεκα (12) διαμερίσματα και τους αντίστοιχους υπόγειους χώρους, στο οποίο (διαμέρισμα με την ένδειξη 14) είχε οριστεί να αναλογεί ποσοστό συμμετοχής στο κληροτεμάχιο και τους υπόλοιπους κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις του ενιαίου κτιριακού συγκροτήματος 31,25/1000 εξ αδιαιρέτου, άλλως 3,125% εξ αδιαιρέτου. Τα ανωτέρω διαμερίσματα κατοικίας με την ένδειξη δέκα τρία (13) και δέκα τέσσερα (14), όπως και όλες οι ιδιοκτησίες του συγκροτήματος τόσο στα ισόγεια όσο και τα υπόγειά της κάθε μίας πτέρυγας (σε όλους τους ορόφους του κτιριακού συγκροτήματος) είχαν κατασκευαστεί, σύμφωνα με την υπ' αριθμό δέκα τέσσερα (14) της 5/2/2002 άδεια οικοδομής, και εξ αρχής από την ανέγερση/κατασκευή του συγκροτήματος διαμορφωθεί σε μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία-κατοικία σε κάθε όροφο, με σχετική ενημέρωση της οικοδομικής άδειας, όπως προκύπτει από την σχετική αναφορά με ημερομηνία 5/12/2007, στο σώμα της υπ' αριθμό πρωτοκόλλου 43.916 της 5/12/2007 αίτησης, κατόπιν δε και της υπαγωγής τους στις διατάξεις του Ν.4495/2017, τροποποιήθηκαν μονομερώς, σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας, σύμφωνα με το άρθρο 98 παράγραφος 7, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 81

Ν.4759/2020, δυνάμει του υπ' αριθμόν 11.557/ 6-09-2021 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Έδεσσας Αναστασίας Γιαβάνογλου, νομίμως αναπληρωμένης από την συμβολαιογράφο Έδεσσας Μαρία Μάρκου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Έδεσσας, στις 7/9/2021, στον τόμο 776 με αύξοντα αριθμό 58, όπου όρισε ότι οι με τις χαρακτηριστικές ενδείξεις 13 και 14 οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αναφέρονται στους τίτλους κτήσεως, πλέον αποτελούν μια ενιαία οριζόντια αυτοτελή, ανεξάρτητη και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία-κατοικία, με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29 κατά την έννοια του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

Η παραπάνω αυτοτελής και διηρημένη κατοικία με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29, περιήλθε στους εδώ εμφανισθέντες ιδρυτές κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή κοινά και αδιαίρετα και εξίσου και κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από αγορά δυνάμει του με αριθμό 11567/17-09-2021 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Έδεσσας Αναστασίας Γιαβράνογλου που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Έδεσσας σε τόμο 777 και αριθμό 3, και καταχωρήθηκε και στο Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας Υποκατάστημα Έδεσσας με αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης 5570/13-12-2021, σε συνδυασμό και με όλους τους, στο συμβόλαιο αυτό, αναφερόμενους τίτλους κτήσης.

Σήμερα με το παρόν οι εμφανισθέντες ιδρυτές Γεώργιος Παπαδημητρίου του Μιχαήλ και της Θεοδοσίας και Ευανθία Αντωνιάδου του Αντωνίου και της Φωτεινής, δηλώνουν ότι παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν **λόγω εισφοράς σε είδος τα παραπάνω λεπτομερώς περιγραφόμενα ακίνητά τους,**

μετά των παρακολουθημάτων και παραρτημάτων τους και μεθ' όλων των επ' αυτών και εξ αυτών πάσης φύσεως δικαιωμάτων της προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεών τους, ελεύθερα από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, τέλη και δικαιώματα κάθε φύσεως από κληρονομικό δικαίωμα, μίσθωση, δουλεία από κάθε φιλονικία, υποχρέωση διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά ελεύθερα από κάθε νομικό ελάττωμα, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την δια του παρόντος συνιστωμένη **Ανώνυμη Εταιρία** με την επωνυμία **«PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «PG PROPERTIES INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»** με προσωρινό ΑΦΜ 996506720 Δ.Ο.Υ. Καλαμαριάς και αναγνωρίζουν την συνιστωμένη δια του παρόντος ανώνυμη εταιρία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό τους η οποία θα μπορεί να τα κατέχει να τα νέμεται και να τα διαθέτει όπως θέλει με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας νομής και κατοχής. Η συνιστωμένη ανώνυμη εταιρία, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, αποδέχεται την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση των ως άνω λεπτομερώς περιγραφομένων ακινήτων, τα οποία παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα. Τέλος οι εμφανισθέντες, δηλώνουν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα για προσβολή, διάρρηξη και ακύρωση της παρούσας μεταβίβασης και του παρόντος συμβολαίου για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία και για κάθε περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ: 1) Μόνιμη κατοικία των εμφανισθέντων και έδρα της συνιστώμενης εταιρείας είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και η δήλωση αυτή γίνεται σύμφωνα με τον Ν. 1599/1986. 2) Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους ιδρυτές, ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3853/2010. 3) Οι ιδρυτές δήλωσαν ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης. 4) Οι ιδρυτές δήλωσαν ότι οι οικοδομές στις οποίες βρίσκονται όλες οι διά του παρόντος μεταβιβαζόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες διέπονται από τις διατάξεις του Ν.3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ. , και ότι έχουν πλήρη γνώση της σύστασης των ανωτέρω οικοδομών, ότι την αποδέχονται σ' όλο της το περιεχόμενο και ότι προσχωρούν σε αυτήν ανεπιφύλακτα.

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

Ν.2242/1994, β) σύμφωνα με τον ν. 1337/1983 (άρθρο 17): 1) Η οικοδομή όπου βρίσκεται το με ΚΑΕΚ 190448719001/0/8 ακίνητο ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμόν 98/01-02-2002 οικοδομική άδεια του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης επίσημο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν και δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017, όπως αυτοί ισχύουν σήμερα, 2) Η οικοδομή στην οποία βρίσκεται το με ΚΑΕΚ 190472308020/0/5 ακίνητο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 137/18-12-2007 άδειας οικοδομής του τμήματος πολεοδομικών εφαρμογών του Δήμου Καλαμαριάς όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την με αριθμό πρωτ. 3298/27-07-2008 πράξη της ίδιας υπηρεσίας, επίσημο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν και δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3843/2010, όπως αυτός ισχύει σήμερα, 3) Η οικοδομή στην οποία βρίσκονται τα με ΚΑΕΚ 190440445022/1/33, με ΚΑΕΚ 190440445022/1/34 και με ΚΑΕΚ 190440445022/1/14 ακίνητα ανεγέρθηκε δυνάμει της με αριθμό 846/12-06-2001 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης, όπως αυτή ενημερώθηκε με την με αριθμό 6572/2003 πράξη και αναθεωρήθηκε με τις με αριθμό 37327/10-10-2001 και 15456/26-04-2004 πράξεις τις ίδιας υπηρεσίας, επίσημο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν και δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις

των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν3843/2010, Ν4178/2013 και 4495/2017, όπως αυτοί ισχύουν σήμερα, 4) Η οικοδομή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο με ΚΑΕΚ γεωτεμαχίου 490730113002/0/0 έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 699/07-12-2007 άδειας οικοδομής του τμήματος χορηγήσεως Αδειών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νέων Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής, επίσημο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν και δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν3843/2010, Ν4178/2013 και 4495/2017, όπως αυτοί ισχύουν σήμερα, 5) Η οικοδομή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα με ΚΑΕΚ 490730142002/1/5 και ΚΑΕΚ 490730142002/2/6 έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 548/09-09-2005 άδειας ανοικοδομήσεως από το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν. Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής, επίσημο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν και δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν3843/2010, Ν4178/2013 και 4495/2017, όπως αυτοί ισχύουν σήμερα, 6) Η οικοδομή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο με ΚΑΕΚ **490730173001/5/7** έχει ανεγερθεί δυνάμει με αριθμό 133/16-03-1987 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Μουδανίων της Νομαρχίας Χαλκιδικής όπως

αυτή αναθεωρήθηκε με τη με αριθμό πρωτ. 31019/23-03-1988 πράξη της ίδιας ως άνω υπηρεσίας, επίσημο αντίγραφο της οποίας επισυνάπτεται στο παρόν και δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν3843/2010, Ν4178/2013 και 4495/2017, όπως αυτοί ισχύουν σήμερα, 7) Η οικοδομή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα με ΚΑΕΚ 050712119005/0/8, 050712119005/0/13 και 050712119005/0/24 έχει ανεγερθεί δυνάμει της με αριθμό πράξης 348727/17-01-2022 οικοδομικής άδειας (Κατηγορία Άδειας 3 - Χωρίς Προέγκριση) της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Πειραιά, του Δήμου Πειραιώς, όπως αυτή ενημερώθηκε με την με αύξοντα αριθμό 448483/18-07-2022 οικοδομική άδεια με θέμα «Ενημέρωση Της Υπ’ Αριθμόν 348727 Οικοδομικής Άδειας Για Τροποποίηση Τίτλου σε “Νέα Εξαώροφη Οικοδομή Επί Πυλωτής Με Υπόγειο, Πατάρι ΣΤ' Ορόφου (Άρθρο 10-Παρ. 1β του Ν.4067/2012) Και Κοπή Δέντρων”» της ιδίας ως άνω Υπηρεσίας Δόμησης, όπως στην συνέχεια ενημερώθηκε με τις με αριθμό 975196/06-03-2024 και 1033561/22-04-2024 πράξεις ενημέρωσης της ίδιας ως άνω ΥΔΟΜ, έγκυρα αντίγραφα των οποίων επισυνάπτονται στο παρόν και τηρήθηκαν οι διατάξεις του άνω νόμου καθώς και ότι δεν έχουν αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής και 8) Η οικοδομή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29 έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ’ αριθμόν 14/05-02-2002 άδεια οικοδομής του τμήματος Πολεοδομίας Αριδαίας, επίσημο αντίγραφο της οποίας επισυνάπτεται στο παρόν και δεν έχουν

αλλάξει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού, και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως (άρθρο 5 του Ν. 1577/1985) της οικοδομής, εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις εκτός των χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν3843/2010, και 4495/2017, όπως αυτοί ισχύουν σήμερα, γ) Στα ακίνητα που αναφέρονται 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, ε) το αγροτεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29 κατοικία δεν αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση, και στ) Ότι έλαβαν γνώση του άρθρου 65 του Ν.2538/1997 και ότι το αγροτεμάχιο στο οποίο βρίσκεται η με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29 κατοικία, δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

Υποβλήθηκαν για την παρούσα σύμβαση ηλεκτρονικά, μέσω της πλατφόρμας MY PROPERTY της ΑΑΔΕ με ευθύνη του ιδρυτή ο οποίος τις αποδέχθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α. 1110/05.08.2022 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 4334/Β/16.08.2022, με τίτλο «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.»: η υπ' αριθμόν καταχώρισης 3200178 και υπ' αριθμόν 16405/23-07-2026 δήλωση φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου, βάσει της οποίας υπολογίσθηκε και καταβλήθηκε Φ.Μ.Α., και από την οποία δήλωση προκύπτει τόσο η αντικειμενική αξία των μεταβιβαζομένων ακινήτων (ευρώ: 670.063,56) όσο και η

προσδιορισθείσα δυνάμει της άνω έκθεσης εξακρίβωσης αξίας (ευρώ: 1.640.000,00) σύμφωνα με την οποία για την παρούσα μεταβίβαση προέκυψε φόρος μεταβίβασης, εξ ευρώ 50.676,00 ο οποίος καταβλήθηκε από τον αγοραστή όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν αποδεικτικό καταβολής με αριθμό: 20260504415 που εκδόθηκε την 24-07-2026 μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), σύμφωνα με το άρθρο 15, παρ. 1 του ν. 4223/2013 (ταυτότητα οφειλής 99650672091010321167052010053)

Αντίγραφο της άνω δήλωσης επισυνάπεται στο παρόν. Η ανωτέρω δήλωση ΦΜΑ συνετάγη με ευθύνη και στοιχεία που χορήγησε ο ιδρυτής- ο οποίος αναλαμβάνει και την σχετική υποχρέωση όπως ανταποκριθούν σε σχετικό έλεγχο και τυχόν επιβληθησόμενο πρόστιμο από πλευράς των φορολογικών αρχών εντός της νομίμου προθεσμίας.

ΑΡΘΡΟ 47

ΠΡΩΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο ορίζεται με πενταετή (5ετή) θητεία, είναι τριμελές και απαρτίζεται από τους:

1) Τον ΓΕΩΡΓΙΟ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ του Μιχαήλ και της Θεοδοσίας, ελεύθερο επαγγελματία, που γεννήθηκε στο Μόναχο Γερμανίας στις 23-09-1963 και κατοικεί στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης επί της οδού Τάκη Οικονομίδη αριθμός 53 κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΡ 568043/26-01-2023 δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Καλαμαριάς και του Α.Φ.Μ. 033286420 της Δ.Ο.Υ. Καλαμαριάς **ως Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο**

2) Την ΕΥΑΝΘΙΑ ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ του Αντωνίου και της Φωτεινής, ελεύθερη επαγγελματία, που γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη στις 08-12-1964 και κατοικεί στη Θεσσαλονίκη, στην οδό Τάκη Οικονομίδη αρ. 53 - Καλαμαριά, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΡ568046/26-01-2026 δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Καλαμαριάς και του Α.Φ.Μ. 064838485 της Δ.Ο.Υ. Καλαμαριάς **ως Αντιπρόεδρο** και

3) Τον ΘΕΟΔΟΣΙΟ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ του Γεωργίου και της Ευανθίας, ελεύθερο επαγγελματία, που γεννήθηκε στις 28-09-1986 στη Θεσσαλονίκη και κατοικεί στη Θεσσαλονίκη, στην οδό Μητρ. Καλλίδου αριθμός 102 – Καλαμαριά, κάτοχο του υπ' αριθμόν ΑΖ 196529/08-01-2008 δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Καλαμαριάς και του Α.Φ.Μ. 140801231 **ως Μέλος**

ΑΡΘΡΟ 48

ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΠΡΩΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ελεγκτές για την πρώτη εταιρική χρήση δεν ορίζονται με το παρόν συμβόλαιο.

Σε προσεχή γενική συνέλευση των μετόχων μπορεί να ορισθεί ελεγκτής, εφόσον ισχύσουν οι διατάξεις του Ν. 4336/2015 Μέρος Β΄. αρ. 2 Παρ. Α΄ Υποπαρ. Α1 (ΦΕΚ Α΄94), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 αρ. 38 *«Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων»*.

ΑΡΘΡΟ 49

ΕΥΘΥΝΕΣ ΙΔΡΥΤΩΝ – ΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΙΔΡΥΤΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ – ΔΑΠΑΝΕΣ ΙΔΡΥΣΕΩΣ ΤΗΣ Α.Ε.

1. Οι ιδρυτές είναι υπεύθυνοι για την αποκατάσταση της ζημιάς που υπέστη η εταιρεία ή οι καλόπιστοι τρίτοι, μέτοχοι ή μη, από τυχόν παράλειψη υποχρεωτικής διάταξης του καταστατικού ή ανακριβείς πληροφορίες που δόθηκαν κατά τη εγγραφή στο κεφάλαιο ή περιλήφθηκαν στο καταστατικό, από την μη τήρηση των διατάξεων που αφορούν την εκτίμηση και την καταβολή των εισφορών, καθώς και από την τυχόν κήρυξη της ακυρότητας της εταιρείας, εάν γνώριζαν ή όφειλαν να γνωρίζουν τις σχετικές πλημμέλειες. Η αξίωση του προηγούμενου εδαφίου παραγράφεται μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από την ίδρυση της εταιρείας.

2. Πρόσωπα που έχουν ενεργήσει στο όνομα της υπό ίδρυσης εταιρείας, ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριόριστα και σε ολόκληρο. Ευθύνεται όμως μόνη η εταιρεία για τις πράξεις αυτές που έγιναν ρητά στο όνομα της κατά το ιδρυτικό στάδιο, εάν, μέσα σε τρεις μήνες από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας αυτής, αναλάβει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές τις πράξεις.

<u>Προσαρτώνται στο παρόν:</u>

1.- Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4611/2019 (Α'73), της υπ’ αριθμ. 15435/ 913/16.4.2020 Υπουργικής Απόφασης του Υπουργού Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και της υπ’ αριθμ. οικ. 17535/Δ1.6002/6.5.2020 κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικράτειας, Α) για την Αντωνιάδου Ευανθία το με αριθμ. Συστήματος 000/Φ/1065969/2026 αρ. πρωτ. 2189381/25-06-2026 και με αριθμό εγκυρότητας 006498639741C0B3D5 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του e-ΕΦΚΑ από το οποίο προκύπτει ότι η εμφανισθείσα δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το

προσωπικό της, είναι ασφαλιστικά ενήμερη ως ελεύθερος επαγγελματίας, αυτοαπασχολούμενη ή αγρότης με ημερομηνία λήξης ισχύος την **24-12-2026 και β)** για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο το με αριθμ. Συστήματος 000/Φ/1065964/2026 αρ. πρωτ. 22189378/25-06-2026 και με αριθμό εγκυρότητας 009076708048829114 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του e-ΕΦΚΑ από το οποίο προκύπτει ότι ο εμφανισθείς δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το προσωπικό του, είναι ασφαλιστικά ενήμερος ως ελεύθερος επαγγελματίας, αυτοαπασχολούμενος ή αγρότης με ημερομηνία λήξης ισχύος την 24-12-2026

2.- Σύμφωνα με το Ν. 1882/90 α) για την Ευανθία Αντωνιάδου το υπ' αριθμόν 89095761/16-07-2026 με ημερομηνία λήξης 16-09-2026 και β) **για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο** το υπ' αριθμ. 89095807/16-07-2026 και με ημερομηνία λήξης 16-08-2026 αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο τα οποία εκδόθηκαν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για λογαριασμό των ως άνω από τα οποία προκύπτει ότι αυτοί είναι ενήμεροι για τα χρέη τους προς το Δημόσιο εκδόθηκαν για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία με τίμημα,

3.- Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, προσαρτώνται:

1) **για την Αντωνιάδου Ευανθία τα με** κωδικούς IUO7AEUQKZ4SNPPTALRKPVS71/30-6-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ490730173001/5/7) και JMBPC6ZLZCMCH7PY1F8I371NA/10-07-2026, MFPQCGAKBS9S6WDB7P8YJO5TU/10-07-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ380010111015/0/29) και **για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο** τα με κωδικούς O9UGCKCV2JYT65AJ593H8RICN /30-06-2026 (ακίνητο με

ΚΑΕΚ490730173001/5/7) και OYNXH13EGDI2IXTTZSPW6KIMO/10-07-2026, IXQYJ8BAM6IWO99W35ST96B5I/10-07-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ380010111015/0/29) πιστοποιητικά **της** ΑΑΔΕ από τα οποία προκύπτει ότι συμπεριέλαβαν έκαστος το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί των άνω ακινήτων στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2022-2023-2024-2025-2026, παρέλκει η προσάρτηση στο παρόν, σχετικού πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ έτους 2021 για τα άνω ακίνητα διότι όπως μου δήλωσαν υπεύθυνα οι εμφανισθέντες, απέκτησαν τα ως άνω ακίνητα μετά την 01-01-2021 δυνάμει των με αριθμών 86/07-09-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη και του με αριθμού 11567/17-09-2021 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Έδεσσας Αν. Γιαβράνογλου οπότε και δεν είχε γεννηθεί ακόμη η σχετική υποχρέωση,

2) για την Αντωνιάδου Ευανθία τα με κωδικούς L4BTD8E5LQOZ0NCQWI6FBR5RM/30-06-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ 190472308020/0/5), N0MINGZVQ9HI2HDTZQOH7W677/30-06-2026 (ΚΑΕΚ 050712119005/0/24), INM7F12FG5RFHVAIATDHYY5BN/30-06-2026 (ΚΑΕΚ 050712119005/0/8) και IE6T1YWMDC36BMXWWSN1R14PW/30-06-2025 (ακίνητο με ΚΑΕΚ 050712119005/0/13) **και για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο** τα με κωδικούς N1Z4V6XK3WI59CXJLXHJEGGGN/30-06-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ 190472308020/0/5), PKSOJZTQMCWMRT20P73USNZKS/30-06-2026 (ΚΑΕΚ 050712119005/0/24), MFIGMHGAB79QWZDCGW7AX2VV4/30-06-2026 (ΚΑΕΚ 050712119005/0/8) και Q3MTMS5MYS5D822XA1AQH3UPA/30-06-2026 (ΚΑΕΚ 050712119005/0/13) **πιστοποιητικά της** ΑΑΔΕ από τα οποία προκύπτει ότι συμπεριέλαβαν έκαστος το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί των άνω ακινήτων στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών -2023-2024-2025-2026, παρέλκει η

προσάρτηση στο παρόν, σχετικού πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ετών 2021-2022 για τα άνω ακίνητα διότι όπως μου δήλωσαν υπεύθυνα οι εμφανισθέντες, απέκτησαν τα ως άνω ακίνητα μετά την 01-01-2022 αντίστοιχα δυνάμει του με αριθμό 311/20-10-2022 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη και του με αριθμού 1441/01-011-2022 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης Αγγελίδη οπότε και δεν είχε γεννηθεί ακόμη η σχετική υποχρέωση.

3) για την Αντωνιάδου Ευανθία τα με κωδικούς GWT2TVJ9MD9TPLXDWPFDBG1XG/30-06-2026 (ακίνητο 190440445022/1/33) και IBD6L7SSZAHML73OUWQJOZPJN/30-06-2026 ακίνητο με ΚΑΕΚ 19 044 04 45 022 / 3 / 14) και για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο τα με κωδικούς G117TXWS7RGOUXCWKN22M4LU7/30-6-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ190440445022/1/33) και O7DAPN8FRNTO2OG03U79LB967/30-06-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ 19 044 04 45 022 / 3 / 14) πιστοποιητικά της ΑΑΔΕ από τα οποία προκύπτει ότι συμπεριέλαβαν έκαστος το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί των άνω ακινήτων στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2024-2025-2026, παρέλκει η προσάρτηση στο παρόν, σχετικού πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ετών 2021-2022-2023 για τα άνω ακίνητα διότι όπως μου δήλωσαν υπεύθυνα οι εμφανισθέντες, απέκτησαν τα ως άνω ακίνητα μετά την 01-01-2023 δυνάμει των με αριθμό 600/08-11-2023 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη και οπότε και δεν είχε γεννηθεί ακόμη η σχετική υποχρέωση, μνείας γενομένης ότι για το ΚΑΕΚ 19 044 04 45 022 / 3 / 14 έχει συμπεριλάβει έκαστος ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου επί του ως άνω ακινήτου για το έτος 2024 και για τα έτη 2025-2026 συμπεριλαμβάνει έκαστος το ποσοστό των 50% εξ αδιαιρέτου καθώς απέκτησε έκαστος το έτερο ποσοστό των 25% εξ αδιαιρέτου από

το ως άνω ακίνητο, δυνάμει του με αριθμού 796/10-05-2024 συμβόλαιο της άνω συμβολαιογράφου

4) για την Αντωνιάδου Ευανθία το με κωδικό R6PXEJTM7W4XAXXJ2RS7KEENA/30-06-2026 **(**ακίνητο 190440445022/1/34) και για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο το με κωδικό QKHLBKQ36YA16522U52ZZW9RG/30-06-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ 190440445022/1/34) πιστοποιητικά της ΑΑΔΕ από τα οποία προκύπτει ότι συμπεριέλαβαν έκαστος το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί του ως άνω ακινήτου στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ έτους 2025-2026, παρέλκει η προσάρτηση στο παρόν, σχετικού πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ετών 2021-2022-2023-2024 για τα άνω ακίνητα διότι όπως μου δήλωσαν υπεύθυνα οι εμφανισθέντες, απέκτησαν τα ως άνω ακίνητα μετά την 01-01-2024 δυνάμει του με αριθμού 249/21-11-2024 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ιωάννας Κουτλή και οπότε και δεν είχε γεννηθεί ακόμη η σχετική υποχρέωση

5) για την Αντωνιάδου Ευανθία τα με κωδικούς JGBYV9Y5OHO9O04GLHI9T9APB/30-06-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ 490730142002/2/6) , M201JIT2F9T2EP71NOQ51RP4B/10-07-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ 490730142002/1/5), TZ6C6O90ZU551GPJ0LF1UV643/30-06-2026 ακίνητο επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ **490730113002/0/0**),SJKFY20RXB46VJLYCBEIPM4GC/30-06-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ 190448719001/0/8) και για τον Παπαδημητρίου Γεώργιο τα με κωδικούς IJ5N6ZUK4OZ2VZ2ZH4FA2763F/30-06-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ 490730142002/2/6) OEFQPYXGLBCJX1CAVKGWXQ2NS/10-07-2026 (ακίνητο με ΚΑΕΚ 490730142002/1/5),RG40XHSQFKKTQPU6K25DF4A9T/30-06-2026

(ακίνητο επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ **490730113002/0/0**), FRF6AKN0VUJGBJA2YYKY7PN1B/30-06-2026 (ακίνητο ΚΑΕΚ 190448719001/0/8) πιστοποιητικά της ΑΑΔΕ από τα οποία προκύπτει ότι συμπεριέλαβαν έκαστος το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί των άνω ακινήτων στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ έτους 2026, παρέλκει η προσάρτηση στο παρόν, σχετικού πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ετών 2021-2022-2023-2024-2025 για τα άνω ακίνητα διότι όπως μου δήλωσαν υπεύθυνα οι εμφανισθέντες, απέκτησαν τα ως άνω ακίνητα μετά την 01-01-2025 αντίστοιχα δυνάμει των με αριθμούς 1136/17-03-2025, 1191/29-04-2025, 1224/20-05-2025 και 1508/20-11-2025 συμβόλαια της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μαρίας Σπυρούδη και οπότε και δεν είχε γεννηθεί ακόμη η σχετική υποχρέωση.

Τα ως άνω πιστοποιητικά εκδόθηκαν με αιτιολογία μεταβίβαση με επαχθή αιτία με τίμημα, ισχύουν μέχρι την 31-12-2026 Δημόσιο επιφυλάσσεται για τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

4.- Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 190448719001/0/8:

α) με Α/Α Δήλωσης 13061210 Βεβαίωση Περαίωσης της Διαδικασίας Υπαγωγής στο Ν. 4495/2017, με αριθμό πρωτ. 2536372 και με ηλεκτρονικό κωδικό 080AC0F81772CD15, με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 11-01-2023 του μηχανικού έργων υποδομής ΤΕ Παναγιώτη Μπαρκόπουλου η οποία και προσαρτάται στην πράξη μου αυτή και είναι πλήρως εξοφλημένη και όπως όλες οι πολεοδομικές παραβάσεις αναλυτικά περιγράφονται στην τεχνική έκθεση της ως άνω βεβαίωσης, η οποία έχει ως εξής: «Στις 25 Νοεμβρίου 2022 ημέρα Παρασκευή και μετά από την τηλεφωνική επικοινωνία που είχα με την κυρία Αικατερίνη Τσικούρα συναντηθήκαμε στην ιδιοκτησία της κυρίας Τσικούρα, Θέμελη 11, με σκοπό να συζητήσουμε για την διαδικασία τακτοποίησης της

κατοικίας της. Μετά την αυτοψία που έκανα στον χώρο και την αποτύπωση της κάτοψης του διαμερίσματος διαπίστωσα ότι υπάρχουν 2 αυθαίρετες κατηγορίες κατασκευών που χρήζουν τακτοποίησης και είναι οι εξής:1) Τμήμα του διαμερίσματος εμβαδού 18.40m2 που υπερβαίνει αυτό του εμβαδού της αδείας (49.70m2) σε ποσοστό <40% και εμπίπτει στην κατηγορία 4 και2) 6.00m2 υπέρβαση στο εμβαδό των εξωστών (1 λοιπή παράβαση). Οι παραπάνω κατασκευές κατασκευάστηκαν σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια αλλά και σύμφωνα με την υπ' αρίθμ. 98/2002 άδεια πολεοδομίας Θεσσαλονίκης το έτος 2002. Για αυτές τις κατασκευές εξουσιοδοτήθηκα από την ιδιοκτήτρια κ. Αικατερίνη Τσικούρα ούτως ώστε να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν4495/2017 και να τακτοποιηθούν».-

β) η από μηνός Δεκεμβρίου 2022 κάτοψη διαμερίσματος 4ου ορόφου του πτυχιούχου πολιτικού μηχανικού έργων υποδομής – Ε.Δ.Ε Παναγιώτη Μπαρκόπουλου. Επάνω στο σώμα της άνω κάτοψης δηλώνει ο ως άνω συντάκτης μηχανικός ότι «το παρόν σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που υποβλήθηκε στο ΤΕΕ στη δήλωση Ν. 4495/2017 με Α.Α 13061210

γ) - Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 725460-24954504-2 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης BE821E7B30A1026952127A41F2ABD1D8 η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το

ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

δ) Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

ε) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 61000/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 190448719001/0/8 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

στ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 279382/06-11-2025 Α.Α.: 636ΒΕ-0LX0M-6ΧΑΒ8-2 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 06-11-2025 και ημερομηνία ισχύος έως 06-11-2035 υπό του Ενεργειακού Επιθεωρητή Ηλία Παπαδόπουλο (Α.Μ. 10162). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου

Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

ζ) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 98/01-02-2002 οικοδομικής άδειας του Γραφείου Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης

5.- Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 190472308020/0/5

α) η με αριθμό αίτησης 5513/17-09-2010 και με αριθμό καταχώρησης 571 και με αριθμό πρωτ. 1703/02-02-2011 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας στις διατάξεις του Ν. 3843/2010 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Καλαμαριάς.

β) το από μηνός Μαΐου 2022 σχεδιάγραμμα αποτύπωσης διαμερίσματος Δ2 2^{ου} ορόφου του πολιτικού μηχανικού Σωκράτη Πιπερίδη, στην οποία κάτοψη έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του παραπάνω μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι το παρόν σχέδιο συνοδεύει την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου με κωδικό ιδιοκτησίας 79459-943165-1 και είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί με ηλεκτρονική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ.

γ) .- Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 79459-943165-3 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από

15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 223B6028B1DF34293F16EA3937EA8ECB η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

δ) Οι με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

ε) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 61002/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 190472308020/0/5 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

στ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 128931/19-05-2022 Α.Α.: VX7ND/85FNB-T1NQU-Q Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία

εκδόσεως 19/05/2022 και ημερομηνία ισχύος έως 19/05/2032 υπό του Ενεργειακού Επιθεωρητή Σωκράτη Πιπερίδη (Α.Μ. 1668). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

ζ) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 137/18-12-2007 άδειας οικοδομής του τμήματος πολεοδομικών εφαρμογών του Δήμου Καλαμαριάς όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την με αριθμό πρωτ. 3298/27-07-2008 πράξη της ίδιας υπηρεσίας,

6.- **Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 190440445022/1/33:**

α) με ΑΑ 13090930 δήλωση, ΑΑ πρωτ 2582651 ηλεκτρονικό κωδικό 9278B6DEA0EDE4B8 με τελευταία ενημέρωση 12-10-2023 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν 4495/17 των μηχανικών αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Μέττα και ηλεκτρολόγου μηχανικού Μιχαήλ Μαριας η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη και η οποία προσαρτάται στο παρόν με την οποία ρυθμίστηκαν α) ΦΚ #1 υπέρβαση δόμησης 5,25 τ.μ. που αφορά σε κλείσιμο ημιυπαιθρίου και β) ΦΚ#2 αλλαγές στα κουφώματα και εσωτερικές διαρρυθμίσεις , μετακίνηση wc και τη διαφορετική θέση της πόρτας εισόδου στο ακίνητο , αυθαιρεσίες που υπάγονται στην κατηγορία 4 του άνω νόμου και εξαιρούνται

οριστικά της κατεδάφισης και το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει την ως άνω υπαγωγή έχει ως εξής: «ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ – ΓΡΑΦΕΙΟ Ν 1 ΣΤΟΝ 4Ο ΟΡΟΦΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ 26ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 26 ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΩΣ ΚΑΙ ΣΑΠΦΟΥΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ ΟΙ ΕΞΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ 1)ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 1 ΤΟ ΚΛΕΙΣΙΜΟ ΤΟΥ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 5,25ΤΜ. ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2)ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 2 ΔΗΛΩΘΗΚΕ ΜΙΑ ΛΟΙΠΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΙΣ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ , ΤΗΝ ΜΕΤΑΚΙΝΗΣΗ ΤΟΥ WC ΚΑΙ ΤΗΝ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΤΑΣ ΕΙΣΟΔΟΥ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ ΑΡΙΘΜ.846/2001 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΗΤΑΝ ΕΜΒΑΔΟΥ 43,00ΤΜ. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 43,00+5,25=48,25»

β) η από μηνός Ιανουαρίου 2022 κάτοψη του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημητρίου Μέττα. Επάνω στο σώμα της ως άνω κάτοψη έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του συντάκτη μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι τα σχέδια είναι ταυτόσημα με αυτά που αναρτήθηκαν στο σύστημα του ΤΕΕ

γ) **.-** Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 516799-2834589-3 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 843507A3D7FDE981E681E82CA1623A40 η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις

εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017» δ)Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

δ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 61004/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 190440445022/1/33 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

ε) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 78393/03-05-2023 Α.Α.: ΜCTV-DVRD6-5CJB4-9 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 03-05-2023 και ημερομηνία ισχύος έως 03-05-2033 υπό του Ενεργειακού Επιθεωρητή Δημητρίου Μέττα (Α.Μ. 1066). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο

παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

7.- Για το ακίνητο με ΚΑΚ 190440445022/1/34

Α) Η με Α/Α Δήλωσης: 12825087, Κατάσταση Δήλωσης: Περαιωμένη, Α/Α Πρωτοκόλλου: 2497335, και Ηλεκτρονικό κωδικό: C95022E32DB80413, με ημερομηνία αρχικής υποβολής: 06/02/2022, ημερομηνία υπαγωγής: 24/02/2022 και τελευταίας ενημέρωσης: 28/09/2022 και σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Καραγιαννίδη (Α.Μ. ΤΕΕ 64278), «Πρόκειται για το με αριθμό 2 γραφείο του 4ου ορόφου του ΚΤΙΡΙΟΥ Α του συγκροτήματος γραφείων επί των οδών 26ης Οκτωβρίου, Προμηθέως και Σαπφούς στη Θεσσαλονίκη, κατασκευασμένο σύμφωνα με την με αριθμό 846/2001 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, η οποία συμπληρώθηκε με την με αριθμό πρωτοκόλλου 120687/05.05.2022 αίτηση του ως άνω τοπογράφου μηχανικού. Κατά την αυτοψία στο ακίνητο διαπιστώθηκαν οι παρακάτω διαφοροποιήσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια: 1. Ενσωμάτωση Ημιυπαίθριου Χώρου εμβαδού 2,24 τ.μ. στο χώρο του γραφείου (ΦΚ 1), 2. Ενσωμάτωση τμήματος εξώστη εμβαδού 1,00 τ.μ. στον χώρο του γραφείου (ΦΚ 2), 3. Αλλαγή θέσης-διαστάσεων προθαλάμου/κουζινέτου και WC. (ΦΚ 3). Το ακίνητο εντάχθηκε στις διατάξεις του Ν.4495/2017, η διαδικασία έχει περαιωθεί και έλαβε ηλεκτρονικό κωδικό C95022E32DB80413. Έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. Έχουν αναρτηθεί στο σύστημα του ΤΕΕ όλα τα απαιτούμενα

δικαιολογητικά συμπεριλαμβανόμενης της μελέτης Η/Μ. Δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δεν θίγονται κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι. Το τελικό εμβαδόν του γραφείου στην υφιστάμενη κατάσταση είναι 39,75 τ.μ.»

β) το από μηνός Φεβρουάριος του έτους 2022 σχέδιο κάτοψης γραφείου 4ου ορόφου με αριθμό εσωτερικής αρίθμησης δύο (2) (Αριθμός Σχεδίου Τ1) του τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Καραγιαννίδη, επί του οποίου έχει τεθεί η δήλωση του ως άνω τοπογράφου μηχανικού ότι το παρόν σχέδιο που συνοδεύει τη δήλωση ένταξης του Ν. 4495/2017 με Α/Α 12825087 και είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και αφορά στο συγκεκριμένο ακίνητο με ηλεκτρονικό κωδικό C95022E32DB80413, και το από Μάιος του έτους 2022 σχέδιο κάτοψης 4ου ορόφου (Αριθμός Σχεδίου Κ4) του ιδίου ως άνω τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Καραγιαννίδη, που συμπληρώνει σύμφωνα με το άρθρο 99 εδ. γγ' του Ν.4495/2017, το φάκελο της προαναφερόμενης οικοδομικής άδειας.

γ) **.-** Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 270077-3712553-4 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης BF7AED7A2FD67F94C43B4EC2120C713D η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις

εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017» δ)Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

δ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 61005/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 190440445022/1/34 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

ε) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 60447/21-02-2022 Α.Α.: ΤΗ9PF-C78M-67K1A-4 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 21-02-2022 και ημερομηνία ισχύος έως 21-02-2032 υπό της Ενεργειακής Επιθεωρήτριας Σοφίας Κορπούλη (Α.Μ. 13794). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής

Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

8.- Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 190440445022/3/14

α) Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 519084-8256846-4 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης BCA6AD51F1C121D32990FF20281B2446 η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»

β) Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη

ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»,

γ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 61003/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 190440445022/3/14 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

Για τα ακίνητα με ΚΑΕΚ 190440445022/1/33, με ΚΑΕΚ 190440445022/1/34 και με ΚΑΕΚ 190440445022/1/14 επίσημο αντίγραφο της με αριθμό 846/12-06-2001 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης, όπως αυτή ενημερώθηκε με την με αριθμό 6572/2003 πράξη και αναθεωρήθηκε με τις με αριθμό 37327/10-10-2001 και 15456/26-04-2004 πράξεις τις ίδιας υπηρεσίας,

9.- Για το ακίνητο επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 490730113002/0/0

α) η με αριθμό αίτησης 11860/24-06-2011 και με αριθμό πρωτ. 11860/22-08-2012 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας στις διατάξεις του Ν3843/2010(ΦΕΚ 62Α/28-04-2010) της Πολεοδομίας του Δήμου Νέας Προποντίδας,

β) η με ΑΑ 12306637 δήλωση ΑΑ πρωτ. 1832264 ηλεκτρονικό κωδικός 4BAEC68E4B136749 με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 23-04-2024 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν4495/17 του πτυχιούχου μηχανικού δομικών έργων ΤΕ Βασιλείου Σπάργια, η οποία προσαρτάται στο παρόν και είναι πλήρως εξοφλημένη και για την οποία δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας με την οποία ρυθμίστηκαν α) ΦΚ #1 υπέρβαση δόμησης 1,36 τ.μ. για κατασκευή

αρχιτεκτονικής προεξοχής που υπάγεται στην κατηγορία 4 του άνω νόμου και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης και β)ΦΚ # 2 μια λοιπή πολεοδομική παράβαση για αλλαγές στα ανοίγματα και στις διαστάσεις των εξωστών και κατασκευή εστίας τζακιού που υπάγονται στην κατηγορία 3 του ως άνω νόμου και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης και το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει την ως άνω δήλωση έχει ως εξής: Ύστερα από αυτοψία στο Διαμέρισμα Δ2 του ισόγειου ορόφου του Κτιρίου Βήτα (Β) σε συγκρότημα κατοικιών που ανεγέρθη με την 699/2007 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Ν. Μουδανιών στην Χανιώτη Χαλκιδικής διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες υπερβάσεις της εγκεκριμένης αρχιτεκτονικής μελέτης. Αρχικά ο ημιυπάιθριος χώρος εμβαδού μαζί με τις τοιχοποιίες 11,52 τ.μ. έχει προσαρτηθεί στην κατοικία. Η διατήρηση της χρήσης του χώρου αυτού έχει ρυθμιστεί με τις διατάξεις του Ν.3843/10 με την αίτηση με Α/Α καταχώρησης 11860 και ημερομηνία περαίωσης της διαδικασίας 22/08/2012. Εκτός από τα παραπάνω στους κύριους χώρους της ιδιοκτησίας προσαρτήθηκε αυθαίρετη αρχιτεκτονική προεξοχή συνολικού εμβαδού 1,36 τ.μ. που ρυθμίζεται με την παρούσα δήλωση. Τέλος εντοπίστηκαν και αυθαιρεσίες που δεν επηρεάζουν την δόμηση και την κάλυψη και ρυθμίζονται ως πολεοδομική παράβαση. Σε αυτές περιλαμβάνονται μικρές αλλαγές των διαστάσεων των εξωστών, αλλαγές στα εξωτερικά ανοίγματα και κατασκευή εστίας τζακιού. Σχόλια: Βάσει της απόφασης Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β, 11.05.18) αρθρο 2 παρ. ι) δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ενώ ο χρόνος υλοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών λόγω της θέσης τους και της μονολιθηκότητας του οικοδομικού σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα τεκμαίρεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης του κτίσματος, δηλαδή το 2008.

Επίσης στην συγκεκριμένη οικοδομή ο ημιυπόγειος όροφος έχει εκχωματωθεί καθιστώντας την στάθμη του ισόγεια με αποτέλεσμα η υπό εξέταση ιδιοκτησία να έχει μετατραπεί σε διαμέρισμα 1ου ορόφου, παράβαση όμως που δεν καταλογίζεται σε αυτήν”

γ) το από μηνός Ιουλίου 2021 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Σπάργια. Επάνω στο σώμα της ως άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του συντάκτη μηχανικού με την οποία δηλώνει ότι το σχέδιο που προσκομίζεται στην συμβολαιογραφική πράξη είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει υποβληθεί στο σύστημα του ΤΕΕ για την δήλωση αυθαιρέτου του Ν 4495/17 με ΑΑ 12306637 και ηλεκτρονικό κωδικό 4BAEC68E4B136749.

δ) - Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 735732-14904412-3 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 5CE17A4C039EFED460CF71FBCF2598CE η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017» δ)Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις,

εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»,

ε) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 49073/1687/23-07-2026 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

στ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 157271/04-08-2021 Α.Α.: M3RBX-U3DBB-2ANMV-L Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 04-08-2021 και ημερομηνία ισχύος έως 04-08-2031 υπό της Ενεργειακής Επιθεωρήτριας Αλεξάνδρας Σπάργια (Α.Μ. 161117). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

ζ) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 699/07-12-2007 άδειας οικοδομής του τμήματος χορηγήσεως Αδειών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νέων Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής

10.- Για το με ΚΑΕΚ 490730142002/1/5

α) η με αριθμό πρωτ. 1631/2010 Αίτηση για την διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62^{Α}/28-04-2010) προς την Πολεοδομία Νέων Μουδανιών στην οποία έχει τεθεί σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας

β) η με Α/Α 3133386 με αριθμό πρωτ. 936847 και με ηλεκτρονικό κωδικό 2Ο235958ΕΑΑ5Ο68Β **βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013,** του πολιτικού μηχανικού Χρήστου Ψαρρά η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη μετά της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει αυτήν η οποία έχει ως εξής «Υστέρα από αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο διαμέρισμα Δ1 του κτιρίου Α της οικοδομής που αναγέρθηκε βάση της 548/2005 οικοδομικής άδειας της πολεοδομίας Ν. Μουδανιών στην Χανιώτη Χαλκιδικής διαπιστώθηκαν οι ακόλουθες υπερβάσεις της εγκεκριμένης μελέτης και οι οποίες ρυθμίζονται με την παρούσα δήλωση: Ο ημιυπαίθριος χώρος εμβαδού 7,56τμ στην νοτιοδυτική όψη του κτιρίου έχει προσαρτηθεί στον χώρο της κατοικίας, επίσης τμήμα ακαλύπτου χώρου με πέργκολα εμβαδού 4,75τμ. Στην βορειοανατολική όψη έχει στεγαστεί και μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης. Τέλος ως λοιπή πολεοδομική παράβαση δηλώνεται το προστέγασμα του μπαλκονιού. Για το συγκεκριμένο ακίνητο έχει προηγηθεί αίτηση για την διατήρηση χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3843/10 με αριθμό πρωτοκόλλου περαίωσης της διαδικασίας 1631/19-4-11 της Πολεοδομίας Ν. Μουδανιών, παράβαση όμως που έχει συμπεριληφθεί στην παρούσα δήλωση. Σχόλια: Το διαμέρισμα της

δήλωσης στην εγκεκριμένη μελέτη είναι 1ου ορόφου ενώ στην πράξη έχει καταστεί 2ου εξαιτίας αποκάλυψης του ημιυπόγειου αποθηκευτικού χώρου του κτιρίου, παράβαση όμως που δεν ευθύνεται και δεν καταλογίζεται στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Για την υπαγωγή του συγκεκριμένου θέματος στις διατάξεις του Ν. 4178/13 υποβάλλεται Δελτίο Δομικής Τρωτότητας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, καθώς η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, οπότε δεν χρήζει Μελέτη Στατικής Επάρκειας (σύμφωνα με το 'Αρθ. 11, παρ. 8α)».-

γ) η από μηνός 2016 κάτοψη ορόφου διαμερίσματος Δ1 του πολιτικού μηχανικού Χρήστου Ψαρρά, στην οποία υπάρχει Δήλωση Μηχανικού του ιδίου ως άνω πολιτικού μηχανικού με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι «έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία στο σύστημα δηλώσεων με Α/Α δήλωσης: 3133386, Ηλεκτρονικός κωδικός: 2Ο235958ΕΑΑ5Ο68Β και ότι το σχέδιο αυτό συνοδεύει την 3133386 δήλωση ένταξης».

δ) **.-** Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 1051118-21586695-2 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 8833107A81B7DE71C474CE104D8752C5 η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις

εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

ε) Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»,

στ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 49073/1686/23-07-2026 Απόσπασμα κτηματογραφούμενου ακινήτου αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

ζ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 129415/10-04-2025 Α.Α.: 3LMC0-9TRMQ-ΑΥΑΤΡ-5 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 10-04-2025 και ημερομηνία ισχύος έως 10-04-2035 υπό της Ενεργειακής Επιθεωρήτριας Αφροδίτης-Λυδίας Σφυρή (Α.Μ. 22643). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς

και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

η) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 548/09-09-2005 άδειας ανοικοδομήσεως από το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν. Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής

11.-Για το με ΚΑΕΚ 490730142002/2/6

α) η με αριθμό πρωτ. 5099/23-12-2010 Αίτηση για την διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62^{Α}/28-04-2010) προς την Πολεοδομία Νέων Μουδανιών στην οποία έχει τεθεί σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας υπ' αριθμόν πρωτ. 5099/11-04-2011

β) η ΑΑ 13406648 δήλωση ΑΑ πρωτ 2814336 ηλεκτρονικό κωδικό CEB67D7B63541BFB ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 10-03-2025 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν4495/17 της τεχνικής εταιρίας ΣΤΕΡΕΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΙΚΕ δ.τ. ΣΤΕΡΕΟΝ, η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη και για την οποία δεν απαιτείται η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας για υπέρβαση δόμησης για κλείσιμο ημιυπαιθρίου συνολικά 12,19 τ.μ. (στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα 6,94 τ.μ. που τακτοποιήθηκαν με τον 3843/2010) αυθαιρεσία που υπάγεται στην κατηγορία 4 του άνω μετά της συνοδεύουσας αυτήν τεχνικής έκθεσης η οποία έχει ως εξής «Η παρούσα αφορά διαμέρισμα πρώτου (1ου) ορόφου, στο κτίριο Β, με εσωτερική αρίθμηση Δ2 (στα αριστερά για αυτόν που βλέπει το κτίριο Β από τη δημοτική οδό). Το διαμέρισμα έχει υπαχθεί στο ν.3843/10 με α.α. 5099/23-12-2010 για κλείσιμο Η/Χ εμβαδού 6,94 τ.μ. και στο ν.4495/17

με την παρούσα δήλωση με α.α. δήλωσης 13406648 για υπέρβαση δόμησης 12,19τ.μ., στα οποία συμπεριλαμβάνονται και τα 6,94τ.μ., αφού συνυπολογίστηκε η δήλωση του ν.3843/10 καθώς και το πρόστιμο αυτής, στην παρούσα δήλωση. Το αρχικό καθαρό εμβαδόν βάση οικοδομικής αδείας είναι 47,50τ.μ., ενώ στην πραγματικότητα το καθαρό εμβαδόν του διαμερίσματος είναι 59,69τ.μ. (47,50τ.μ. + 12,19τ.μ.). Το διαμέρισμα αποτελείται από ένα (1) δωμάτιο, καθιστικό στο οποίο υπάρχει και ο πάγκος της κουζίνας, λουτροαποχωρητήριο και χωλ. Τέλος το διαμέρισμα έχει την αποκλειστική χρήση μιας θέσεως στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου η οποία φέρει τον αριθμό δώδεκα (12) και έχει εμβαδόν 10,56τ.μ.» γ) η από Μαρτίου 2025 κάτοψη ορόφου του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Κόντου, που συντάχτηκε για τις ανάγκες της τακτοποίησης η οποία προσαρτάται στο παρόν και υπογράφεται από τους εμφανισθέντες και εμένα στην οποία υπάρχει Δήλωση Μηχανικού του ιδίου ως άνω πολιτικού μηχανικού με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι «το παρόν διαμέρισμα ορόφου έχει υπαχθεί στο Ν4495/17 με αα δήλωσης 13406648 και ηλεκτρονικό κωδικό CEB67D7B63541BFB για υπέρβαση δόμησης (κλείσιμο Η/Χ) και τα σχέδια είναι ταυτόσημα με αυτά που αναρτήθηκαν στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ»

δ)- Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 1051118-20218405-2 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 655BB48E9EC1D8BED29058279468B6AF η οποία εκδόθηκε κατόπιν

αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017» ε)Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»,

στ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 49073/1685/23-07-2026 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

ζ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 75463/08-03-2025 Α.Α.: CA0QL-WX50B-YHQBB8-Y Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 08-03-2025 και ημερομηνία ισχύος έως 08-03-2035 υπό του Ενεργειακού Επιθεωρητή Ιωάννη Κόντου (ΑΜ 14472). Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου

Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

η) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 548/09-09-2005 άδειας ανοικοδομήσεως από το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών Ν. Μουδανιών, Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής

12.- για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 490730173001/5/7

α) η με Α/Α 11113919 δήλωση ΑΑ πρωτ. 1092546 ηλεκτρονικό κωδικό C1747C8B4E2A44CB βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Κακανή Γεώργιου, για την έχει εξοφληθεί το πρόστιμο και για την οποία δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας μετά της συνοδεύουσας αυτήν τεχνικής έκθεσης η οποία έχει ως εξής: "Στο διαμέρισμα αρ.39 του 1ου ορόφου της μονάδας Ε του συγκροτήματος δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ'υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια. Το συνολικό καθαρό εμβαδόν του διαμερίσματος συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών τοιχοποιιών είναι 55,70 τετραγωνικά μέτρα με χρήση κατοικίας. Με την παρούσα δηλώνεται η διαφορετική διαμερισμάτωση από τη φάση της κατασκευής του ημιυπόγειου της οικοδομής Ε. Από την άδεια προβλεπόταν η κατασκευή ενιαίου αποθηκευτικού χώρου στο ημιυπόγειο της οικοδομής Ε ενώ από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχει

χωριστεί σε επιμέρους ιδιοκτησίες. Συγκεκριμένα η αποθήκη αρ.39 βρίσκεται στο ημιυπόγειο της μονάδας Ε (ως παρακολούθημα του διαμερίσματος αρ.39 1ος όροφος/μονάδα Ε) έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών τοιχοποιιών 56,00 τετραγωνικά μέτρα και η χρήση της είναι βοηθητική/αποθηκευτικός χώρος. Στο διαμέρισμα του 1ου ορόφου υπάρχουν αλλαγές στην εσωτερική διαρρύθμιση όπως φαίνεται και από τις κατόψεις που συνοδεύουν την παρούσα δήλωση, χωρίς αυτό να αποτελεί παράβαση κατά τις διατάξεις του Ν.4495/2017. Σύμφωνα με την παράγραφο 99(η) του Ν. 4495/17 για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν4495/17 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας."

β) η από μηνός Σεπτεμβρίου 2019 κοινή κάτοψη διαμερίσματος Δ39-1ου ορόφου και κάτοψη αποθήκης Α39-ημυπόγειου Μονάδας Ε του πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Κακάνη. Επάνω στο σώμα της άνω κάτοψης έχει τεθεί η υπεύθυνη δήλωση του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Χρυσοστόμου με την οποία δηλώνει ότι το παρόν συνοδεύει το ακίνητο με κωδικό ιδιοκτησίας 1454937-31334504-1.

γ) **.-** Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 1454937-31334504-1 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 37471F2577E3D975748724878B9B2418 η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι

εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017» δ)Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

δ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 49073/1684/23-07-2026 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

ε) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 133261/2017 Α.Α.: VT04J-0QLY8-QM02Q-Y Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 30-06-2017 και ημερομηνία ισχύος έως 30-6-2027 υπό του Ενεργειακού Επιθεωρητή Αυγής Γραμματικοπούλου), Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο

παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

στ) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 133/16-03-1987 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Μουδανίων της Νομαρχίας Χαλκιδικής όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τη με αριθμό πρωτ. 31019/23-03-1988 πράξη της ίδιας ως άνω υπηρεσίας,

13.- Για το με ακίνητο ΚΑΕΚ 050712119005/0/8

α) Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 190320-4266915-2 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης 6CE7278F1EF161558AAC9A4DB392E6F7 η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»

β) Οι με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»,

γ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 46795/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 050712119005/0/8 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

δ) Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος με Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ): 1128594 και ημερομηνία υποβολής: 13/10/2021.

14.- Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 050712119005/0/13

α) Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 190320-4266917-2 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης C9D708D6D2080DA6B2F8F900375D113E η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή

οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»

β) Οι με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»,

γ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 46796/10-07-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 050712119005/0/13 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

δ) Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος με Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ): 1128594 και ημερομηνία υποβολής: 13/10/2021.

15.- Για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 050712119005/0/24

α) Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 190320-4266909-2 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2

του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης F7BF58226DAFCA36284A05173C0822DD η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»

β) Οι με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων 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»,

γ) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 46794/10-07-2024 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έλαβε ΚΑΕΚ 050712119005/0/24 αντίγραφο του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

– Για τα ανωτέρω ακίνητα με ΚΑΕΚ 050712119005/0/8, 050712119005/0/13 και 050712119005/0/24

α) έγκυρα αντίγραφα της με αριθμό πράξης 348727/17-01-2022 οικοδομική άδεια (Κατηγορία Άδειας 3 - Χωρίς Προέγκριση) της Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) Πειραιά, του Δήμου Πειραιώς, της με Α/Α

448483/18-07-2022 πράξης ενημέρωσης της άνω οικοδομικής άδειας με θέμα «Ενημέρωση Της Υπ’ Αριθμόν 348727 Οικοδομικής Άδειας Για Τροποποίηση Τίτλου σε “Νέα Εξαώροφη Οικοδομή Επί Πυλωτής Με Υπόγειο, Πατάρι ΣΤ' Ορόφου (Άρθρο 10-Παρ. 1β του Ν.4067/2012) Και Κοπή Δέντρων”» της ιδίας ως άνω Υπηρεσίας Δόμησης, και των πράξεων ενημέρωσης με Α/Α 975196/06-03-2024 και 1033561/22-04-2024 της ίδιας ως άνω ΥΔΟΜ, ως και των σχεδιαγραμμάτων κατόψεων και του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύουν αυτές

β) Το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος με Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ): 1128594 και ημερομηνία υποβολής: 13/10/2021

γ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ’ αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οικοδομή όπου βρίσκονται οι αναφερόμενες οριζόντιες έχει εκδοθεί το υπ’ Αριθμόν Πρωτοκόλλου 102773/2024 Α.Α.: ΜΥJ7Η-39QU0-BYDLX-J Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 01-05-204 και ημερομηνία ισχύος έως 01-05-2034 υπό του Ενεργειακού Βασιλειάδη Γρηγόριου (Α.Μ. 6499) Την εγκυρότητα του ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο

παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

16.- για το ακίνητο με ΚΑΕΚ 380010111015/0/29

α) Η με αριθμό δήλωσης 10482541 και αριθμό πρωτοκόλλου 350136, ηλεκτρονικό κωδικό E005D442B3CFFFDD βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/2017, η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη, μετά της συνοδεύουσας αυτήν τεχνικής έκθεσης του συντάξαντα πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Μανωλόπουλου ως εξής: «Πρόκειται για πετρόκτιστη ιδιοκτησία (ισόγεια κατοικία με σοφίτα και αποθήκες), σε συγκρότημα κατοικιών που έχει ανεγερθεί δυνάμει οικοδομικής άδειας, επί του αγροτεμαχίου Νο23, εμβαδού 5.440τ.μ. σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός παραδοσιακού οικισμού στον Παλιό Αγ. Αθανάσιο Ν.Πέλλας. Για την παραπάνω κατοικία υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε χώρο του αγροτεμαχίου εμβαδού 262,50τ.μ. Ο αριθμός της οικοδομικής άδειας είναι 14/2002. Η πετρόκτιστη κατοικία αποτελείται βάσει συμβολαίου από τα ισόγεια διαμερίσματα με αριθμούς Νο13 και Νο14 εμβαδού 14,28τ.μ. έκαστο με στέγη, της 7ης πτέρυγας του συγκροτήματος, τα οποία έχουν συνενωθεί με αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, με συνολικό ποσοστό επί του αγροτεμαχίου 62,50/1000. Στις παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, όπως αυτές διαμορφώθηκαν μετά την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, έχει γίνει προσθήκη χώρων κατ'

επέκταση καθώς και χώρων κάτω από το εσωτερικό της στέγης. Αναλυτικότερα στο ισόγειο πέραν των χώρων που προβλέπονται από την νόμιμη άδεια έχουν προστεθεί αυθαίρετες κατασκευές. Το εμβαδόν του ισογείου έχει διαμορφωθεί συνολικά σε 77,15τ.μ. Σε χώρους του ισογείου εμβαδού 55,05τ.μ. έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές. Επιπλέον στο ισόγειο έχουν κατασκευαστεί δύο (2) ισόγειες αποθήκες εμβαδού 10,28τ.μ. και 16,22τ.μ. η κάθε μία. Στο εσωτερικό της σκεπής έχει διαμορφωθεί σοφίτα με εμβαδόν 31,60τ.μ. με όλους τους χώρους αυθαίρετους. Στην υπόγεια στάθμη υπάρχει αποθηκευτικός χώρος (λεβητοστάσιο) συνολικού εμβαδού 7,56 τ.μ. Επίσης έχει γίνει διαχωρισμός των χώρων του ισογείου από τον χώρο του υπογείου όπως φαίνεται στην συνημμένη κάτοψη.ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ - ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ.Εμβαδόν οικοπέδου: 5.440,00τ.μ. Ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο κληροτεμάχιο:62,50/1000 Μέγιστο ύψος: 7,50m+στέγη. Δόμηση για κατηγορία: 200τ.μ.+(5.440,00τ.μ.4000τ.μ.)*0.02=228,80τ.μ.*62,50/1000=14,30τ.μ. Κάλυψη για κατηγορία: 200τ.μ.+(5.440,00τ.μ.-4000τ.μ.)*0.02=228,80τ.μ.*62,50/1000=14,30τ.μ.Δόμηση για υπολογισμό ειδικού προστίμου: 180,00*62,50/1000=11,25 τ.μ. Κάλυψη για υπολογισμό ειδικού προστίμου: 180,00*62,507/1000=11,25τ.μΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΩΝ. ΙΣΟΓΕΙΟ. Ε1=16,22 τ.μ. Υ.Δ. + Υ.Κ. (συντελεστής 0,50 - ισόγεια αποθήκη) πριν 28/07/2011. Ε2=10,28 τ.μ. Υ.Δ.+Υ.Κ. (συντελεστής 0,50 - ισόγεια αποθήκη) πριν 28/07/2011. Ε3=55,05 τ.μ. Υ.Δ. + Υ.Κ. πριν 31/12/2003. Ε4=22,10 τ.μ. ΝΟΜΙΜΑ τ.μ. - εντός νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου της Ο.Α. Συνολικό εμβαδόν ισογείου: 103,65 τ.μ. ΣΟΦΙΤΑ. Ε5=12,81 τ.μ Υ.Δ. πριν 31/12/2003. Ε6=18,79 τ.μ. Υ.Δ. +Υ.Κ πριν

31/12/2003. Συνολικό εμβαδόν σοφίτας: 31,60 τ.μ. ΕΞ. ΑΠΟΘΗΚΗ (συντελεστής 0,50) Ε7=7,56τ.μ. Υ.Δ. +Υ.Κ πριν 31/12/2003. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ. ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ: 14,30 τ.μ. 142,81/14,30>40%. Συνεπώς κατηγορία ακινήτου 5. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΥΠΕΡΒΑΣΕΩΝ. Σύνολο Δόμησης: 16,22τ.μ.+10,28τ.μ.+55,05τ.μ.+12,81τ.μ.+18,79τ.μ+7,56τ.μ.=120,71τ.μ. Υπέρβαση Δόμησης: 120,71 τ.μ./11,25 τ.μ.>200%. Σύνολο Κάλυψης: 16,22τ.μ.+10,28τ.μ.+55,05τ.μ.+18,79τ.μ+7,56τ.μ.=107,90 τ.μ. Υπέρβαση Κάλυψης: 107,90τ.μ./11,25 τ.μ.>60%. ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥΦΥΛΛΟ 1: 26,50 τ.μ. με Υ.Δ.>200%, Υ.Κ.>60%, συντελ. 0.50, χρόνος κατ. πριν 28/07/2011. ΦΥΛΛΟ 2: 73,84τ.μ. με Υ.Δ.>200%, Υ.Κ.>60%, χρόνος κατ. πριν 31/12/2003. ΦΥΛΛΟ 3: 12,81τ.μ. με Υ.Δ.>200%, χρόνος κατ. πριν 31/12/2003. ΦΥΛΛΟ 4:7,56τ.μ. με Υ.Δ.>200%, Υ.Κ.>60%, συντελ. 0.50, χρόνος κατ. πριν 31/12/2003. Μια (1) παράβαση Κατηγορία 3 (εργασίες διαμόρφωσης εδάφους έως 1,00μ κ.τ.λ.). Μία (1) λοιπή παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Σχόλια: ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.Αρ. Οικοδομικής Άδειας: 14/2002 ΚΑΤΟΙΚΙΑ Υπολογισμός προστίμου με οικοδομική άδεια Τ.Ζ. : 450 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΛΛΗ ΕΚΤΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν ΠΔ καθορισμού όρων δόμησης1. Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,50 στις υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή ιδιοκτησία (Άρθρο 100, παράγραφος 6, νόμου 4495/17).2. Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,30 στις υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή ιδιοκτησία αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο (Άρθρο 100, παράγραφος 6, νόμου 4495/17).3. Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,30 σε εσωτερικούς εξώστες και σοφίτες που δεν αποτελούν ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ανεξάρτητο χώρο (Άρθρο 100,

παράγραφος 6, νόμου 4495/17). 4. Ο χρόνος κατασκευής φαίνεται από την δήλωση του ιδιοκτήτη και το Ε9 του ιδιοκτήτη.Ο χώρος της σοφίτας έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία με το Ν.3843/2010 με Αρ. Πρωτ. 516/01-03-2011 και ημερομηνία περαίωσης 17-01-2012. Το παραπάνω πρόστιμο με τον Ν.3843/2010 έχει συμψηφιστεί στην παρούσα δήλωση.Έχει γίνει αίτηση στην Γ.Υ.Σ και τον Ο.Κ.Χ.Ε. για αεροφωτογραφίες την συγκεκριμένη Σελίδα 5 από 9χρονική περίοδο αλλά δεν υπάρχουν.ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.Ε1+Ε2+Ε7=34,06τ.μ.<50,00 τ.μ.Εμβαδόν ισογείου 77,15 τ.μ.Εμβαδόν σοφίτας 31,60 τ.μ.Εμβαδόν κατοικίας 108,75 τ.μ.Εμβαδόν αποθηκών 34,06 τ.μ. < από 50τ.μ. βοηθητικών χώρων.Συνολικά τ.μ κατοικίας:77,15 τ.μ.+31,60 τ.μ.+34,06 τ.μ.=142,81 τ.μ.Συνολικά τ.μ αυθαίρετων χώρων: 142,81τ.μ.-22,10τ.μ.=120,71 τ.μ.Ιδιοκτήτης του παραπάνω ακινήτου είναι η Γιαβάνογλου Αναστασία. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας εντός 5 ετών.»

β) το από μηνός Αυγούστου 2018 κοινό σχέδιο κάτοψης υπογείου – ισογείου – σοφίτας-στεγών του πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Μανωλόπουλου, με την υπεύθυνη δήλωση αυτού ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα

γ) Η από 13-03-2023 μελέτη στατικής επάρκειας του πολιτικού μηχανικού Παπαζήση Χαράλαμπου

δ)- Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εκδόθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Νικόλαο Χρυσοστόμου (ΑΜ ΤΕΕ 95893) με κωδικό ιδιοκτησίας 457059-31360564-1 και κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 15-07-2026 βεβαίωση του ανωτέρω μηχανικού (σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017), με κλειδί βεβαίωσης

53D50D948A22080E992A9049227527F0η οποία εκδόθηκε κατόπιν αυτοψίας στο ακίνητο την 15-07-2026 στην οποία δηλώνει για το ανωτέρω ακίνητο ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017» δ)Η με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των εμφανισθέντων με την οποία δηλώνουν ότι για την άνω οριζόντια ιδιοκτησία ότι «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

ε) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 55008/10-07-2026 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι το ως ακίνητο έλαβε ΚΑΕΚ 380010111015/0/29 του οποίου θα επισυνάψω στο προς καταχώρηση συμβόλαιό μου,

στ) Ότι σύμφωνα (α) με τα άρθρα 6 και 11 του Ν. 3661/2008, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Νόμου 3851/2010 και το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010, (β) τα άρθρα 14 και 15 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και (γ) τις υπ' αριθμούς 2279/22-12-10 και 2366/05-01-11 Εγκυκλίους του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι εμφανισθέντες στο παρόν, όπως εκπροσωπούνται, μου εδήλωσαν ότι για την άνω οριζόντια έχει εκδοθεί το υπ' Αριθμόν Πρωτοκόλλου 172058/2021 Α.Α.: ML4BB-JFETM-VFC1L-7 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με ημερομηνία εκδόσεως 13-09-2021και ημερομηνία ισχύος έως 13-09-2031 υπό του Ενεργειακού Επιθεωρητή Γεωργίου Μανωλόπουλου (ΑΜ2446), Την εγκυρότητα του

ως άνω Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έλεγξα εγώ η Συμβολαιογράφος από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενεργείας (ΕΥΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος-Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, και προσάρτησα στο παρόν το εκδοθέν σχετικό έγγραφο καθώς και αντίγραφο του εκδοθέντος πιστοποιητικού. Εγώ η συμβολαιογράφος 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.

ζ) Επίσημο αντίγραφο της υπ' αριθμόν 14/05-02-2002 άδεια οικοδομής του τμήματος Πολεοδομίας Αριδαίας.

Γίνεται μνεία, ότι σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.4 του α.ν. 148/67, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν.δ. 34/1968 και ερμηνεύθηκε με το άρθρο μόνο του ν.δ. 665/70, το παρόν καταστατικό απαλλάσσεται τελών χαρτοσήμου.

Οι εμφανισθέντες, δήλωσαν υπεύθυνα, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν.1599/1986, ότι η διεύθυνση μόνιμης κατοικίας τους είναι αυτή, που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.

Υπενθύμισα στους συμβαλλόμενους, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται νομίμως στο παρόν, τις διατάξεις για τον φόρο μεταβιβάσεως του Α.Ν 1521/1950, που κυρώθηκε με τον Ν.1587/1950, όπως ισχύει σήμερα και τις συνέπειες παραβάσεώς του, τις διατάξεις του Ν.Δ από 17-7-1923, του Ν.4343/1929, του Ν.Δ 690/1948, του Α.Ν 1448/1950, του Ν.1629/1951, του Ν.651/1977, του Ν. 720/1977, του Γενικού Οικοδομικού κανονισμού (ΓΟΚ) του Ν.1577/1985, του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) του

Ν.4067/2012, του Ν.4242/1962, του Ν.1829/1989, του Ν.1892/1990, του Ν.1337/1983, του Ν.2242/1994, του Ν.1329/1983, του Ν.2961/2011, του άρθρου 48 του Ν.3842/2010, Ν.2130/1993, του Ν.1473/1984, όπως ισχύουν σήμερα, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 8 του Ν.3481/2006, που τροποποίησε το άρθρο 9 του Ν. 2744/1999 ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Ε.ΥΔ.Α.Π, ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την εν λόγω εταιρεία, τις διατάξεις του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006, του Ν. 2538/1997, επίσης τις διατάξεις του Ν.3661/2008 και ιδία του άρθρου 6 του εν λόγω νόμου, όπως ισχύει για την περίπτωση που λαμβάνει χώρα αγοραπωλησία ή σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης ολοκλήρου ή τμήματος πολυκατοικίας, καθώς και τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ), τις διατάξεις του Ν. 4164/2013, του Ν. 3843/2010, του Ν. 4223/2013, και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, τις διατάξεις του Ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α'/08-08-2013), τις διατάξεις του Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α'/03-11-2017), σχετικά με την απαγόρευση εμπραγμάτων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και τις έννομες συνέπειές τους, την υπ' αριθμόν 145026/10-1-2014 Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών-Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας-Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 31Β'/14-1-2014 με περιεχόμενο τη σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα, καθώς 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, καθώς και τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.3427/2005 (Α' 312), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 73 του Ν. 4607/2019 (ΦΕΚ 65/Α'/24-04-2019) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων μέχρι την 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλη μεταβολής επί ακινήτων, της σχετικής δε αυτής δήλωσης στοιχείων ακινήτων υποβληθησομένης από τους ίδιους τους συμβαλλόμενους, όπως ρητά δήλωσαν ενώπιόν μου, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 23 του Ν.3427/2005, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 (ΦΕΚ 201/Α/12-12-2019), καθώς και τις διατάξεις περί μεταγραφής/καταχώρησης του παρόντος στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία/Κτηματολογικά Γραφεία και τις συνέπειες από την παράλειψή της.

Σε πίστωση και βεβαίωση όλων των ανωτέρω, συντάχτηκε το παρόν συμβόλαιο μου σε εκατόν ενενήντα επτά (197) φύλλα, για το οποίο εισπράχτηκε για τέλη και δικαιώματά μου, μετ' αντιγράφων το ποσό των επτά χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα δύο ευρώ και είκοσι λεπτών του ευρώ (7.942,20 €) από το οποίο 10,00 € για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ, ποσό 6.405,00 ευρώ για καθαρή συμβολαιογραφική αμοιβή και ποσό 1.537,20 ευρώ για Φ.Π.Α. (6.405,00 Χ 24%) και αφού διαβάστηκε δυνατά και καθαρά στους συμβαλλόμενους, και βεβαιώθηκε, υπογράφεται απ' αυτούς και εμένα, όπως ο νόμος ορίζει.-

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ **Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**