Ημ/νία: 22/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195231301000/A

ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ,
ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 133, ΑΘΗΝΑ, 11521
Α.Φ.Μ.: 117409199
Ταχ.Δ/νση: ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 133, **ΤΚ:** 11521
Τηλέφωνο: 2103821053
Ηλ.Ταχ/μείο: haris@stassino.gr

ΠΡΟΣ:
LM BUILDING
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:LM BUILDING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:LM BUILDING S.A.
Διακριτικός Τίτλος: LM BUILDING A.E.
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:LM BUILDING S.A.
Νομική Μορφή:ΑΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195231301000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195231301000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899986029
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 22/07/2026
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΑΕΡΟΠΟΡΟΥ ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ 35 11527 ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο: 2107712591

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:1.650.000,00€
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:ΔΕΝ ΑΣΚΕΙ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Κύρια Δραστηριότητα	22/07/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 4784427204845858881/329707

Η εταιρεία με την επωνυμία **LM BUILDING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και τον διακριτικό τίτλο **LM BUILDING A.E.** (Α.Φ.Μ.: 899986029) κατέβαλε το ποσό των **1720** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΛΑΣΗΘΙΩΤΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ** (Α.Φ.Μ.: 015298877).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	**Αιτιολογία**	**Ποσό**	**Τρόπος Πληρωμής**	**Ημ/νια**	**Τελικός Δικαιούχος**
651192	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	22/07/2026 15:13:44	ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 133, ΑΘΗΝΑ
651209	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF939097610000000202978 72, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 15kPkL9bLznUHnkiMrx9 22/07/2026	22/07/2026 16:19:50	ΚΕΕΕ
651210	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF939097610000000202978 72, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 15kPkL9bLznUHnkiMrx9 22/07/2026	22/07/2026 16:19:50	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

651211	Τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού	€1650.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF12909762000000004029787 2, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 165fUuZA2EY6oQWc2sw4 22/07/2026	22/07/2026 16:19:50	ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΣΥΝΟΛΟ		**€1720.00**			

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.

ΑΡΙΘΜΟΣ 10.732

ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΥΡΩ 1.650.000,00

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΥΡΩ 1.557.000,00

ΑΝΤ. ΑΞΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΥΡΩ 742.657,14

Στην Αθήνα, σήμερα στις είκοσι δύο (22) του μηνός Ιουλίου, του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη, στο γραφείο μου που βρίσκεται στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας αριθμός 133, ενώπιον εμού του Συμβολαιογράφου Αθηνών **ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΥ,** που εδρεύω στην Αθήνα, μέλους της συμβολαιογραφικής εταιρείας με την επωνυμία «Χ. Στασινόπουλος και Αικ. Δημητρίου Εταιρεία Συμβολαιογράφων» (με ΑΦΜ 996952780 Δ.Ο.Υ. Ψυχικού), εμφανίσθηκαν οι μη εξαιρούμενοι από το Νόμο:

1) Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, που γεννήθηκε στο Ηράκλειο Κρήτης στις 2-5-1952, πολιτικός μηχανικός ΕΔΕ, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αριθμός 34, κάτοχος του υπ' αριθμόν Α00698552/14-07-2024 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Βάρης-

Βούλας-Βουλιαγμένης, με αριθμό φορολογικού μητρώου 015298877 του ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής

2) Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγος Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, που γεννήθηκε στο Μπέντερ Μολδαβίας στις 13-5-1980, ιδιωτική υπάλληλος, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αριθμός 34, κάτοχος του υπ' αριθμόν Α01092134/9-11-2024 (λήξη 8-11-2034) δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης με αριθμό φορολογικού μητρώου 129762620 του ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής

3) Μαρία Λυδία Λασηθιωτάκη του Εμμανουήλ και της Ίννας, που γεννήθηκε στο Μαρούσι Αττικής στις 03-06-2003, φοιτήτρια, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αριθμός 34, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΜ 225284/19-08-2015 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α Βούλας, με αριθμό φορολογικού μητρώου 129762644 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής.

Οι ανωτέρω εμφανισθέντες, ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου, με το οποίο δήλωσαν ότι συνιστούν με το παρόν Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (Ι.Κ.Ε.), η οποία θα διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 43 επόμενα του Ν. 4072/2012 και από τους κατωτέρω ειδικώτερους όρους και συμφωνίες, που αποτελούν το καταστατικό της, το οποίο έχει ως εξής:

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Της Ανώνυμης Εταιρείας

με την επωνυμία

«LM BUILDING Α.Ε.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΕΔΡΑ - ΣΚΟΠΟΣ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1

ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «**LM BUILDING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και τον διακριτικό τίτλο «**LM**

BUILDING AE». Για τις διεθνείς συναλλαγές η επωνυμία αποδίδεται ως **«LM BUILDING SA».**

Άρθρο 2

ΈΔΡΑ

1.- Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής, οδός Αεροπόρου Παπαναστασίου 35.

2.- Η εταιρεία μπορεί με απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων, λαμβανομένη με την συνήθη απαρτία και πλειοψηφία, να ιδρύει υποκαταστήματα, και γραφεία και σε άλλες πόλεις της Ελλάδας, καθώς και στο εξωτερικό.

Άρθρο 3

ΣΚΟΠΟΣ

1) Σκοπός της εταιρείας και αντικείμενο των εργασιών της είναι:

α) Η αγορά, πώληση, επισκευή, εκμετάλλευση, αναπαλαίωση, διαμόρφωση κλπ. οποιουδήποτε ακινήτου, οπουδήποτε ευρισκομένου,

β) Η εκπόνηση και υλοποίηση σχεδίων και μελετών για την αξιοποίηση και εκμετάλλευση για ίδιο ή λογαριασμό τρίτων ιδιοκτησίας της εταιρείας ή τρίτων προς αυτήν, η έρευνα αγοράς, η αγορά, πώληση, εκμίσθωση ακινήτων, η εκτίμηση ακινήτων και η οικονομική αξιολόγηση επενδύσεων σε ακίνητα, η εκτέλεση οικοδομικών έργων πάσης φύσεως επί ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων.

2) Για την επίτευξη του ανωτέρου σκοπού της, η Εταιρεία δύναται να:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, να συνιστά ή να συμμετέχει σε κοινοπραξίες, εταιρείες, συνεταιρισμούς ημεδαπής ή αλλοδαπής και να ιδρύει θυγατρικές εταιρείες.

β) Να συνεργάζεται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα της ημεδαπής και της αλλοδαπής με οποιοδήποτε τρόπο, να αντιπροσωπεύει και εκπροσωπεί αυτά, να συνάπτει δάνεια για την εξεύρεση οικονομικών πόρων, να αναθέτει σε τρίτους οποιοδήποτε έργο ή μελέτη ή προμήθεια υλικών και εξοπλισμού ή υπηρεσία.

γ) Να εκτελεί οποιεσδήποτε πράξεις είναι κατάλληλες ή απαιτούνται σε σχέση με τους σκοπούς της ή για την προώθηση αυτών.

Άρθρο 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται αορίστου χρόνου.

Άρθρο 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε είκοσι πέντε χιλιάδες Ευρώ (€1.650.000,00) και διαιρείται σε δεκαέξι χιλιάδες πεντακόσιες πενήντα (16.500) μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (100,00) η καθεμία.

Από τις δεκαέξι χιλιάδες πεντακόσιες πενήντα (16.500) μετοχές, οι εννιακόσιες τριάντα (930) αντιστοιχούν σε κεφαλαιουχικές εισφορές και οι δεκαπέντε χιλιάδες πεντακόσιες εβδομήντα (15.570) σε εξωκεφαλαιουχικές εισφορές (εισφορά ακινήτων)

Οι παραπάνω μετοχές παριστούν εισφορές των εταίρων ως εξής:

Α1. ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Η **Μαρία Λυδία Λασηθιωτάκη του Εμμανουήλ και της Ίννας,** κατέβαλε Ευρώ ενενήντα τρεις χιλιάδες (€93.000) και έλαβε στο σύνολο εννιακόσιες τριάντα (930) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00 €) έκαστη.

Α2. ΕΞΩΚΕΦΑΛΑΙΑΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

1) Ο **Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας,** εισφέρει: **1) την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη) μετά του βοηθητικού χώρου και W.C., 2) τη με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου ορόφου, 3) τη με στοιχεία Άλφα δύο (Α-2) αυτοτελή, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου,** μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί ενός οικοπέδου που βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, στη θέση "Άγιος Θωμάς", της περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, και ήδη της Κοινότητας του 7ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Δημοτικής Ενότητας Αθηναίων, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, και επί των οδών Λεωφ. Α. Μιχαλακοπούλου στην οποία φέρει τον αριθμό 156 και Αερ. Παπαναστασίου στην οποία φέρει τον αριθμό 35, συνολικής

εκτιμηθείσας αξίας, σύμφωνα με την από 10-6-2026 μελέτης εκτίμησης εύλογης αξίας της εταιρείας πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας Colliers Greece, Ευρώ τετρακοσίων πέντε χιλιάδων (€405.000,00) και λαμβάνει στο σύνολο τέσσερις χιλιάδες πενήντα (4050) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00 €) έκαστη.

2) Η **Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγος Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη,** εισφέρει **την οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα,** μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί ενός οικοπέδου που βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, στη θέση "Άγιος Θωμάς", της περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, και ήδη της Κοινότητας του 7ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Δημοτικής Ενότητας Αθηναίων, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, και επί των οδών Λεωφ. Α. Μιχαλακοπούλου στην οποία φέρει τον αριθμό 156 και Αερ. Παπαναστασίου στην οποία φέρει τον αριθμό 3, συνολικής αξίας Ευρώ ενός εκατομμυρίου εκατόν πενήντα δύο χιλιάδων (€1.152.000,00) και λαμβάνει στο σύνολο έντεκα χιλιάδες πεντακόσιες είκοσι (11.520) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00 €) έκαστη.

Άρθρο 6

ΜΕΤΟΧΟΙ

1. Λασηθιωτάκης Εμμανουήλ του Κωνσταντίνου, που γεννήθηκε στο Ηράκλειο Κρήτης το 1952, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αρ.34, με ΑΔΤ Α00698552/2024 από το Τ.Α. Βούλας και ΑΦΜ 015298877, που κατέχει 4.050 μετοχές.

2. Ντουντίνα Λασηθιωτάκη Ίννα του Βεάτσεσλαβ και της Λιντία, που γεννήθηκε στο Μπέντερ Μολδαβίας το 1980, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος 34, με ΑΔΤ Α01092134/2024 από το Τ.Α. Βούλας και ΑΦΜ 129762620, που κατέχει 11.520 μετοχές.

3. Μαρία Λυδία Λασηθιωτάκη του Εμμανουήλ και της Ίννας, κατοίκου Βούλας, οδός Ξενοφώντος αρ.34, κάτοχος του υπ'αρίθμ. Α.Δ.Τ. ΑΜ 225284 εκδοθέν στο Τ.Α. Βούλας την 19/06/2015 και Α.Φ.Μ. 129762644 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ, που κατέχει 930 μετοχές.

Άρθρο 7

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τρία (3) μέλη και η θητεία του είναι πενταετής. Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο που θα διοικήσει την εταιρεία έως την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση απαρτίζεται από τους Μετόχους

1) Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, που γεννήθηκε στο Ηράκλειο Κρήτης στις 2-5-1952, πολιτικός μηχανικός ΕΔΕ, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αριθμός 34, κάτοχος του υπ' αριθμόν Α00698552/14-07-2024 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης, με αριθμό φορολογικού μητρώου 015298877 του ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής **ως** Πρόεδρος και Διευθύνων Σϋμβουλος

2) Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγος Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, που γεννήθηκε στο Μπέντερ Μολδαβίας στις 13-5-1980, ιδιωτική υπάλληλος, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αριθμός 34, κάτοχος του υπ' αριθμόν Α01092134/9-11-2024 (λήξη 8-11-2034) δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης με αριθμό φορολογικού μητρώου 129762620 του ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής ως Αντιπρόεδρος

3) Μαρία Λυδία Λασηθιωτάκη του Εμμανουήλ και της Ίννας, που γεννήθηκε στο Μαρούσι Αττικής στις 03-06-2003, φοιτήτρια, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Ξενοφώντος αριθμός 34, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΜ 225284/19-08-2015 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α Βούλας, με αριθμό φορολογικού μητρώου 129762644 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής, ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Εκπρόσωπος της εταιρείας για αόριστο χρόνο ορίζεται ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σϋμβουλος Λασηθιωτάκης Εμμανουήλ του Κωνσταντίνου, με ΑΦΜ 015298877, ο οποίος εκπροσωπεί και δεσμεύει την εταιρεία με μόνη την υπογραφή του.

Άρθρο 8

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1.- Όλες οι αποφάσεις των Μετόχων πρέπει να λαμβάνονται σε Συνέλευση.

2.- Η Συνέλευση των Μετόχων είναι η μόνη αρμόδια για να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

α) Για την τροποποίηση του Καταστατικού,

β) Για το διορισμό και την ανάκληση του Διοικητικού Συμβουλίου και για την απαλλαγή τους από την ευθύνη.

γ) Για τον διορισμό των Ελεγκτών της Εταιρείας και την απαλλαγή τους από την ευθύνη.

δ) Για την έγκριση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων (ισολογισμού, αποτελεσμάτων χρήσεων, πίνακα διαθέσεως αποτελεσμάτων και προσάρτημα) και των σχετικών εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας.

ε) Για την έγερση αγωγής αποζημίωσης κατά των οργάνων της Εταιρείας ή κατά κάποιου εταίρου, για πράξεις ή παραλείψεις τους κατά τη σύσταση και τη λειτουργία της Εταιρείας.

στ) Για την παράταση της διάρκειας της Εταιρείας, τη συγχώνευση και τη λύση της και για το διορισμό την ανάκληση και την απαλλαγή των Εκκαθαριστών από την ευθύνη.

3.- Η τακτική Συνέλευση των Μετόχων συγκαλείται υποχρεωτικά μέσα στους εννέα (9) πρώτους μήνες από τη λήξη της κάθε εταιρικής χρήσης. Αν το Διοικητικό Συμβούλιο δεν συγκαλέσει τη Συνέλευση μέσα στην πιο πάνω προθεσμία, οποιοσδήποτε μέτοχος μπορεί να τη συγκαλέσει. Έκτακτες Συνελεύσεις των Μετόχων μπορούν να συγκαλούνται και σε περίπτωση που δεν προβλέπονται από το Νόμο ή το Καταστατικό, όταν το επιβάλλει το συμφέρον της Εταιρείας. Οι Συνελεύσεις των

Μετόχων μπορούν να συνέρχονται σε οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας ή του εξωτερικού.

4.- Ένας ή περισσότεροι Μέτοχοι, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του εταιρικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητήσουν να συγκληθεί έκτακτη Συνέλευση των Μετόχων. Αν το Διοικητικό Συμβούλιο δεν συγκαλέσει τη συνέλευση μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της αίτησης των πιο πάνω εταίρων, οι τελευταίοι δικαιούνται να ζητήσουν τη σύγκληση της Συνέλευσης από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας.

5.- Η Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο με γραπτή Πρόσκληση, που πρέπει να επιδοθεί στους Μετόχους και στη διεύθυνσή τους που αναγράφεται στο βιβλίο Μετόχων, οκτώ (8) ημέρες πριν από τη συνέλευση. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφεται η ημέρα, η ώρα, ο τόπος της συνέλευσης καθώς και τα θέματα που θα συζητηθούν.

6.- Η Συνέλευση των Μετόχων μπορεί να συνέλθει και χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις του Νόμου και του Καταστατικού, αν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι. Ακόμα, είναι δυνατό να αποφασίσει η Συνέλευση και για θέματα που δεν περιέχονται στην ημερήσια διάταξη, εφ' όσον είναι παρόντες όλοι οι Μέτοχοι και συμφωνούν σ' αυτό.

7.- Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

8.- Εάν δεν συντελεσθεί τέτοια απαρτία η Γενική Συνέλευση συνέρχεται πάλι μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της συνεδρίασης που ματαιώθηκε, προσκαλούμενη πριν από δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση βρίσκεται η Γενική Συνέλευση σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, οποιοδήποτε και να είναι το εκπροσωπούμενο σε αυτή τμήμα του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν

στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών συνεδριάσεων, που προβλέπονται από το νόμο, εάν δεν επιτευχθεί απαρτία, υπό την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν τουλάχιστον πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και στην επαναληπτική.

9. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σε αυτή.

10. Εξαιρετικά προκειμένου περί αποφάσεων που αφορούν:

α. τη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας,

β. τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής της Εταιρείας,

γ. την έκδοση δανείου με ομολογίες μετατρέψιμες σε μετοχές όπως ορίζεται στο σχετικό άρθρο του παρόντος Καταστατικού,

δ. την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων,

ε. την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στο άρθρο 6 του παρόντος Καταστατικού εκτός αν επιβάλλεται από ειδικό νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών,

στ. τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός αν γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 21 ή την παράγραφο 6 του άρθρου 49 του ν. 4548/2018,

ζ. τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών,

η. τον περιορισμό ή κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετοχών στις περιπτώσεις αυξήσεως κεφαλαίου (οριζομένου συναφώς ότι οι μέτοχοι που υφίστανται κατά το χρόνο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου σε μετρητά ή σε είδος καθώς και κατά το χρόνο έκδοσης των μετατρέψιμων ομολογιών, θα έχουν δικαίωμα προτίμησης σύμφωνα με το νόμο).

θ. την συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας,

ι. την παροχή εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ή την έκδοση ομολογιακού δανείου,

ια. οποιαδήποτε τροποποίηση του παρόντος άρθρου,

η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτή μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ήμισυ (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί.

11. Αν δεν συντελεσθεί τέτοια απαρτία, η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται πάλι σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του παρόντος Καταστατικού, βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν εκπροσωπείται σε αυτή το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, υπό την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν τουλάχιστον πέντε (5) ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και στην επαναληπτική.

12. Κατ' εξαίρεση, οι αποφάσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 10 του παρόντος άρθρου λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση.

Άρθρο 9

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Άρθρο 10

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Για τη μεταβίβαση των μετοχών, συνολικά ή μερικά, είναι απαραίτητη η προηγούμενη συναίνεση της Συνέλευσης των Μετόχων. Η μεταβίβαση των μετοχών χωρίς την προηγούμενη συναίνεση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη.

Άρθρο 11

ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία λύεται :

α) Με απόφαση της συνελεύσεως των Μετόχων, που λαμβάνεται με την πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) όλου του αριθμού των Μετόχων, που πρέπει να εκπροσωπούν τα τρία τέταρτα (3/4) του μετοχικού κεφαλαίου.

β) Για σπουδαίο λόγο, με δικαστική απόφαση, μετά από αίτηση ενός ή περισσοτέρων Μετόχων που κατέχουν το ένα δέκατο (1/10) από τα εταιρικά μερίδια.

γ) Όταν κηρυχθεί σε κατάσταση πτωχεύσεως.

δ) Με δικαστική απόφαση, όταν συγκεντρωθούν όλα τα μερίδιά της στα χέρια ενός προσώπου και υποβάλει τη σχετική αίτηση οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

Άρθρο 12

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ.

1.- Σε κάθε περίπτωση λύσης της Εταιρείας, εκτός από την κήρυξή της σε κατάσταση πτωχεύσεως, ακολουθεί η εκκαθάριση.

2.- Εκκαθαριστές της εταιρείας ορίζονται οι Νόμιμοι εκπρόσωποι της εταιρείας κατά τον χρόνο της λύσης της.

Άρθρο 13

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν Καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις του ν. 4548/2018, του ν. 4601/2019 και του Ν. 3389/2005, όπως εκάστοτε ισχύουν.

Το συνολικό ποσό κατά προσέγγιση, όλων των δαπανών που θα απαιτηθούν για τη σύσταση της εταιρείας και την βαρύνουν, ανέρχεται σε Ευρώ τέσσερις χιλιάδες εκατόν πενήντα (4.150,00) περίπου, σε αυτό δε περιλαμβάνονται τα έξοδα για την σύνταξη του συμβολαίου αυτού και των αντιγράφων του, το Τέλος Καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ., το Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας και το παράβολο υπέρ Επιτροπής Ανταγωνισμού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Οι ανωτέρω εμφανισθέντες Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας και Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγος Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, δήλωσαν ότι έχουν στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή τους, και συγκεκριμένα ο πρώτος εξ αυτών: **1) την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη) μετά του βοηθητικού χώρου και W.C.**, **2) τη με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου ορόφου, 3) τη με στοιχεία Άλφα δύο (Α-2) αυτοτελή, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου,** και η δεύτερη εξ αυτών: **4) την οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα,** μιας πολυκατοικίας κτισμένης επί ενός οικοπέδου που βρίσκεται στην Αθήνα, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως των Αθηνών, στη θέση "Άγιος Θωμάς", της περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, και ήδη της Κοινότητας του 7ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Δημοτικής Ενότητας Αθηναίων, του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, και **επί των οδών Λεωφ. Α. Μιχαλακοπούλου στην οποία φέρει τον αριθμό 156 και Αερ. Παπαναστασίου στην οποία φέρει τον αριθμό 35.**

Το ως άνω οικόπεδο εμφαίνεται με τα αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από 11-2-2000 σχεδιάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη, το οποίο προσαρτάται στη με αριθμό 3.030/22-2-2000 πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Γεωργά-Σκαρλάτου, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια δεκατέσσερα και 74/100 **(214,74)** και συνορεύει Βόρεια με την οδό Αεροπόρου Παπαναστασίου, σε πλευρά Α-Δ προσώπου μέτρων δεκαπέντε και 40/100 (15,40), Νότια με πολυκατοικία, ιδιοκτησίας αγνώστων σε πλευρά Β-Γ μέτρων δεκαπέντε και 40/100 (15,40), Ανατολικά με οικόπεδο ιδιοκτησίας Λιβανού σε πλευρά Δ-Γ μέτρων δεκατεσσάρων (14,00) και Δυτικά με την οδό Μιχαλακοπούλου, σε πλευρά Α-Β μέτρων δεκατεσσάρων (14,00).

Η ανωτέρω πολυκατοικία, η οποία έχει ανεγερθεί επί του προπεριγραφέντος οικοπέδου, διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, στις οποίες έχει υπαχθεί δυνάμει του με αριθμό **64.360/1978** συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτου Λαμπροπούλου, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 3011 και στον αριθμό 305, σε συνδυασμό και με την με αριθμό **3.030/22-2-2000** πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Γεωργά-Σκαρλάτου, νόμιμα μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4262 και στον αριθμό 163, και την επίσης εμπεριεχομένη στο υπ' αριθμόν **41413/2000** συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζα-Αγρέβη τροποποίηση-συμπλήρωση της άνω πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, νόμιμα μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4263 και στον αριθμό 355, όπως τροποποιήθηκε ως προς την αποθήκη του υπογείου δυνάμει της υπ' αριθμόν **7111/28-7-2022** πράξης μου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 5356 και αριθμό 293.

Μεταξύ των αυτοτελών και ανεξαρτήτων οριζοντίων ιδιοκτησιών της ανωτέρω πολυκατοικίας, περιλαμβάνεται και

1) Η οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη) (ΚΑΕΚ 050094329011/0/1), μετά του βοηθητικού χώρου και W.C., η οποία εμφαίνεται στο από Ιουλίου 2022 σχεδιάγραμμα κατόψεως του υπογείου ορόφου (Α1) του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 7111/28-7-2022 συμβόλαιό μου, αποτελείται από έναν χώρο, μία αποθήκη, ένα W.C. και ένα βοηθητικό χώρο, **συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα εννέα και 0,67 (139,67)**. Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ποσοστό συνιδιοκτησίας οκτώ εκατοστά (8%) εξ αδιαιρέτου επί των 40% εξ αδιαιρέτου και τρία και 0,20 (3,20%) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου** και συνορεύει Βόρεια με όριο οικοπέδου προς την οδό Μιχαλακοπούλου,

από την οποία έχει και είσοδο, Νότια με όριο οικοπέδου, Ανατολικά με όριο οικοπέδου και Δυτικά με όριο οικοπέδου.

Σημειώνεται ότι όπως προκύπτει από την κατωτέρω προσαρτωμένη στο παρόν με αύξοντα αριθμό δήλωσης 12999769, αριθμό πρωτοκόλλου 2474162, ηλεκτρονικό κωδικό A381112ADC6AB499, ημερομηνία υπαγωγής 08-07-2022 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος) και την ενσωματωμένη σ' αυτήν τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, *οι αυθαίρετες κατασκευές στην «οριζόντια ιδιοκτησία του Υπογείου Ορόφου (αποθήκη) μετά του βοηθητικού χώρου και WC», με σχετιζόμενες οικοδομικές άδειες την 16515/1960, Β-1593/1967, 71/1993 αποτελούνται από: 1. Υπέρβαση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68 τ.μ. με χρήση αποθήκης, η οποία χαρακτηρίζεται από υπέρβαση στη δόμηση σε ποσοστό μικρότερο του 50% της επιτρεπόμενης και στην κάλυψη σε ποσοστό μικρότερο του 20% της επιτρεπόμενης με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων σε ποσοστό μικρότερο του 20% του επιτρεπόμενου δ. Οι παραπάνω αυθαιρεσίες υφίστανται σε όλους τους ορόφους. Τεκμαίρεται, επίσης, ότι οι αυθαιρεσίες, καθότι είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου και με τα υλικά κατασκευής, έχουν κατασκευαστεί από την ανέγερση του κτιρίου. 2. Μία (1) πολεοδομική παράβαση που περιλαμβάνει τα εξής: - Αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου κατά την έννοια του άρθρου 96, γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3, παρ. γιε του Ν. 4495/2017.- Εσωτερικές διαρρυθμίσεις.- Αλλαγή ελεύθερου ύψους.- Δημιουργία νέων ανοιγμάτων.- Τοποθέτηση εξωτερικών επενδύσεων.- Διαμόρφωση στάσης ανελκυστήρα. Σημειώνεται ότι: 1. Η συνολική επιφάνεια της οριζοντίου ιδιοκτησίας «η οριζόντια ιδιοκτησία του Υπογείου Ορόφου (αποθήκη), μετά του βοηθητικού χώρου και W.C.» είναι 139,67 τ.μ., εκ των οποίων επιφάνεια 128,88 τ.μ. αντιστοιχεί στην αποθήκη, ενώ 10,79 τ.μ. αντιστοιχούν στον βοηθητικό χώρο. 2. Η ανωτέρω ιδιοκτησία έχει επεκταθεί-καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο συνολικής επιφανείας 1,43 τ.μ. Η αυθαίρετη επέκταση επιφανείας 0,75 τ.μ. αφορά σε κλειστό φωταγωγό, έχει συντελεστεί από την ανέγερση της οικοδομής και*

βρίσκεται σε υπόγεια στάθμη. Επίσης, έχει παρέλθει η δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 4495/17 και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση. Η αυθαίρετη επέκταση επιφάνειας 0,68 τ.μ. αφορά επέκταση προς τον ακάλυπτο χώρο, έχει κατασκευαστεί από την ανέγερση της οικοδομής και υφίσταται ίδια σε όλους τους ορόφους. 3. Οι επιφάνειες των ανωτέρω ιδιοκτησιών σύμφωνα με το συμβολαιογραφικό σχέδιο Κάτοψης Υπογείου του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη που προσαρτάται στην υπ' αριθμό 3030/2000 σύσταση της συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Δ. Γεωργά-Σκαρλάτου αναφέρονται ως εξής: 90,70 τ.μ. και 19,125 τ.μ. για το βοηθητικό χώρο. Παρότι οι εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου είναι ίδιες στο συμβολαιογραφικό και στο σχέδιο της αδείας, η διαφορά της επιφάνειας που αναφέρεται στη σύσταση και της τελικής σημερινής εμβαδομέτρησης για κάθε ιδιοκτησία, όπως αναγράφεται παραπάνω, οφείλεται στο γεγονός πως η σύσταση αναγράφει το εμβαδό καθαρής ωφέλιμης επιφάνειας χώρου (χωρίς τις εξωτερικές και εσωτερικές τοιχοποιίες), σύμφωνα με την τότε εμβαδομέτρηση του μηχανικού κ. Μουτάφη, η οποία δεν συνάδει με τον τρόπο που υπολογίζεται σήμερα το εμβαδό των οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Οι ανωτέρω παραβάσεις εμφαίνονται στο από Ιουλίου 2022 σχεδιάγραμμα κατόψεως του υπογείου ορόφου (Α1) του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, το οποίο αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτάται στο παρόν, επί του οποίου δε υπάρχει δήλωση του ως άνω πολιτικού μηχανικού ότι στην κάτοψη εμφαίνεται η υφιστάμενη κατάσταση της ιδιοκτησίας με Ο.Α. 16515/60, Β-1593/67, 71/93. Ο αύξων αριθμός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι ο 12999769. Ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι ο A381112ADC6AB499. Το σχέδιο είναι ταυτόσημο με το υποβληθέν στο πληροφοριακό σύστημα του Ν. 4495/2017.

2) Η με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντιος ιδιοκτησία (γωνιακή), του πρώτου ορόφου (ΚΑΕΚ 050094329011/0/6), η οποία εμφαίνεται στο από 11 Φεβρουάριου 2000 σχεδιάγραμμα κατόψεως του πρώτου (Α)

ορόφου του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της αναγράφονται στον επίσης από 11 Φεβρουάριου 2000 πίνακα κατανομής ποσοστών του αυτού πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη, που προσαρτώνται στην με αριθμό 3030/22-2-2000 πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Γεωργά - Σκαρλάτου, αποτελείται κατά τον τίτλο κτήσεως, από δύο κοιτώνες, σαλόνι, κουζίνα και λουτρό, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πενήντα πέντε και 80/100 (55,80), ποσοστό συνιδιοκτησίας** δέκα έξι εκατοστά (16/100) εξ αδιαιρέτου επί των 40/100 εξ αδιαιρέτου και **έξι και τέσσερα εκατοστά (6,4/100) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου** και συνορεύει: **ΒΟΡΕΙΑ** με την οδό Αερ. Παπαναστασίου, **ΝΟΤΙΑ** εν μέρει με Α-2 διαμέρισμα ίδιου ορόφου εν μέρει με κλιμακοστάσιο και εν μέρει με φωταγωγό, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με ιδιοκτησία Λιβανού και **ΔΥΤΙΚΑ** με την οδό Μιχαλακοπούλου.

3) Η με στοιχεία Αλφα δύο (Α-2) αυτοτελής, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντιος ιδιοκτησία, του πρώτου ορόφου (ΚΑΕΚ 050094329011/0/7), εμφαίνεται στο από 11 Φεβρουάριου 2000 σχεδιάγραμμα κατόψεως του πρώτου (Α) ορόφου του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της αναγράφονται στον επίσης από 11 Φεβρουάριου 2000 πίνακα κατανομής ποσοστών του αυτού πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη, που προσαρτώνται στη με αριθμό 3030/22-2-2000 πράξη συστάσεως οριζοντίου Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Γεωργά - Σκαρλάτου, αποτελείται κατά /τον τίτλο κτήσεως, από έναν κοιτώνα, σαλόνι, χώλλ κουζίνα, λουτρό και ακάλυπτο χώρο, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά σαράντα και εξήντα (40,60), ποσοστό συνιδιοκτησίας** ένδεκα εκατοστά (11/100) εξ' αδιαιρέτου επί των 40/100 εξ αδιαιρέτου και **τέσσερα και τέσσερα εκατοστά (4,4/100) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου** και συνορεύει: **ΒΟΡΕΙΑ** με Α-1 διαμέρισμα ίδιου ορόφου, **ΝΟΤΙΑ** με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** εν μέρει με κλιμακοστάσιο και εν μέρει με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτών με ιδιοκτησία Λιβανού και **ΔΥΤΙΚΑ** με την οδό Μιχαλακοπούλου.

Σημειώνεται ότι όπως προκύπτει από την κατωτέρω προσαρτωμένη στο παρόν με αύξοντα αριθμό δήλωσης **12929634**, αριθμό πρωτοκόλλου **2424980**, ηλεκτρονικό

κωδικό **E4DCF727AD1967BD**, ημερομηνία υπαγωγής 23-3-2022 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος) και την ενσωματωμένη σ' αυτήν τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, *οι αυθαίρετες κατασκευές στην Α-1 αυτοτελής οριζόντιο ιδιοκτησία και στην Α-2 αυτοτελής οριζόντιο ιδιοκτησία το Α' υπέρ το ισόγειο ορόφου πολυκατοικίας, με σχετιζόμενες οικοδομικές άδειες την 16515/1960, Β-1593/1967, 71/1993 αποτελούνται από:1.Υπέρβαση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων (Οριζόντια Ιδιοκτησία Α-2).2.Διαμερισμάτωση ορόφου.3.Μία (1) πολεοδομική παράβαση που περιλαμβάνει τα εξής: -Αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου (Οριζόντια Ιδιοκτησία Α-1) κατά την έννοια του άρθρου 96, γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3, παρ. γιε του Ν. 4495/2017 με επέκταση επιφάνειας 0,58τ.μ.-Εσωτερικές διαρρυθμίσεις.-Αλλαγή ελεύθερου ύψους.-Αλλαγή στις διαστάσεις των εξωστών.-Αλλαγή στη θέση και τις διαστάσεις των ανοιγμάτων.-Κατασκευή ψευδοροφών από γυψοσανίδα.-Τοποθέτηση εξωτερικών επενδύσεων και λοιπόν αρχιτεκτονικών στοιχείων στις όψεις του κτιρίου.-Κατασκευή κλιμακοστασίου με σφηνοειδή πατήματα. Σημειώνεται ότι: 1.Η συνολική επιφάνεια της οριζοντίου ιδιοκτησίας «Α-1 οριζόντιος ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου» είναι 74,13τ.μ. 2.Η συνολική επιφάνεια της οριζοντίου ιδιοκτησίας «Α-2 οριζόντιος ιδιοκτησία του πρώτου (Α') υπέρ το ισόγειο ορόφου» είναι 55,07τ.μ.3.Η ιδιοκτησία Α-1 του Α' ορόφου έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο συνολικής επιφάνειας 0,85 τ.μ., ήτοι 0,71τ.μ. προς μη κατασκευασμένο φωταγωγό και 0,14τ.μ. προς το κλιμακοστάσιο. Όλες οι αυθαίρετες επεκτάσεις επί των κοινοχρήστων χώρων έχουν κατασκευαστεί από την ανέγερση της οικοδομής και συντελούνται εντός του νόμιμου όγκου, ενώ έχει παρέλθει η δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.4495/17 και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση. 4.Η ιδιοκτησία Α-2 του Α' ορόφου έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο συνολικής επιφάνειας 1,03τ.μ., ήτοι 0,35τ.μ. προς το κλιμακοστάσιο και 0,68τ.μ. προς ακάλυπτο χώρο. Η*

αυθαίρετη επέκταση επιφάνειας 0,35τ.μ. υφίσταται από την ανέγερση της οικοδομής και βρίσκεται εντός του νόμιμου όγκου του κτιρίου, ενώ έχει παρέλθει η δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.4495/17 και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση. Η αυθαίρετη επέκταση επιφάνειας 0,68τ.μ. έχει κατασκευαστεί από την ανέγερση της οικοδομής και υφίσταται ίδια σε όλους τους ορόφους.5.Οι επιφάνειες των ανωτέρω ιδιοκτησιών σύμφωνα με το συμβολαιογραφικό σχέδιο Κάτοψης Α' ορόφου του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη που προσαρτάται στην υπ' αριθμό 3030/2000 σύσταση της συμβολαιογράφου Αθηνών ΑΓΓΕΛΙΚΗΣ Δ. ΓΕΩΡΓΑ-ΣΚΑΡΛΑΤΟΥ αναφέρονται ως εξής: 55,80 τ.μ. για την ιδιοκτησία Α-1 και 40,60 τ.μ. για την ιδιοκτησίας Α-2.Η διαφορά της επιφάνειας που αναφέρεται στη σύσταση και της τελικής σημερινής εμβαδομέτρησης για κάθε ιδιοκτησία, όπως αναγράφεται παραπάνω, οφείλεται στο γεγονός πως η σύσταση αναγράφει το εμβαδό καθαρής ωφέλιμης επιφάνειας χώρου (χωρίς τις εξωτερικές και εσωτερικές τοιχοποιίες), σύμφωνα με την τότε εμβαδομέτρηση του μηχανικού κ. Ν. Μουτάφη, η οποία δεν συνάδει με τον τρόπο που υπολογίζεται σήμερα το εμβαδό των οριζοντίων ιδιοκτησιών. Το αποδεικτικό χρονολογίας κατασκευής των αυθαιρέτων κατασκευών, που μου προσκόμισε με υπεύθυνη δήλωση ο ιδιοκτήτης, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα υπαγωγή στον Ν.4495/2017 είναι η αεροφωτογραφία Google Earth με ημερομηνία λήψης 28/07/2010. Επίσης τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νόμιμου κτιρίου, λόγω του ότι οι αυθαιρεσίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου και με τα υλικά κατασκευής. Δεν πρόκειται για πρόχειρες κατασκευές της παρ. 75 του άρθρου 2 του Ν. 4067/12. Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017 δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις κείμενες διατάξεις όπως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 2 της Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/2017) και όπως έχει τροποποιηθεί από την υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643 Β/11-05-2018) απόφαση. Επίσης, έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά.

Οι ανωτέρω παραβάσεις εμφαίνονται στο από Ιουλίου 2022 σχεδιάγραμμα κατόψεως του Α’ ορόφου (Α1) του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, το οποίο αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτάται στο παρόν, επί του οποίου δε υπάρχει δήλωση του ως άνω πολιτικού μηχανικού ότι στην κάτοψη εμφαίνεται η υφιστάμενη κατάσταση της ιδιοκτησίας με Ο.Α. 16515/60, Β-1593/67, 71/93. Ο αύξων αριθμός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι ο 12929634. Ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι ο E4DCF727AD1967BD. Το σχέδιο είναι ταυτόσημο με το υποβληθέν στο πληροφοριακό σύστημα του Ν. 4495/2017.

4) Η οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα (ΚΑΕΚ 050094329011/0/8). Οι άνω όροφοι εμφαίνονται στα από Οκτωβρίου 1990 σχεδιαγράμματα κατόψεων των ορόφων (2ος,3ος τυπικός όροφος, 4ος όροφος, 5ος όροφος και δώμα) του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μουτάφη συμπληρούμενα από τον από 25 Φεβρουάριου 2000 πίνακα κατανομής ποσοστών του αυτού Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Μουτάφη, τα οποία προσαρτώνται στο υπ' αριθμ. 41.414/25-2-2000 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά - Αγρέβη και έχουν ως ακολούθως: **α) Ο δεύτερος (Β') πάνω από το ισόγειο όροφο (γραφείο),** έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι επτά (127), επιφάνεια κοινοχρήστων μέτρα τετραγωνικά δώδεκα και 0,80 (12,80) συνολική επιφάνεια (μετά των κοινοχρήστων) μέτρα τετραγωνικά εκατόν τριάντα εννέα και 0,80 (139,80) και συνορεύει γύρωθεν: **ΒΟΡΕΙΑ** με την οδό Αεροπόρου Παπαναστασίου **ΝΟΤΙΑ** με πολυκατοικία ιδιοκτησίας αγνώστων **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με οικόπεδο ιδιοκτησίας Λιβάνου και **ΔΥΤΙΚΑ** με την οδό Μιχαλακοπούλου. **β) Ο τρίτος (Γ') πάνω από το ισόγειο όροφο (γραφείο),** έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι επτά (127), επιφάνεια κοινοχρήστων μέτρα τετραγωνικά δώδεκα και 0,80 (12,80) συνολικής επιφάνειας μετά των κοινοχρήστων, μέτρα τετραγωνικά εκατόν τριάντα εννέα και 0,80 (139,80) και συνορεύει γύρωθεν: **ΒΟΡΕΙΑ** με την οδό Αεροπόρου Παπαναστασίου.

ΝΟΤΙΑ με πολυκατοικία ιδιοκτησίας αγνώστων. **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με οικόπεδο ιδιοκτησίας Λιβανού και **ΔΥΤΙΚΑ** με την οδό Μιχαλακοπούλου. **γ) Ο τέταρτος (Δ') πάνω από το ισόγειο όροφος (γραφείο)** έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν οκτώ (108), επιφάνεια κοινοχρήστων μέτρα τετραγωνικά δώδεκα και 0,98 (12,98) συνολικής επιφάνειας (μετά των κοινοχρήστων) μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι και 0,98 (120,98) και συνορεύει γύρωθεν: **ΒΟΡΕΙΑ** με την οδό Αεροπόρου Παπαναστασίου. **ΝΟΤΙΑ** με πολυκατοικία ιδιοκτησίας αγνώστων. **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με οικόπεδο ιδιοκτησίας Λιβανού και **ΔΥΤΙΚΑ** με την οδό Μιχαλακοπούλου. **δ) Ο πέμπτος (Ε') πάνω από το ισόγειο όροφος (γραφείο)** έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα εννέα (79), επιφάνεια κοινοχρήστων μέτρα τετραγωνικά δέκα τρία και 0,34 (13,34) και συνολική επιφάνεια (μετά των κοινοχρήστων) μέτρα τετραγωνικά ενενήντα δύο και 0,34 (92,34) και συνορεύει γύρωθεν: **ΒΟΡΕΙΑ** με την οδό Αεροπόρου Παπαναστασίου **ΝΟΤΙΑ** με πολυκατοικία ιδιοκτησίας αγνώστων **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** με οικόπεδο ιδιοκτησίας Λιβάνου και **ΔΥΤΙΚΑ** με την οδό Μιχαλακοπούλου.

Η άνω οριζόντιος ιδιοκτησία, έχει **ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εξήντα εκατοστά (60/100) εξ αδιαιρέτου** και ανήκει σ' αυτήν κατ' αποκλειστική χρήση, η ακάλυπτη; επιφάνεια του δώματος, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών ογδόντα πέντε (85) σε τμήμα της οποίας (απόληξη κλιμακοστασίου).

Σημειώνεται ότι όπως προκύπτει από την κατωτέρω προσαρτωμένη στο παρόν με αύξοντα αριθμό δήλωσης **12929715**, αριθμό πρωτοκόλλου **2425058**, ηλεκτρονικό κωδικό **D94AC209BB726D94**, ημερομηνία υπαγωγής 23-03-2022 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος) και την ενσωματωμένη σ’ αυτήν τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, οι αυθαίρετες κατασκευές στην «οριζόντιο ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ΄), πέμπτο (Ε΄) επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα πολυκατοικίας», με σχετιζόμενες οικοδομικές άδειες την 16515/1960, Β-1593/1967, 71/1993,

αποτελούνται από: 1. ΣΤΑΘΜΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ: Επέκταση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. 2.ΣΤΑΘΜΗ Γ' ΟΡΟΦΟΥ: Επέκταση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. ΣΤΑΘΜΗ Δ' ΟΡΟΦΟΥ 3. Επέκταση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. 4.Επέκταση δόμησης επιφάνειας 1,90τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. ΣΤΑΘΜΗ Ε' ΟΡΟΦΟΥ 5. Επέκταση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. 6.Επέκταση δόμησης σε πρώην ημιυπαίθριο χώρο επιφάνειας 11,56τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. 7.Επέκταση δόμησης σε πρώην ημιυπαίθριο χώρο επιφάνειας 6,35τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. ΣΤΑΘΜΗ ΔΩΜΑΤΟΣ 8. Επέκταση δόμησης επιφάνειας 1,21 τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. 9. Επέκταση δόμησης επιφάνειας 21,40 τ.μ. με κύρια χρήση – γραφείων. 10. Μία πολεοδομική παράβαση που περιλαμβάνει τα εξής: -Αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου κατά την έννοια του άρθρου 96, γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3, παρ. γιε του Ν. 4495/2017 σε όλες τις στάθμες, με επιφάνεια στον Β' όροφο επέκτασης 1,06τ.μ., στον Γ' όροφο επέκτασης 1,06τ.μ., στον Δ' όροφο επέκτασης 0,93τ.μ. και τμήμα που δεν υλοποιήθηκε επιφάνειας 0,07τ.μ., στον Ε' όροφο επέκτασης 0,77τ.μ. και στο Δώμα επέκταση 0,62τ.μ. και τμήμα που δεν υλοποιήθηκε 0,02τ.μ.-Εσωτερικές διαρρυθμίσεις.- Αλλαγή ελεύθερου ύψους.-Αλλαγή στις διαστάσεις των εξωστών.-Αλλαγή στη θέση και τις διαστάσεις των ανοιγμάτων.-Κατασκευή ψευδοροφών από γυψοσανίδα.-Τοποθέτηση εξωτερικών επενδύσεων και λοιπόν αρχιτεκτονικών στοιχείων στις όψεις του κτιρίου.-Κατασκευή πέργκολας επί του δώματος.- Λοιπές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις επί του δώματος.-Κατασκευή κλιμακοστασίου με σφηνοειδή πατήματα. Σημειώνεται ότι: 1. Η συνολική επιφάνεια της οριζοντίου ιδιοκτησίας «Η οριζόντιος ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ΄), πέμπτο (Ε΄) επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα πολυκατοικίας» είναι 552,16 τ.μ. και κατανέμεται στους παραπάνω ορόφους ως εξής:-Β' όροφος συνολικής επιφάνειας 141,56 τ.μ. Η επιφάνεια σύμφωνα με την πράξη 41414/2000 της συμ/φου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά είναι 139,80 τ.μ. και η εμβαδομέτρηση σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο της ΟΑ 71/1993 είναι 139,82τ.μ., με ίδια περιγράμματα

εξωτερικών διαστάσεων ιδιοκτησίας στο συμβολαιογραφικό και πολεοδομικό σχέδιο. Με την παρούσα τακτοποίηση ρυθμίζονται 0,68 τ.μ. + 1,06 τ.μ. = 1,74 τ.μ. επομένως 139,82 + 1,74 = 141,56 τ.μ.-Γ΄ όροφος συνολικής επιφάνειας 141,56 τ.μ. Η επιφάνεια σύμφωνα με την πράξη 41414/2000 της συμ/φου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά είναι 139,80 τ.μ. και η εμβαδομέτρηση σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο της ΟΑ 71/1993 είναι 139,82τ.μ., με ίδια περιγράμματα εξωτερικών διαστάσεων ιδιοκτησίας στο συμβολαιογραφικό και πολεοδομικό σχέδιο. Με την παρούσα τακτοποίηση ρυθμίζονται 0,68 τ.μ. + 1,06 τ.μ. = 1,74 τ.μ. επομένως 139,82 + 1,74 = 141,56 τ.μ.-Δ' όροφος συνολικής επιφάνειας 124,42 τ.μ. Η επιφάνεια σύμφωνα με την πράξη 41414/2000 της συμ/φου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά είναι 120,98 τ.μ. και η εμβαδομέτρηση σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο της ΟΑ 71/1993 είναι 120,98 τ.μ., με ίδια περιγράμματα εξωτερικών διαστάσεων ιδιοκτησίας στο συμβολαιογραφικό και πολεοδομικό σχέδιο. Με την παρούσα τακτοποίηση ρυθμίζονται 0,68 τ.μ. + 1,90 τ.μ. + 0,93 τ.μ. -0,07 = 3,44 τ.μ. επομένως 120,98 + 3,44 = 124,42 τ.μ.-Ε' όροφος συνολικής επιφάνειας 111,11 τ.μ. Η επιφάνεια σύμφωνα με την πράξη 41414/2000 της συμ/φου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά είναι 92,34 τ.μ. και η εμβαδομέτρηση σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο της ΟΑ 71/1993 είναι 91,75τ.μ., με διαφορετικά περιγράμματα εξωτερικών διαστάσεων ιδιοκτησίας στο συμβολαιογραφικό και πολεοδομικό σχέδιο. Με την παρούσα τακτοποίηση ρυθμίζονται 0,68 τ.μ. + 11,56 τ.μ. + 6,35 τ.μ. + 0,77 τ.μ.= 19,36 τ.μ. επομένως 91,75 + 19,36= 111,11 τ.μ.-Δώμα κλειστής επιφάνειας 33,51 τ.μ. Τα περιγράμματα των εξωτερικών διαστάσεων της ιδιοκτησίας στο συμβολαιογραφικό και πολεοδομικό σχέδιο είναι διαφορετικά. Η επιφάνεια σύμφωνα με το συμβολαιογραφικό σχέδιο είναι 17,08τ.μ. και η εμβαδομέτρηση σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο της ΟΑ 71/1993 είναι 16,52 τ.μ. Με την παρούσα τακτοποίηση ρυθμίζονται 1,21τ.μ.+21,40 τ.μ.+0,62τ.μ. -0,02τ.μ.=23,21 τ.μ. από την οποία επιφάνεια τα 6,22 τ.μ. αφορούν αλλαγή χρήσης από Βοηθητική σε Κύρια χρήση εντός του νομίμου περιγράμματος του δώματος. Επομένως 16,52 + 23,21 – 6,22 = 33,51 τ.μ. 2.Η ιδιοκτησία στους Β', Γ', Δ' & Ε' ορόφους έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο συνολικής επιφάνειας 0,68 τ.μ. προς ακάλυπτο χώρο. Η αυθαίρετη

επέκταση επιφάνειας 0,68 τ.μ. έχει κατασκευαστεί από την ανέγερση της οικοδομής και υφίσταται ίδια σε όλους τους ορόφους, ενώ έχει παρέλθει η δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 4495/17 και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση. Το αποδεικτικό χρονολογίας κατασκευής των αυθαιρέτων κατασκευών, που μου προσκόμισε με υπεύθυνη δήλωση ο ιδιοκτήτης, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα υπαγωγή στον Ν.4495/2017: Η αεροφωτογραφία Google Earth με ημερομηνία λήψης 28/07/2010. Επίσης τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νόμιμου κτιρίου, λόγω του ότι οι αυθαιρεσίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου και με τα υλικά κατασκευής. Δεν πρόκειται για πρόχειρες κατασκευές της παρ. 75 του άρθρου 2 του Ν. 4067/12. Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017 δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας κατά τις κείμενες διατάξεις όπως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 2 της Αριθ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/2017) και όπως έχει τροποποιηθεί από την υπ' αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643 Β/11-05-2018) απόφαση.Επίσης, έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά.

Οι ανωτέρω παραβάσεις εμφαίνονται στα από Μαρτου 2022 σχεδιαγράμματα κατόψεως Β' ορόφου (αριθμός σχεδίου Α1) Γ' ορόφου (Α2), Δ' ορόφου (Α3), Ε' ορόφου (Α4) και Δώματος (Α5) του πολιτικού μηχανικού-ναυπηγού μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, τα οποία αφού υπογράφηκαν από τους συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτώνται στο παρόν, επί των οποίων δε υπάρχει δήλωση του ως άνω πολιτικού μηχανικού ότι στις κατόψεις αυτές εμφαίνεται η υφιστάμενη κατάσταση της ιδιοκτησίας με Ο.Α. 16515/60, Β-1593/67, 71/93. Ο αύξων αριθμός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι ο 12929715. Ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι ο D94AC209BB726D94. Το σχέδιο είναι ταυτόσημο με το υποβληθέν στο πληροφοριακό σύστημα του Ν. 4495/2017.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ

Οι ανωτέρω αναφερόμενες και λεπτομερώς περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στους ανωτέρω εμφανισθέντες Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, και Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγο Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, ως εξής:

1) Η οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη), περιήλθε στον Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 7111/28-7-2022 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου μου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 5356 και αριθμό 293, με αγορά από την Μονοπρόσωπη Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«INTERHOMES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«INTERHOMES»**..

2) Η με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου ορόφου και η με στοιχεία Άλφα δύο (Α-2) αυτοτελή, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου, περιήλθαν στον Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, δυνάμει της υπ' αριθμόν 11.976/29-11-2021 περίληψης κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Δημητρίου Βαλσαμίδου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 5321 και αριθμό 423, με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό που διενεργήθηκε με επίσπευση της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και τον διακριτικό τίτλο **«ALPHA BANK»,** κατά της οφειλέτριας ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία **«Γ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΥ ΙΑΤΡΙΚΑ ΕΙΔΗ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ»** και τον διακριτικό τίτλο **«Γ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.»**, δυνάμει της υπ' αριθμόν 11.893/18-11-2021 εκθέσεώς του Δημοσίου αναγκαστικού πλειστηριασμού και κατακύρωσης, σύμφωνα με την οποία κατακυρώθηκε στο όνομα και για λογαριασμό του ανωτέρω Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας.

3) Η οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'),

τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα, περιήλθε στην Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγο Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, δυνάμει της υπ' αριθμόν 11.985/30-11-2021 περίληψης κατακυρωτικής εκθέσεως ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Δημητρίου Βαλσαμίδου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 5321 και αριθμό 424, με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό που διενεργήθηκε με επίσπευση της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και τον διακριτικό τίτλο **«ALPHA BANK»,** κατά της οφειλέτριας ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία **«Γ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΥ ΙΑΤΡΙΚΑ ΕΙΔΗ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ»** και τον διακριτικό τίτλο **«Γ. ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.»**, δυνάμει της υπ' αριθμόν 11.893/18-11-2021 εκθέσεώς του Δημοσίου αναγκαστικού πλειστηριασμού και κατακύρωσης, σύμφωνα με την οποία κατακυρώθηκε στο όνομα και για λογαριασμό της ανωτέρω Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), συζύγου Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΛΟΓΩ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Ήδη, με το παρόν συμβόλαιο, οι εμφανισθέντες, Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας και Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη το γένος Βεάτσεσλαβ (VEACESLAY) και Λίντια (LIDIA) Ντουντίνα (DUDINA), σύζυγος Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, οι οποίοι θα αποκαλούνται στο παρών για συντομία «μεταβιβάζοντες» ως μοναδικοί εταίροι της άνω δια του παρόντος ιδρυόμενης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, **δηλώνουν ότι παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίνουν, λόγω εισφοράς σε είδος,** τις ανήκουσες σε αυτούς οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά τις ανωτέρω διακρίσεις και συγκεκριμένα ο πρώτος εξ αυτών: **1) την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη) μετά του βοηθητικού χώρου και W.C., 2) τη με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου ορόφου, 3) τη με στοιχεία Άλφα δύο (Α-2) αυτοτελή, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου,** και

η δεύτερη εξ αυτών: **4) την οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα,** με όλα τα παρακολουθήματα και παραρτήματά τους και με το ποσοστό εξ αδιαιρέτου που τους αναλογεί στο οικόπεδο και τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της προαναφερόμενης πολυκατοικίας, καθώς και με όλα τα οποιασδήποτε φύσεως δικαιώματά τους σ' αυτές, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές και ενστάσεις τους, **κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή,** προς την δια του παρόντος ιδρυόμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «**LM BUILDING I.K.E.**», η οποία θα αποκαλείται εφεξής στο παρόν για συντομία «αποκτώσα», με συνολική αποτιμηθείσα, αξία **ευρώ ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων (1.557.000,00),** σύμφωνα με την από 10-6-2026 μελέτη εκτίμησης εύλογης αξίας της εκτιμητικής εταιρείας με την επωνυμία «Colliers Greece», η οποία προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου, και συγκεκριμένα για την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη) **ευρώ εκατό χιλιάδες (100.000,00),** για τη με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου ορόφου **ευρώ εκατόν εβδομήντα πέντε χιλιάδες (175.000,00),** για τη με στοιχεία Άλφα δύο (Α-2) αυτοτελή, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου, **ευρώ εκατόν τριάντα χιλιάδες (130.000,00)** και για την οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα, **ευρώ ένα εκατομμύριο εκατόν πενήντα δύο χιλιάδες (1.152.000,00).**

Ακόμη οι μεταβιβάζοντες, δήλωσαν και τα εξής:

1) Ότι εγγυώνται τις ανωτέρω μεταβιβαζόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, με το ποσοστό εξ αδιαιρέτου που τους αναλογεί στο οικόπεδο και στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας και υπόσχονται αυτές ελεύθερες από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, συντηρητική ή αναγκαστική, εκνίκηση τρίτου ή διεκδίκηση, κληρονομικό δικαίωμα, κάθε είδους δουλεία (πλην από όσες αναφέρονται στο Νόμο 3741/1929 και τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και εκείνες που προβλέπονται από την

πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και τον κανονισμό της πολυκατοικίας) φόρους και τέλη κάθε είδους, δημόσιους και δημοτικούς, χρήση ή μίσθωση, ρυμοτομία, μεσοτοιχία, απαλλοτρίωση, ορθογωνισμό και αποζημίωση από τις αιτίες αυτές, φιλονικία, διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά από κάθε νομικό ελάττωμα.

2) Ότι αποξενώνονται από κάθε τίτλο και δικαίωμά τους κυριότητας, νομής και κατοχής, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που πωλούνται με το παρόν συμβόλαιό μου και στο ποσοστό εξ αδιαιρέτου που τους αναλογεί στο οικόπεδο και στους κοινόκτητους και κοινοχρήστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας και ότι αναγνωρίζουν και αποκαθιστούν την αποκτώσα υπό σύσταση εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτής, που δύναται και δικαιούται στο εξής να τις διακατέχει, τις νέμεται και τις διαθέτει, όπως θέλει, κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Η αποκτώσα, δήλωσε, ότι αποδέχθηκε όλα τα προεκτεθέντα και την εισφορά προς αυτήν των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών και του ποσοστού εξ αδιαιρέτου που τουςς αναλογεί στο οικόπεδο και τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας, τις οποίες και παρέλαβε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της, ότι έλαβε πλήρη γνώση του κανονισμού της πολυκατοικίας, στον οποίο προσχωρεί και αυτή ανεπιφύλακτα αποδεχόμενη ολόκληρο το περιεχόμενό του.

Αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη δήλωσαν, ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλουν ή να ακυρώσουν το παρόν, για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, τυπικό ή ουσιαστικό και ειδικότερα για τους λόγους που αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣΑΞΙΑΣ

Της δε δια της παρούσας συντελούμενης εισφοράς ακινήτου, προηγήθηκε η αποτίμηση της αξίας των εισφερομένων ακινήτων, συνταχθείσας της από 10-6-2026 «ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ» μελέτης εκτίμησης εύλογης αξίας της εταιρείας πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας Colliers Greece, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών

Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου 30), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην παρούσα, και η οποία έχει ως εξής:

Μελέτη Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Τέσσερις (4) Οριζόντιες Ιδιοκτησίες
Μιχαλακοπούλου 156, Αμπελόκηποι
Δήμος Αθηναίων

ARE_PN-2026/5824-2
10.06.2026
Εντολέας: **κ. Εμμανουήλ Λασιθιωτάκης**

Σύνοψη Μελέτης

Κατόπιν εντολής σας συντάχθηκε η παρούσα έκθεση εκτίμησης, σχετικά με την **Εύλογη Αξία τεσσάρων (4) οριζοντίων ιδιοκτησιών εντός κτηρίου μεικτών επαγγελματικών χρήσεων**, επί οικοπέδου επιφάνειας 214,74 $μ^2$, το οποίο εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου 156 και Αεροπόρου Παπαναστασίου, στην περιοχή των Αμπελοκήπων του Δήμου Αθηναίων. Τα εν λόγω ακίνητα αποτελούνται από μια αποθήκη υπογείου, 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων στον Α' όροφο καθώς και μια οριζόντια ιδιοκτησία η οποία αναπτύσσεται στον Β', Γ', Δ' και Ε' όροφο.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των εκτιμώμενων ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach) και η Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach) – Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cashflows), ενώ για το λογιστικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας, για τους σκοπούς της παρούσης στους λογαριασμούς 10 & 11 (γη & κτίσμα αντίστοιχα), χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Κόστους (Cost Approach) – Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Discounted Cashflows Method).

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα υπό εξέταση ακίνητα υπόκεινται σε αποσβέσεις, με αποτέλεσμα την ανάγκη επιμερισμού της Εύλογης Αξίας σε δύο σκέλη. Πιο συγκεκριμένα, στην αξία του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα και στη αξία του κτιριακού σκέλους.
Συνεπώς,

ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ | ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 156, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ				
Εύλογη αξία (€) κατά την 20.05.2026				
Οριζόντια Ιδιοκτησία	**Ιδιοκτήτης**	**Εύλογη Αξία (€)**	**Κτηριακό σκέλος (€)**	**Οικοπεδικό σκέλος (€)**
Υπόγειο	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	100.000	88.051	11.949
Α-1*	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	175.000	75.942	99.058
Α-2*	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	130.000	56.416	73.584
ΒΓΔΕ	Έννα Ντουντίνα	1.152.000	552.193	599.807
ΣΥΝΟΛΟ		**1.557.000**	**772.602**	**784.398**

** Η αξία των δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών Α' ορόφου έχει υπολογιστεί ενιαία, λόγω του ενιαίου μισθωτηρίου, και ο επιμερισμός ανά αρχική οριζόντια έχει γίνει αναλογικά με την επιφάνεια, για λογιστικούς σκοπούς.*

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, η **Εύλογη Αξία** των υπό εκτίμηση ακινήτων για το **100% της πλήρους κυριότητας** κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **20η Μαΐου 2026** ανέρχεται στο ποσό των **€ 1.557.000 (Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Πενήντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)**

Κατάταξη σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.)

Με βάση την πληροφόρηση την οποία λάβαμε, η αξία των υπό εκτίμησης ακινήτων θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς σύνταξης ετήσιων οικονομικών αποτελεσμάτων κατά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως υιοθετούνται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.)[1] . Σύμφωνα με την υφιστάμενη χρήση του, τους σκοπούς της ιδιοκτήτριας οικονομικής οντότητας και τα υφιστάμενα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.), τα υπό εκτίμηση ακίνητα καταττάσονται ως «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» κατά το Δ.Λ.Π. 16.

Σύμφωνα με το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων[2], η εν λόγω κατάταξη αναλύεται ως εξής:
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις – Δ.Λ.Π. 16

Βάσει των οδηγιών του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16, κατόπιν αποτίμησης του κόστους των ενσώματων ακινητοποιήσεων κατά την αναγνώριση, εφ' όσον η εύλογη αξία δύναται να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, η οικονομική οντότητα δύναται να τηρεί όλα τα στοιχεία ενσώματων ακινητοποιήσεων στην αναπροσαρμοσμένη αξία, ήτοι στην εύλογη αξία των στοιχείων κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής, μειωμένη κατά τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Στη βάση της καλής πρακτικής οι αναπροσαρμοσμένες αξίες αποτιμώνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, προκειμένου να ελαχιστοποιούνται οι παρατηρούμενες διαφορές σε σχέση με την προσδιοριζόμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Ενσώματες Ακινητοποιήσεις είναι τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία (α) *κατέχονται για χρήση στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, για εκμίσθωση σε άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς*, και (β) *αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερο από μία λογιστική περίοδο*.

Το κόστος ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο εφόσον (α) *πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην οικονομική οντότητα* και (β) *το κόστος του στοιχείου μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία*.

Η κατηγορία Ενσώματες Ακινητοποιήσεις υπόκειται σε αποσβέσεις. Τα οικόπεδα και τα κτίρια αποτελούν περιουσιακά στοιχεία τα οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους και λογιστικοποιούνται χωριστά, έστω και αν αποκτώνται μαζί. Η γη έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένεται, ενώ τα κτίρια έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή και συνεπώς αποτελούν αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών [3], ο διαχωρισμός αξιών μεταξύ γης και κτιριακών εγκαταστάσεων δεν

[1] *ΦΕΚ 251Α΄/24-11-2014/*Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις
[2] *International Accounting Standards Board/IASB*, Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), 2006
[3] TEGOVA, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, 10η έκδοση, 2025 *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πληροφοριακά Έγγραφα 3, Επιμερισμός της Αξίας σε Γη και Κτίσμα*

αποτελεί εκτίμηση και ως εκ τούτου το αποτέλεσμα δεν πρέπει να λογαριάζεται ως εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Προσδιορισμός Ωφέλιμης Ζωής Κτιριακών Εγκαταστάσεων

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16, ως Ωφέλιμη Ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου λογαριάζεται η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας το εν λόγω στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οικονομική οντότητα.

Πραγματική ή Χρονολογική ηλικία ενός κτιρίου, είναι η προσδιοριζόμενη από τον αριθμό των ετών που μετράει ένα κτίριο κατόπιν αποπεράτωσής του και Αποτελεσματική ηλικία είναι αυτή η οποία προκύπτει από την κατάσταση και την χρησιμότητα της κατασκευής.

Δεδομένου ότι η βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., τα ακίνητα τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία Ενσώματες Ακινητοποιήσεις υπόκεινται σε αποσβέσεις αναφορικά με το κτιριακό τους σκέλος. Η Ωφέλιμη Ζωή ενός ακινήτου συνδέεται άρρηκτα με τον τύπο της κατασκευής, την κατάστασή του και την κατηγοριοποίησή του βάσει της χρήσης του, η οποία θεωρείται συνεχής εκ μέρους της ιδιοκτήτριας οικονομικής οντότητας. Όμοια κτίρια δεν υπόκεινται αναγκαστικά στην ίδια υποτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η πορεία κατασκευαστικής απαξίωσης ενός κτιρίου επηρεάζεται σημαντικά από τις συνθήκες συντήρησης. Ως εκ τούτου, ένα κτίριο το οποίο συντηρείται καλύτερα συγκριτικά με ένα όμοιο εντός της ίδιας αγοράς, επιτυγχάνει μικρότερη αποτελεσματική ηλικία σε σχέση με την πραγματική του και αντίστροφα. Σε περιπτώσεις κτιρίων τα οποία αποτελούνται από τμήματα με διαφορετικά υπολογιζόμενες ωφέλιμες ζωές - ως αποτέλεσμα είτε διαφορετικού τύπου κατασκευής, είτε διαφορετικού βαθμού συντήρησης – και εκτιμώνται για σκοπούς Δ.Π.Χ.Π., σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών συνηθίζεται η κατηγοριοποίηση των τμημάτων με βάση τους διαφορετικούς ρυθμούς απαξίωσής τους.

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης ως Ωφέλιμη Ζωή των υπό εκτίμηση ακινήτων, τα οποίο αφορούν σε συμβατικής κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση οπτοπλινθοδομής, έχει υπολογιστεί η χρονική περίοδος των πενήντα (50) ετών από την ημερομηνία αποπεράτωσής του ή ολοκλήρωσης των εργασιών μίας ριζικής τους ανακαίνισης.

Λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα κατασκευής και την κατάσταση συντήρησης των υπό εκτίμηση ακινήτων υιοθετήθηκε ετήσιος ρυθμός απαξίωσης της τάξης του 1,5% για το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων. Η υπολειπόμενη Ωφέλιμη Ζωή του κτιριακού σκέλους των υπό εξέταση ακινήτων αναλύεται στον παρακάτω πίνακα ως εξής:

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων									
ζόντια κτησία	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Συνολική Επιφάνεια ($μ^2$)**	**Έτος Κατασκευής***	**Παλαιότητα**	**Ετήσιος Ρυθμός Απόσβεσης (%)**	**Συντελεστής Απόσβεσης**	**Ωφέλιμη Ζωή (Ετη)**	**Υπολειπόμενη Ωφέλιμης Ζωή (Ετη)**
ζόντια κτησία ργείου	-1	Αποθήκη	139,67	2010	16	1,50%	0,79	50	38
Α-1	1	Γραφείο	74,13	2010	16	1,50%	0,79	50	38
Α-2	1	Γραφείο	55,07	2010	16	1,50%	0,79	50	38
	2	Γραφείο	141,56	2010	16	1,50%	0,79	50	38
	3	Γραφείο	141,56	2010	16	1,50%	0,79	50	38
ζόντια σία ΒΓΔΕ	4	Γραφείο	124,42	2010	16	1,50%	0,79	50	38
	5	Γραφείο	111,11	2010	16	1,50%	0,79	50	38
	5	Δώμα	33,10	2010	16	1,50%	0,79	50	38
νολο			**820,62**						

**Προσαρμοσμένο έτος κατασκευής λόγω ανακαινίσεων*

*** Η υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή υπολογίζεται με τον τύπο : Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής – Παλαιότητα x (Ετήσιος Ρυθμός Απόσβεσης/2%)*

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Για την Colliers Greece,

Ανθή Κωνσταντίνου MRICS, REV, MSc, MEng
Engagement Manager
Ορκωτή Πραγματογνώμων Ακίνητης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 6767912)
Πιστοποιημένη Ευρωπαία Εκτιμήτρια
(Αρ. Μητρώου TEGoVA: REV-GR/AVAG/2022/16)
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπουργείου Οικονομικών
(Αρ. Μητρώου: 401)

Γεώργιος Τσακίδης MSc
Associate, Commercial Advisory

Εκτιμητής

Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί από την εταιρεία Colliers Greece, λειτουργικό τμήμα της Arbitrage Real Estate (η "Εταιρεία"), αποκλειστικού εκπρόσωπου και επίσημου συνεργάτη της Colliers International στην Ελλάδα. Η Εταιρεία αποτελεί εταιρεία πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 30).

Εντολέας

Εντολέας του έργου είναι ο κ. Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης με ΑΦΜ 015298877.

Σκοπός Μελέτης

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς εισφοράς ακινήτων σε υπό σύσταση εταιρεία.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Βάση Εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων[4], σε πλήρη σύμπνοια με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2025[5] και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών[6].

Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία. Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, η εν λόγω αξία ορίζεται ως εξής:

---

[4] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, RICS Valuation-Professional Standards, effective 31 January 2025
[5] International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards, effective 31 January 2025
[6] The European Group of Valuers' Associations/TEGoVA, European, Valuation Standards, 10th Edition, 2025
[8] International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards, 2025, IVS 102, παρ.Α70.01, σελ.28

Εύλογη Αξία

«Το τίμημα το οποίο θα ήταν δυνατό να εισπραχθεί κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου, ή τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, μεταξύ συναλλασσόμενων στην ελεύθερη αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» [8]

Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Σύμφωνα με την οδηγία επιμέτρησης εύλογης αξίας του Δ.Π.Χ.Π. 13, η εύλογη αξία 'ιεραρχείται' αναλόγως του επιπέδου των στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν στην εφαρμογή της εκάστοτε εκτιμητικής μεθόδου ως εξής:

Στοιχεία Επιπέδου 1
Στοιχεία που προέρχονται από πραγματικές δικαιοπραξίες σε ενεργή αγορά για ακριβώς παρόμοια ακίνητα ή δικαιώματα επί ακινήτων.

Στοιχεία Επιπέδου 2
Στοιχεία διαφορετικά από τις πραγματικές δικαιοπραξίες που δεν περιλαμβάνονται στα Στοιχεία Επιπέδου 1, και προέρχονται για ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου με άμεσο ή έμμεσο τρόπο. Το υπό εξέταση επίπεδο στοιχείων περιλαμβάνει στοιχεία τιμών πώλησης παρόμοιων ακινήτων, τα οποία έχουν προκύψει κατόπιν προσαρμογών στα χαρακτηριστικά των εκτιμώμενων.

Στοιχεία Επιπέδου 3
Στοιχεία που δεν αποτελούν παρατηρήσεις για ακίνητα ή δικαιώματα επί ακινήτων. Σημαντική χρήση του υπό εξέταση επιπέδου στοιχείων διαπιστώνεται σε ανενεργές αγορές ακινήτων, ενώ περιλαμβάνει στοιχεία που μπορεί να προέρχονται από την ίδια την επιχείρηση και από γενικά αποδεκτά στοιχεία της αγοράς (π.χ. ζητούμενες τιμές πώλησης/μίσθωσης παρόμοιου ακινήτου, επιτόκια προεξόφλησης μελλοντικών εισοδημάτων ακινήτου κ.ά.)

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί σε Στοιχεία Επιπέδου 3.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Το αντικείμενο του έργου είναι η σύνταξη μελέτης εκτίμησης Εύλογης Αξίας, **τεσσάρων (4) οριζοντίων ιδιοκτησιών εντός κτηρίου μεικτών επαγγελματικών χρήσεων,** επί οικοπέδου επιφάνειας 214.74 μ^2, το οποίο εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου 156 και Αεροπόρου Παπαναστασίου, στην περιοχή των Αμπελοκήπων του Δήμου Αθηναίων. Τα εν λόγω ακίνητα αποτελούνται από μια αποθήκη υπογείου, 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων στον Α' όροφο καθώς και μια οριζόντια ιδιοκτησία η οποία αναπτύσσεται στον Β', Γ', Δ' και Ε' όροφο του κτηρίου.

Αναλυτικότερη περιγραφή του υπό εξέταση ακινήτου και των ισχυουσών συνθηκών (πολεοδομικών, χωροταξικών κ.λπ.) βρίσκεται στη σχετική παράγραφο «ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

Πηγές Πληροφόρησης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και σχέδια, όπως μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα.

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων				
Μητρώο Εγγράφων				
Α/Α	**Τίτλος Εγγράφου**	**Είδος Εγγράφου**	**Συντάκτης / Εκδούσα Αρχή**	**Ημερομηνία Έκδοσης**
1	Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης	Συμβόλαιο	Εμμανουήλ Λασιθιωτάκης & Γ. Χριστοφιλόπουλος	24.03.2022
2	Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης	Συμβόλαιο	Ίννα Ντούντινα & Γ. Χριστοφιλόπουλος	24.03.2022
3	Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης	Δήλωση	ΑΑΔΕ	04.07.2025
4	Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης	Δήλωση	ΑΑΔΕ	20.02.2025
5	Υπ'αριθμό 11.976 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης Ακινήτου	Συμβόλαιο	Βασιλική Βαλσαμίδου Συμβολαιογράφος Αθήνας	29.11.2021
6	Υπ'αριθμό 11.985 Περίληψη Κατακυρωτικής Έκθεσης Ακινήτου	Συμβόλαιο	Βασιλική Βαλσαμίδου Συμβολαιογράφος Αθήνας	30.11.2021
7	Υπ'αριθμό 7111 Πράξη Τροποποίησης Σ.Ο.Ι.	Συμβόλαιο	Χαραλάμπους Στασινοπούλου Συμβολαιογράφος Αθηνών	28.07.2022
8	Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Αρ. Πρωτοκόλλου 64599/2022)	Πιστοποιητικό	Εμμανουήλ Διαμαντάκης Μηχανικός Παραγωγής και Διοίκησης	23.02.2022
9	Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Αρ. Πρωτοκόλλου 64628/2022)	Πιστοποιητικό	Εμμανουήλ Διαμαντάκης Μηχανικός Παραγωγής και Διοίκησης	23.02.2022
10	Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Αρ. Πρωτοκόλλου 103203/2022)	Πιστοποιητικό	Εμμανουήλ Διαμαντάκης Μηχανικός Παραγωγής και Διοίκησης	30.02.2022
11	Υπ'αριθμό 16515/60 Οικοδομική Άδεια	Άδεια	Πολεοδομικό Γραφείο Αθήνας	30.12.1960
12	Υπ'αριθμό Β-1593/67 Οικοδομική Άδεια	Άδεια	Πολεοδομικό Γραφείο Αθήνας	17.11.1965
13	Υπ'αριθμό 1108/93 Οικοδομική Άδεια	Άδεια	Πολεοδομικό Γραφείο Αθήνας	01.02.1993
14	Τοπογραφικό Διάγραμμα	Σχέδιο	Θεμιστοκλής Τζιότζιος Πολιτικός Μηχανικός	Ιούλιος 2003
15	Κάτοψη Α' ορόφου	Σχέδιο	Δημήτριος Διαμαντάκης Πολιτικός Μηχανικός	Μάρτιος 2022
16	Κάτοψη Β' ορόφου	Σχέδιο	Δημήτριος Διαμαντάκης Πολιτικός Μηχανικός	Μάρτιος 2022
17	Κάτοψη Γ' ορόφου	Σχέδιο	Δημήτριος Διαμαντάκης Πολιτικός Μηχανικός	Μάρτιος 2022
18	Κάτοψη Δ' ορόφου	Σχέδιο	Δημήτριος Διαμαντάκης Πολιτικός Μηχανικός	Μάρτιος 2022
19	Κάτοψη Ε' ορόφου	Σχέδιο	Δημήτριος Διαμαντάκης Πολιτικός Μηχανικός	Μάρτιος 2022
20	Κάτοψη Δώματος	Σχέδιο	Δημήτριος Διαμαντάκης Πολιτικός Μηχανικός	Μάρτιος 2022
21	Δήλωση Ένταξης στον Ν.4495/2017 (Αρ. Πρωτ. 2424980)	Δήλωση	Διαμαντάκης Δημήτριος Μηχανολόγος Μηχανικός	23.03.2022
22	Δήλωση Ένταξης στον Ν.4495/2017 (Αρ. Πρωτ. 2425058)	Δήλωση	Διαμαντάκης Δημήτριος Μηχανολόγος Μηχανικός	23.03.2022

Ημερομηνία Εκτίμησης

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 20.05.2026.

Επιθεώρηση Ακινήτου – Εύρος Αυτοψίας

Η επιθεώρηση στα υπό εκτίμηση ακίνητα διενεργήθηκε από το μέλος της ομάδας της Colliers Greece, κ. Γιώργο Τσακίδη, κατά την 13.05.2026

Δήλωση Ανεξαρτησίας – Σύγκρουση Συμφερόντων

Η εταιρεία μας βεβαιώνει ότι ανέλαβε την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώνουμε ότι δεν έχουμε προηγούμενη ή πρόσφατη ανάμιξη με τα υπό εκτίμηση ακίνητα ή με τον Εντολέα και συνεπώς δεν θεωρούμε πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

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

Εμπιστευτικότητα - Γνωστοποίηση

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 προς την εταιρεία μας, 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.

Επισημαίνεται ότι η παρούσα μελέτη ή μέρος αυτής, απαγορεύεται ρητά να αναπαραχθεί ή να αναφερθεί σε οποιοδήποτε έγγραφο, υπόμνημα ή δήλωση χωρίς να έχει δοθεί η έγγραφη συναίνεση της εταιρείας μας ως προς τη μορφή και το περιεχόμενο τέτοιας δημοσίευσης ή γνωστοποίησης.

Παραδοχές & Ειδικές Παραδοχές

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 από τον Εντολέα. Η εταιρεία μας δεν φέρει ευθύνη για την ακρίβεια της παρεχόμενης τεκμηρίωσης. Σε περίπτωση κατά την οποία μας παρασχεθούν νέα στοιχεία σχετικά με τα υπό εξέταση ακίνητα διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
- Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στην επιφάνεια των εξεταζόμενων ακινήτων όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα έγγραφα.
- Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι τα εκτιμώμενα ακίνητα είναι ελεύθερα δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων. Επίσης θεωρείται ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα 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 εκάστοτε 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 εκάστοτε ακινήτου.
- Δεν έχουν υπολογισθεί φόροι ή έξοδα εμπορικής μίσθωσης, εκτός και αν αυτό αναφέρεται διαφορετικά εντός της παρούσας έκθεσης.
- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν φέρει καμία σχέση, ούτε παρέχει εγγυήσεις για την ορθή μόνωση, τη στατική επάρκεια, την καλή λειτουργία των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και εν πάση περίπτωση της καλής λειτουργίας των κτηριακών εγκαταστάσεων.

- Επίσης, θεωρήθηκε ότι το έδαφος 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 εκάστοτε εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.

Ειδικές Παραδοχές

- Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων από τον πελάτη, στην οριζόντια ιδιοκτησία Β-Γ-Δ-Ε ορόφων υφίσταται ενεργό μισθωτήριο, που αφορούν εταιρεία του ίδιου ομίλου, με μίσθωμα κάτω από τα αγοραία επίπεδα. Για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, το συγκεκριμένο μισθωτήριο δεν λαμβάνεται υπόψη ενώ υιοθετείται παραδοχή κενότητας των παραπάνω χώρων.
- Το ενεργό μισθωτήριο με μισθώτρια την εταιρεία «Vantage Towers Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία», υφίσταται στον χώρο του δώματος ο οποίος αποτελεί παραρτηματικό χώρο του Ε' ορόφου. Επομένως λαμβάνεται υπόψη ως μέρος των χρηματορροών που προεξοφλούνται για την οριζόντια ιδιοκτησία Β- Γ-Δ-Ε ορόφου.
- Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες Α" ορόφου Α-1 και Α-2 είναι μισθωμένες με ενιαίο μισθωτήριο. Για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης υπολογίζουμε την Εύλογη Αξία, λαμβάνονται τις χρηματορροές ως τη λήξη του μισθωτηρίου ως ενιαίο ακίνητο, και επιμερίζουμε την αξία για λογιστικούς σκοπούς, αναλογικά με την επιφάνεια. Δεν επισκεφτήκαμε εσωτερικά τις εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες, και τις εκτιμούμε με τις ειδικές παραδοχές της καλής εσωτερικής κατάστασης και της νομικής και τεχνικής ταύτισης.
- Βάσει των προσκομισθέντων εγγράφων, ως σταθμισμένο έτος κατασκευής λόγω ανακαινίσεων λαμβάνεται το έτος 2010.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των υπό εξέταση ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά συνδυαστικά η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach) και η Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach) – Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cashflows), ενώ για το λογιστικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας, για τους σκοπούς της παρούσης στους λογαριασμούς 10 & 11 (γη & κτίσμα αντίστοιχα), χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Κόστους (Cost Approach) – Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Discounted Cashflows Method).

Παρακάτω περιγράφονται αναλυτικά οι εν λόγω τεχνικές αποτίμησης.

Προσέγγιση Αγοράς

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
- Βαθμός συντήρησης
- Υφιστάμενη χρήση
- Εμπορευσιμότητα
- Ημερομηνία συναλλαγής
- Επίπεδο / πλήθος επιπέδων
- Προβολή / Μήκος προσώπου
- Ποιότητα κατασκευής
- Παροχές / υποδομές
- Πολεοδομικό καθεστώς
- Επιφάνεια
- Παλαιότητα

Για την εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων, ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών τα οποία επηρεάζουν την Εύλογη Αξία του εκτιμώμενου ακινήτου
- Συλλογή συγκρίσιμων αγοραίων ενδείξεων
- Ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων και πιστοποίηση της σχέσης τους με έκαστο υπό εξέταση ακίνητο
- Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

Η Προσέγγιση Αγοράς βασίζεται στην αρχή ότι υπάρχει τέλεια πληροφόρηση μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά και συνεπώς το τίμημα το οποίο θα καταβάλλουν δυνητικοί αγοραστές για την αγορά του αντικειμένου εκτίμησης δεν πρόκειται να είναι μεγαλύτερο από το ζητούμενο τίμημα για ακίνητα συναφών χαρακτηριστικών.

1. **Επιφάνεια**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου, λογαριάζοντας απομειωτικό συντελεστή για συγκριτικά στοιχεία μικρότερης επιφάνειας σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα.

2. **Ηλικία**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο λαμβάνουμε υπόψη την παλαιότητα του ακινήτου και αποδίδουμε απομειωτικό συντελεστή στα συγκριτικά στοιχεία που έχουν κατασκευασθεί σε μεταγενέστερο χρόνο από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

3. **Θέση - Προβολή**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο λαμβάνουμε υπόψη τη θέση του ακινήτου, λογαριάζοντας απομειωτικό συντελεστή για ακίνητα σε θέση αυξημένης εμπορικότητας (επί κεντρικότερων οδών, πλησιέστερα σε εμπορικές οδούς, τα μέσα μαζικής μεταφοράς, κοκ) σε σχέση με το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

4. **Ποιότητα Κατασκευής / Βαθμός Συντήρησης**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο λαμβάνουμε υπόψη την ποιότητα κατασκευής και το βαθμό συντήρησης του ακινήτου και εφαρμόζουμε απομειωτικό συντελεστή στα συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης ή διαθέτουν υψηλότερη ποιότητα κατασκευής από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

5. **Βαρύτητα**
   Πρόκειται για συντελεστή ο οποίος αυξάνεται στις περιπτώσεις συγκριτικών στοιχείων με χαρακτηριστικά άμεσης ομοιότητας σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα.

6. **Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**
   Στις περιπτώσεις χρήσης συγκριτικών στοιχείων τα οποία στηρίζονται σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης/μίσθωσης, εφαρμόζεται ένας συντελεστής εύλογης απομείωσης ο οποίος αντιπροσωπεύει την διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής πώλησης/μίσθωσης και τελικής συμφωνηθείσας σε μία συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή/μισθωτή.

Προσέγγιση Εισοδήματος (Income Approach)

Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cashflows Method)

Η ανάλυση της προεξόφλησης ταμειακών ροών ενός ακινήτου χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας, με βάση τα μελλοντικά εισοδήματα που θα προκύψουν από το ακίνητο. Η διαφάνεια της εν λόγω προσέγγισης την καθιστά ως την πιο αξιόπιστη από τις παραδοσιακές τεχνικές, καθώς καταδεικνύει τις ετήσιες ταμειακές ροές του ακινήτου, προσφέροντας με αυτόν τον τρόπο μια ξεκάθαρη εικόνα σχετικά με την τρέχουσα αξία του. Η Εύλογη Αξία του εκτιμώμενου ακινήτου υπολογίζεται μέσω της προεξόφλησης του μελλοντικού εισοδήματος το οποίο θα προκύψει καθ' όλη την περίοδο διακράτησης του. Το ετήσιο μελλοντικό εισόδημα υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τους όρους μίσθωσης του ακινήτου (π.χ. ενοίκιο, ετήσια προσαρμογή ενοικίου, περίοδο μίσθωσης κ.α.) και τις τάσεις της αγοράς (π.χ. αγοραίο ενοίκιο, αγοραία προσαρμογή ενοικίου κ.α.), κατόπιν εφαρμογής εύλογων προσαρμογών και παραδοχών. Αναλυτικότερα, η συνολική ταμειακή ροή η οποία θα προκύψει τόσο από τα έσοδα, όσο και από την πώληση του ακινήτου κατά το τέλος της περιόδου διακράτησης ανάγεται σε τρέχουσες τιμές με την χρήση του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης.

Ο υπολογισμός της τιμής πώλησης του ακινήτου κατά το τέλος της περιόδου διακράτησης υπολογίζεται κατόπιν κεφαλαιοποίησης του ετησίου μισθώματος του τελευταίου έτους της επένδυσης στο διηνεκές, με τη χρήση του επιτοκίου εξόδου (exit yield). Το εν λόγω επιτόκιο αποτελείται από δύο κύριους παράγοντες, Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου (Risk Free Rate -RFR) και το Επιπλέον Ασφάλιστρο Κινδύνου (Risk Premium – RP). Συχνά ως αναφορά επένδυσης μηδενικού ρίσκου θεωρείται η απόδοση ενός 10ετούς κρατικού ομολόγου, καθώς σε συνθήκες ομαλού χρηματοοικονομικού περιβάλλοντος δύναται να παράγει ασφαλή ροή εισοδήματος. Το επιπλέον επιτόκιο κινδύνου αντιπροσωπεύει το ρίσκο της αγοράς ακινήτων, το ρίσκο της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων, το ρίσκο της τοποθεσίας, το ρίσκο της φερεγγυότητας του μισθωτή και το ρίσκο το οποίο σχετίζεται με την κατασκευή του ακινήτου. Σε περιόδους όπου αγορές για τις οποίες διαπιστώνεται έλλειψη πληροφοριών σχετικά με πωλήσεις ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών, και εφόσον κρίνεται εφικτός ο υπολογισμός του προεξοφλητικού επιτοκίου, η υπό εξέταση προσέγγιση θεωρείται ακριβέστερη έναντι των παραδοσιακών μεθόδων εκτίμησης. Η υπό εξέταση προσέγγιση δύναται να είναι ιδιαίτερα ακριβής, εφόσον πραγματοποιούνται οι κατάλληλες παραδοχές και αναλύονται προσεκτικά τα εισαγόμενα δεδομένα, τα οποία θα πρέπει να βασίζονται σε ιστορικές τάσεις, καθώς και σε τρέχουσες τιμές.

Προσέγγιση Κόστους (Cost Approach)

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost - DRC)

Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης χρησιμοποιείται συνηθέστερα για την εκτίμηση της αξίας αντικατάστασης ακινήτων ειδικού σκοπού, τα οποία πωλούνται ή μισθώνονται

σπάνια και για τα οποία δεν υπάρχουν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών στην ελεύθερη αγορά ούτε διαθέσιμα στοιχεία για τα πραγματικά ή θεωρητικά εισοδήματα7.

Η εν λόγω προσέγγιση προσδιορίζει ένδειξη αξίας βασιζόμενη την οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δε θα πληρώσει περισσότερα για ένα ακίνητο από το κόστος απόκτησης ενός άλλου ακινήτου αντίστοιχης χρηστικότητας, είτε αγοράζοντας είτε κατασκευάζοντάς το, συμπεριλαμβανομένης και της αξίας της γης που απαιτείται για την κατασκευή του. Συχνά απαιτείται η εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών απόσβεσης ώστε το εκτιμώμενο ακίνητο να είναι συγκρίσιμο με ένα αντίστοιχο νεόδμητο. Το συνολικό ποσό αποσβέσεων αντανακλά όλες αυτές τις απομειώσεις, απώλειες ή αναπροσαρμογές εν συγκρίσει με το νεόδμητο μοντέλο.

Ειδικότερα, κατά τη χρήση της Μεθόδου Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα:

- Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του οικοπέδου / γηπέδου, υπό την ειδική παραδοχή ότι πρόκειται για γη που δεν έχει υποστεί ανάπτυξη.
- Προσδιορισμός του κατασκευαστικού κόστους για την ανέγερση νέου κτηρίου, της ίδιας επιφάνειας και των ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με το υπό εκτίμηση ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων όλων των απαιτούμενων αμοιβών και εξόδων που είναι απαραίτητα για την ανέγερση του ακινήτου και για τη διαμόρφωση των απαραίτητων υποδομών.
- Εφαρμογή του κατάλληλου ποσοστού απόσβεσης στο κόστος κατασκευής, που λαμβάνει υπόψη τη φυσική, λειτουργική και οικονομική απαξίωση του ακινήτου, ανάλογα με τη χρήση, την ηλικία, τον βαθμό συντήρησης και την συνολική απαξίωση την οποία έχει δεχθεί εν συγκρίσει με ένα αντίστοιχο νεόδμητο κτίρια
- Το σύνολο των ανωτέρω παραγόντων, δηλαδή της Εύλογης Αξίας γης και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων αντικατοπτρίζει την Υλική Αξία του ακινήτου.

Για την εξίσωση του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης με την Εύλογη Αξία, λαμβάνονται συνήθως υπόψη κατάλληλοι συντελεστές προσαρμογής, οι οποίοι σχετίζονται με την εμπορικότητα του υπό εκτίμηση του ακινήτου, καθώς η σχέση ανάμεσα στο κόστος και στην αξία είναι σπάνια άμεση

Βεβαιότητα Εκτίμησης

Σύμφωνα με τα Πρότυπα Εκτίμησης του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και συγκεκριμένα με το Πρότυπο Εκτιμητικής Πρακτικής Νο 6[8] οι αγορές μπορούν να διαταραχθούν από διάφορους παράγοντες που μπορεί να προκύψουν λόγω οικονομικών, μακροοικονομικών, νομικών, πολιτικών ή και φυσικών γεγονότων. Εάν η ημερομηνία αποτίμησης συμπίπτει ή είναι αμέσως μετά από ένα τέτοιο συμβάν, ενδέχεται να υπάρχει μειωμένο επίπεδο βεβαιότητας λόγω ελλείψεως εμπειρικών-συγκριτικών δεδομένων της αγοράς. Σε τέτοιες καταστάσεις οι απαιτήσεις που υποβάλλονται στους εκτιμητές μπορούν να είναι ασυνήθιστα αυξημένες. Παρόλο που οι εκτιμητές θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να αποφανθούν, είναι σημαντικό να εκφραστεί σαφώς το πλαίσιο στο οποίο λήφθηκε η εν λόγω απόφαση.

---

[7] Διεθνές Εκτιμητικό Πρότυπο 400 , §70.3-70.4, εν ισχύ από τον Ιανουάριο 2020

[8] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, Πρότυπο Εκτιμητικής Πρακτικής (VPS) 6 , Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, VPS 6 §. 2.1.0.4, σελ 79, ισχύοντα από 31.01.2025

Λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες, οικονομικές (αυξημένος πληθωρισμός, πιέσεις στις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και τις αγορές υλικών κατασκευής και ενέργειας) και κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες στην Μέση Ανατολή καθώς και στην Ευρώπη, ιδιαίτερα κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, επισημαίνουμε το ευμετάβλητο περιβάλλον στο οποίο πραγματοποιείται η εν λόγω εργασία, καθώς και τις άγνωστες μελλοντικές επιπτώσεις που αυτό μπορεί να έχει στην τοπική αγορά των ακινήτων. Συνεπώς, η αξιολόγησή μας συνοδεύεται από μικρότερη βεβαιότητα και υψηλότερο βαθμό προσοχής από ότι συνήθως και συνιστούμε τη συχνή αναθεώρηση της αποτίμησης της αξίας των εν λόγω ακινήτων.

Τοποθεσία

Ευρύτερη Περιοχή

Τα υπό εξέταση ακίνητα βρίσκονται στην περιοχή των Αμπελοκήπων, στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Ο Δήμος Αθηναίων καταλαμβάνει συνολική έκταση περίπου 39 χλμ². και, σύμφωνα με την Απογραφή Πληθυσμού 2021, έχει πληθυσμό περίπου 643.000 κατοίκους, αποτελώντας το διοικητικό και εμπορικό κέντρο της Αθήνας. Εντός της Περιφέρειας Αττικής, συνορεύει βόρεια με τους Δήμους Νέας Φιλαδέλφειας – Νέας Χαλκηδόνας, Νέας Ιωνίας, Γαλατσίου, Φιλοθέης – Ψυχικού και Παπάγου – Χολαργού, ανατολικά με τους Δήμους Ζωγράφου, Καισαριανής, Βύρωνα και Δάφνης – Υμηττού, νότια με τους Δήμους Νέας Σμύρνης, Καλλιθέας και Μοσχάτου – Ταύρου και δυτικά με τους Δήμους Αιγάλεω, Περιστερίου και Αγίων Αναργύρων – Καματερού.

Το κέντρο της Αθήνας διαθέτει μεγάλο αριθμό μνημείων, τοποσήμων και νεοκλασικών κτιρίων ιδιαίτερης σημασίας, όπως η Ακρόπολη, το Ελληνικό Κοινοβούλιο, η Ακαδημία Αθηνών και η Εθνική Βιβλιοθήκη. Το Μνημείο του Αγνώστου Στρατιώτη και το Ελληνικό Κοινοβούλιο βρίσκονται στη βόρεια πλευρά της Πλατείας Συντάγματος. Στο νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής βρίσκονται ο Εθνικός Κήπος και το Ζάππειο Μέγαρο, εντός των ορίων του πάρκου, καθώς και το Παναθηναϊκό Στάδιο. Επιπλέον, το κέντρο της Αθήνας περιλαμβάνει ευρύ φάσμα μουσείων και πολιτιστικών χώρων. Ο Δήμος Αθηναίων και ιδιαίτερα το κέντρο της πόλης αποτελούν το σημαντικότερο εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο της χώρας, με εκτεταμένο δίκτυο γραφειακών χώρων που εξυπηρετούν ευρύ φάσμα επαγγελματικών δραστηριοτήτων. Η Αθήνα φιλοξενεί σημαντικό αριθμό εταιρειών και οργανισμών, συμπεριλαμβανομένων πολυεθνικών εταιρειών και μεγάλων επιχειρηματικών ομίλων. Η πόλη εξακολουθεί να αποτελεί σημείο αναφοράς τόσο για ελληνικές όσο και για διεθνείς επιχειρήσεις, προσφέροντας ένα δυναμικό περιβάλλον επιχειρηματικής δραστηριότητας. Το 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων περιλαμβάνει τόσο οικιστικές όσο και εμπορικές περιοχές, όπως οι Αμπελόκηποι, η Νέα Φιλοθέη, του Γκύζη, του Γουδή, το Πολύγωνο, των Ελληνορώσων και τα Κουντουριώτικα. Οι περιοχές αυτές είναι αρκετά πολυσχιδείς ως προς τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται εντός των ορίων τους, με ορισμένες περιοχές να έχουν πιο ξεκάθαρο χαρακτήρα.

Ειδικότερα, στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα Αθηνών, παρατηρείται έντονη εμπορική δραστηριότητα στους κεντρικούς οδικούς άξονες, όπως τις Λεωφόρους Βασιλίσσης Σοφίας, Μεσογείων, Κηφισίας και Αλεξάνδρας, και ορισμένες δευτερεύουσες οδούς όπως η Πανόρμου, η Μιχαλακοπούλου και η Σεβαστουπόλεως. Τα κτίρια επ' αυτών των οδών διαθέτουν τους ισόγειους χώρους τους για χώρους υπηρεσιών και λιανεμπορίου. Στην ανωδομή, οι χώροι χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία. Η πλειοψηφία του κτιριακού αποθέματος υπερβαίνει τα 40 έτη κατασκευής και διαθέτει μέχρι 6 ορόφους. Όσο απομακρυνόμαστε από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες, τα κτίρια αποκτούν κατά βάση

οικιστικό χαρακτήρα. Το σύνολο των οικοπέδων της περιοχής έχει δομηθεί με τους χώρους πρασίνου να είναι λιγοστοί. Παράλληλα, να σημειωθεί πως εξαιτίας της παλαιότητας των κτιρίων, ελάχιστα εξ αυτών διαθέτουν θέσεις στάθμευσης καθιστώντας την αρκετά δύσκολη στην περιοχή. Σημαντικότερος χώρος πρασίνου είναι η λοφοσειρά των Τουρκοβουνίων, με το νότιο τμήμα της να εντάσσεται στο 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα. Αξιοσημείωτο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η υψηλή συγκέντρωση δομών υγείας σε αυτήν, όπως το «Γ.Ν.Α. Κοργιαλένειο - Μπενάκειο Ε. Ε. Σ.», το «Ιπποκράτειο Γ. Ν. Α.», το «Λαϊκό Γ. Ν. Π. Α.» κ.α.

Λόγω της κεντρικής του θέσης στο λεκανοπέδιο της Αττικής, το 7ο Δημοτικό Διαμέρισμα διαθέτει εξαιρετική συνδεσιμότητα με όλες τις περιοχές της Αθήνας. Η πρόσβαση είναι ιδιαίτερα εύκολη με χρήση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, καθώς εντός των ορίων της περιοχής εντοπίζεται σημαντικός αριθμός στάσεων της μπλε γραμμής του Μετρό «Δημοτικό Θέατρο – Δουκίσσης Πλακεντίας/ Αεροδρόμιο», αλλά και στάσεων λεωφορείου και τρόλεϊ. Η περιοχή διατρέχεται σε όλη την έκτασή της από οδικές αρτηρίες υψηλής σημαντικότητας σε επίπεδο λεκανοπεδίου Αττικής, όπως η Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας, η Λεωφόρος Μεσογείων, η Λεωφόρος Κηφισίας κ.α., από τις οποίες διέρχεται σημαντικός όγκος κίνησης οχημάτων κάθε μέρα της εβδομάδας. Ιδιαίτερα κατά τις ώρες αιχμής, οι μετακινήσεις με Ι.Χ. καθίστανται ιδιαίτερα δυσχερείς λόγω κυκλοφοριακού φόρτου.

Άμεση Περιοχή

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα εντοπίζονται επί της συμβολής των οδών Μιχαλακοπούλου 156 και Αεροπόρου Παπαναστασίου, στην γειτονιά του Αγίου Θωμά στους Αμπελόκηπους.

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από έντονη εμπορική δραστηριότητα χάρη στην κεντρική θέση που διαθέτει εντός της πόλης. Το κτιριακό απόθεμα είναι παλαιό (άνω των 40 ετών) με ορισμένες συγκεκριμένες εξαιρέσεις όπου τα κτίρια για να παραμείνουν λειτουργικά ή να αλλάξουν χρήση υπέστησαν ολική ανακαίνιση. Ακόμη, η περιοχή προσφέρει χώρους διασκέδασης όπως κινηματογράφο («Γαλαξίας», «Αθήναιον», ««Νιρβάνα», «Ελληνίς» κ.α.) και θέατρο («Άνεσις», «Πόρτα»). Σε απόσταση περί τα 800μ βρίσκεται, η έδρα του Παναθηναϊκού Αθλητικού Όμιλου το Στάδιο «Απόστολος Νικολαΐδης». Ακόμη, απέναντι από το προαναφερθέν στάδιο βρίσκεται το Δικαστικό Μέγαρο του Αρείου Πάγου και το Ειρηνοδικείο Αθηνών. Οι χώροι πρασίνου της άμεσης περιοχής των ακινήτων είναι σπάνιοι, με παραδείγματα την Πλατεία του Αγίου Θωμά και την Πλατεία Ευαγγελικής Σχολής.

Η πρόσβαση στην εγγύτερη περιοχή των εκτιμένων ακινήτων κρίνεται εύκολη με ιδιωτικό μέσο, καθώς έχει άμεση πρόσβαση στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας και τη Λεωφόρο Μεσογείων, οι οποίες συνδέονται με την Λεωφόρο Αλεξάνδρας και την οδό Μιχαλακοπούλου. Ο κοντινότερος σταθμός μετρό είναι εκείνος των Αμπελοκήπων, που εντοπίζεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας σε απόσταση μόλις 650μ, ενώ ο σταθμός «Μέγαρο Μουσικής» εντοπίζεται σε απόσταση περίπου 1 χλμ. δυτικά των ακινήτων. Τέλος, στην εν λόγω περιοχή παρατηρείται καλή διασύνδεση με το δίκτυο λεωφορείων της Αθήνας, με την κοντινότερη στάση λεωφορείου να τοποθετείται 200μ βορειοανατολικά επί της Λεωφόρου Μεσογείων (στάση «Γαλαξίας», γραμμές: Α5, 230, Β5 και Χ95).

Περιγραφή Ακινήτου

Οικοπεδικό Σκέλος

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο μας παρασχέθηκε, τα υπό μελέτη ακίνητα έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 214,74 μ², στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου και Αεροπόρου Παπαναστασίου. Είναι δηλωμένο στο Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 050094329011.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με το ανωτέρω έγγραφο αλλά και βάση του ενιαίου ψηφιακού χάρτη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, το εν λόγω οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και βρίσκεται εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου υπ' αριθμό 62050.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής καθορίζονται σύμφωνα με το Β.Δ. της 26ης Ιουνίου 1951 (ΦΕΚ 225Α/1951) από το Π.Δ της 23ης Ιουνίου 1978 (ΦΕΚ 312/Δ/1978). Συνεπώς, οι γενικοί όροι δόμησης που διέπουν το υπό εξέταση γήπεδο είναι οι κάτωθι:

Όροι Δόμησης	
Ελάχιστο Εμβαδόν (μ²)	112,5
Ελάχιστο Πρόσωπο (μ)	6
Ποσοστό Κάλυψης (%)	60
Συντελεστής Δόμησης	3
Μέγιστο Ύψος (μ)	8,5

Κτιριακό Σκέλος

Επί του οικοπέδου ενδιαφέροντος, ανεγέρθηκε ισόγεια οικοδομή με τέσσερα καταστήματα με την υπ' αρ. 16515/1960 οικοδομική άδεια. Στη συνέχεια προστέθηκε 1ος όροφος με την υπ' αρ. 1593/1967 οικοδομική άδεια. Κατόπιν προστέθηκαν 4 όροφοι γραφείων με την υπ' αρ. 71/1993, με την υπ' αρ. 1108/1993 οικοδομική άδεια, με τις υπ' αρ. 1108/1993 και 1968/2003 αναθεωρήσεις για παράταση ισχύος.

Τέλος έχουν τακτοποιηθεί αυθαίρετες επιφάνειες, στο υπόγειο με την δήλωση με α/α 12999769 στο Ν. 4495/2017, για τις Α-1 και Α-2 οριζόντιες ιδιοκτησίες με την δήλωση με α/α 12929637 στο Ν. 449/2017 και για την οριζόντια ιδιοκτησία Β-Γ-Δ-Ε ορόφου με την δήλωση με α/α 12929715 στο Ν. 4495/2017.

Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες ενδιαφέροντος εντοπίζονται εντός εξαώροφου κτηρίου μεικτών επαγγελματικών χρήσεων με υπόγειο και δώμα, και αναλυτικά αφορούν:

- Οριζόντια ιδιοκτησία υπογείου συνολικής επιφάνειας 139,67 μ², βάσει νομικής περιγραφής, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 3,2/100 επί του οικοπέδου.
- Γραφείο Α' ορόφου Α-1 με επιφάνεια 74,13 μ², βάσει τακτοποίησης, και ποσοστό συνιδιοκτησίας 6,4/100 επί του οικοπέδου
- Γραφείο Α' ορόφου Α-2 με επιφάνεια 55,07 μ², βάσει τακτοποίησης, και ποσοστό συνιδιοκτησίας 4,4/100 επί του οικοπέδου

Οριζόντια ιδιοκτησία Β' – Γ' – Δ' – Ε ορόφου (γραφεία), με συνολική επιφάνεια 551,75 μ², βάσει τακτοποίησης, και ποσοστό συνιδιοκτησίας 60/100 επί του οικοπέδου. Λαμβάνουμε για τους υπολογισμούς μας καθαρή επιφάνεια 454,55 μ², βάζει μισθωτηρίων συμβολαίων και τακτοποιήσεων. Η εν λόγω οριζόντια διαθέτει αποκλειστική χρήση σε επιφάνεια 85 μ² του δώματος, σε τμήμα της οποία εντοπίζεται η απόληξη κλιμακοστασίου.

Ο πίνακας των υπό εκτίμηση οριζοντίων ιδιοκτησιών, με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία παρατίθεται ως κάτωθι:

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων							
Κτιριολογικό Πρόγραμμα							
Οριζόντια Ιδιοκτησία	**ΚΑΕΚ**	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Καθαρή* Επιφάνεια (μ²)**	**Επιφάνεια κλιμακοστασίου (μ²)**	**Συνολική Επιφάνεια (μ²)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας (%)**
Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου	050094329011/0/ 1	-1	Αποθήκη	139,67	-	139,67	3,20
Α-1	050094329011/0/ 6	1	Διαμέρισμα / Γραφείο	74,13		74,13	6,40
Α-2	050094329011/0/ 7	1	Διαμέρισμα / Γραφείο	55,07		55,07	4,40
Οριζόντια Ιδιοκτησία ΒΓΔΕ	050094329011/0/ 8	2	Γραφείο	127,00	14,56	141,56	60,00
		3	Γραφείο	127,00	14,56	141,56	
		4	Γραφείο	108,00	16,42	124,42	
		5	Γραφείο	92,55	18,56	111,11	
		Δώμα*	Βοηθητική		33,10	33,10	
Σύνολο:			**-**	**723,42**	**97,20**	**820,62**	**74,00**

**Οι καθαρές επιφάνειες για τους υπολογισμούς μας λαμβάνονται συνδυάζοντας στοιχεία από τα μισθωτήρια συμβόλαια και τις τακτοποιήσεις. Η βοηθητική επιφάνεια δώματος λαμβάνεται υπόψη ως παράρτημα.*

Περιγραφή ακινήτου

Κατά τη διενέργεια της αυτοψίας στους χώρους των οριζόντιων ιδιοκτησιών διαπιστώθηκε ότι το κτίριο αποτελεί επαγγελματικό κτίριο γραφείων. Η εξωτερική όψη αποτελείται από υαλοπίνακες τύπου curtain wall, επενδύσεις αλουμινίου και μεταλλικά διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις.

Η είσοδος στο κτίριο πραγματοποιείται από την πλευρά της οδού Αεροπόρου Παπαναστασίου, από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Επίσης, διαθέτει ανελκυστήρα που εξυπηρετεί όλα τα επίπεδα, εξασφαλίζοντας λειτουργική επικοινωνία μεταξύ των ορόφων.

Οι εσωτερικοί χώροι γραφείων της οριζόντιας ιδιοκτησίας που αναπτύσσεται από τον 2ο όροφο έως τον 5ο (ιδιοκτησία «ΒΓΔΕ») είναι ανακαινισμένοι και ιδιαίτερα φωτεινοί. Οι χώροι έχουν διαμορφωθεί κυρίως σε ενιαία διάταξη open plan, προσφέροντας ευελιξία στη χωροθέτηση θέσεων εργασίας και εταιρικών λειτουργιών. Τα δάπεδα επικαλύπτονται από ποιοτικά κεραμικά πλακίδια, ενώ οι τοίχοι είναι επιχρισμένοι και βαμμένοι σε ουδέτερους χρωματισμούς. Οι ψευδοροφές αποτελούνται από πλάκες ορυκτής ίνας με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα και λοιπές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.

Οι κοινόχρηστοι και υποστηρικτικοί χώροι τ κρίνονται καλής ποιότητας κατασκευής και καλό επίπεδο συντήρησης, ενώ από τη γενική εικόνα προκύπτει ότι πραγματοποιούνται συχνά εργασίες αναβάθμισης και λειτουργικού εκσυγχρονισμού. Τα WC εκτιμάται ότι έχουν ανακαινισθεί, με σύγχρονα είδη υγιεινής και επενδύσεις, ενώ υπάρχουν χώροι που μπορούν να λειτουργήσουν ως κοινόχρηστη κουζίνα ή βοηθητικοί χώροι προσωπικού.

Επιπλέον, η οριζόντια ιδιοκτησία διαθέτει εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους καθώς και υποστηρικτικό δώμα, το οποίο διαθέτει κουζινάκι και τουαλέτα. Η αποθήκη του υπογείου διαθέτει ανεξάρτητη έξοδο από τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση

συντήρησης, με εμφανείς ζημιές από υγρασία στα βαψίματα των τοίχων. Διαθέτει δάπεδο από κεραμικά πλακίδια και οι τοίχοι είναι βαμμένοι σε λευκό χρώμα.

Σημειώνεται ότι δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση στους χώρους των οριζόντιων ιδιοκτησιών υπό στοιχεία «Α-1» και «Α-2» .

Υπερβάσεις Δόμησης και Τακτοποιήσεις

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών βάσει του Ν.4495/2017 δηλώσεις ένταξης έχουν τακτοποιηθεί τα κάτωθι :

<u>Δήλωση 12929634 – Ν. 4495/2017 – Οριζόντιες ιδιοκτησίες Α1 και Α2</u>

- Υπέρβαση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68 μ² στην οριζόντια ιδιοκτησία Α-2
- Διαμερισμάτωση ορόφου
- Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του Α1, επέκταση επιφάνειας Κατηγορίας 3, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή ελεύθερου ύψους, αλλαγή στις διαστάσεις των εξωστών, τοποθέτηση ψευδοροφών από γυψοσανίδα, εξωτερικές επενδύσεις στις όψεις, κατασκευή κλιμακοστασίου με σφηνοειδή πατήματα (1 λοιπή παράβαση)

<u>Δήλωση 12929715 – Ν. 4495/2017 – Οριζόντια ιδιοκτησία Β-Γ-Δ-Ε</u>

- Υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68 μ² για κάθε έναν από τους Β’, Γ’, Δ’ και Ε’ ορόφους
- Υπέρβαση δόμησης επιφάνειας 1,90 μ² στον Δ’ όροφο,
- Επέκταση σε πρώην ημιυπαίθριους χώρους συνολικής επιφάνειας 17,91 μ² στον Ε’ όροφο,
- Επεκτάσεις δόμησης επιφανείας 1,21 μ² και 21,40 μ² στο επίπεδο του δώματος.
- Αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου, επεκτάσεις επιφανειών κατηγορίας 3, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή ελεύθερου ύψους, αλλαγή στους εξώστες (1 λοιπή παράβαση)

<u>Δήλωση 12999769 – Ν. 4495/2017 – Οριζόντια ιδιοκτησία υπογείου</u>

- Υπέρβαση δόμησης και κάλυψης επιφάνειας 0,68 μ²
- Αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή ελεύθερου ύψους, δημιουργία νέων ανοιγμάτων, τοποθέτηση εξωτερικών επενδύσεων, διαμόρφωση στάσης ανελκυστήρα)

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις παραπάνω δηλώσεις για τις υπό μελέτη οριζόντιες ιδιοκτησίες το πρόστιμο έχει εξοφληθεί πλήρως. Η δήλωση 12999769 έχει περαιωθεί και έχει ενσωματωθεί στο υπ’ αρ. 7111/2022 συμβόλαιο αγοραπωλησίας.

Μισθωτήρια Συμβόλαια

Βάσει των προσκομισθέντων εγγράφων από τον πελάτη, για τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες υφίστανται 5 ενεργά μισθωτήρια, συμπεριλαμβανομένου μισθωτηρίου που αφορά τοποθέτησης κεραίας κινητής τηλεφωνίας στο δώμα (αποτελεί παράρτημα του Ε’ ορόφου). Παρακάτω παρατίθενται τα ενεργά μισθωτήρια με τα κύρια χαρακτηριστικά τους.

Μισθωτής	Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Αποθήκη)	Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Α-1 & Α-2)	LM Construction ΑΚΤΕ (Β-Γ-Δ-Ε-δώμα)	Vantage Towers (κεραία)
Ημερομηνία Λήξης Μισθωτηρίου	31/8/2027	28/2/2027	28/2/2032	8/12/2027
Αναπροσαρμογή ΔτΚ	-	-	0/1/1900	1/12/2026
% πάνω από ΔτΚ	-	-	0%	2%
Μηνιαίο Μίσθωμα	300,00	1.200,00	3.000,00	1.560,60
Μισθωμένο Εμβαδόν (μ²)	139,67	129,20	461,00	12,00

Επισκόπηση Αγοράς Ακινήτων

Για την ολοκληρωμένη τεκμηρίωση της παρούσας εκτίμησης και την έγκυρη παροχή συμβουλών προς τον Πελάτη ως προς την Εύλογη Αξία των υπό εξέταση ακινήτων, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς και αναγνωρίστηκαν συγκρίσιμες ενδείξεις, τοπική ζήτηση και προσφορά, διάταξη ακινήτων και εν δυνάμει κατηγορία επενδυτών. Συγκρίσιμες ενδείξεις συγκεντρώθηκαν μετά από ενδελεχή έρευνα, σε συνδυασμό και με την παροχή πληροφόρησης μέσω ειδικών περί της αγοράς ακινήτων (μεσίτες, επενδυτές, εργολάβοι κλπ.).

Γενικά

Τα τελευταία χρόνια, η αγορά γραφειακών χώρων στην **Αθήνα** χαρακτηρίζεται από σημαντική στροφή προς σύγχρονους, υψηλών προδιαγραφών και βιώσιμους χώρους. Επιχειρήσεις – τόσο τοπικές όσο και διεθνείς – εγκαταλείπουν παλαιότερα κτίρια και μετακινούνται σε ανακαινισμένους ή νέους χώρους, συχνά με «πράσινες» πιστοποιήσεις και εξελιγμένες ψηφιακές υποδομές. Ιδιαίτερα έντονη είναι η κινητικότητα στον Κεντρικό και Βόρειο τομέα της Αθήνας, αλλά και στον Πειραιά, όπου η αυξημένη ζήτηση οδηγεί σε νέες αναπτύξεις.

Επίσης, μεγάλοι οργανισμοί, κυρίως από τον κλάδο της τεχνολογίας, της φαρμακοβιομηχανίας και των επαγγελματικών συμβουλευτικών υπηρεσιών, επενδύουν στην κατασκευή κτιρίων Α' κατηγορίας για να εγκαταστήσουν τα κεντρικά τους γραφεία. Παράλληλα, η εφαρμογή πολιτικών και κριτηρίων Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG) ενισχύει τη ζήτηση για ποιοτικά γραφεία, ενώ η περιορισμένη προσφορά τέτοιων χώρων διατηρεί την αξία τους και καθιστά ελκυστικές τις επενδύσεις στον τομέα.

Η αγορά γραφείων στην Αθήνα στηρίζεται σε πέντε κύριες επιχειρηματικές περιοχές, καθεμία από τις οποίες παρουσιάζει διαφορετικούς βαθμούς προσφοράς και ζήτησης. Η υψηλότερη συγκέντρωση γραφείων βρίσκεται στο κέντρο της πόλης, ακολουθούμενη από τα βόρεια και τα νότια προάστεια. Ο Πειραιάς και οι γειτονικές του περιοχές έχουν επίσης προσελκύσει αυξημένη ζήτηση και νέες αναπτύξεις εξετάζονται στην περιοχή.

Η εγχώρια αγορά εξακολουθεί να υστερεί σε ποσοστό πιστοποιημένων κτιρίων σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, δημιουργώντας προκλήσεις αλλά και ευκαιρίες κυρίως για Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και εταιρείες ανάπτυξης. Τέτοιες επενδύσεις δύνανται να προσελκύσουν μεγάλους εταιρικούς μισθωτές που αναζητούν ποιοτικά και υψηλών προδιαγραφών ακίνητα.

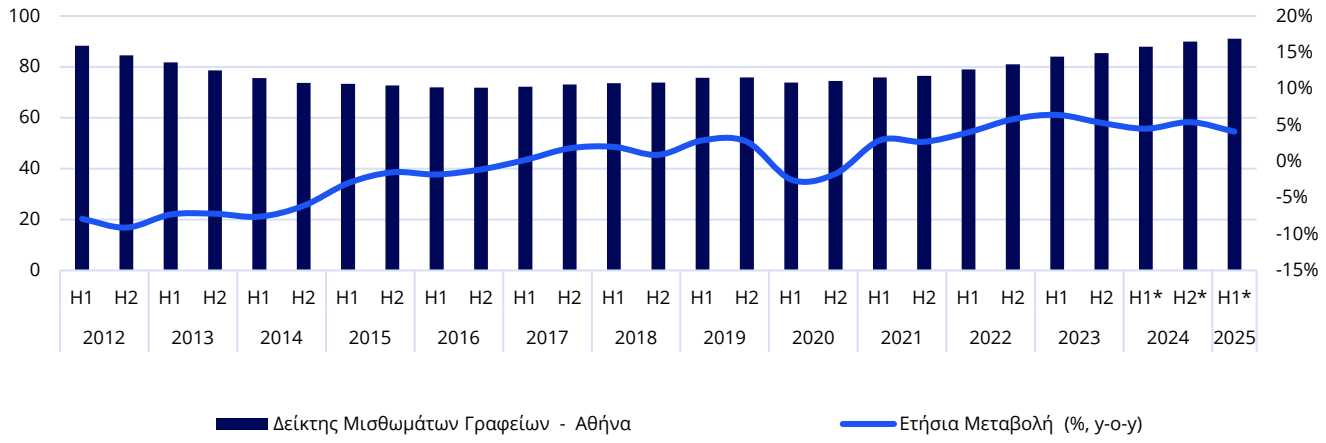
Η έλλειψη διαθέσιμων χώρων Α' κατηγορίας σε βασικές τοποθεσίες οδηγεί σε ορισμένες περιπτώσεις στην αξιοποίηση χώρων και σε δευτερεύουσες περιοχές, ιδιαίτερα πλησίον σταθμών ΜΜΜ ή μεγάλων οδικών αρτηριών, ενώ παρατηρούνται και επαναδιαπραγματεύσεις ενοικίων.

Έργα αστικής ανάπλασης που βρίσκονται σε εξέλιξη ή υπό σχεδιασμό, όπως στο Ελληνικό και στο παραλιακό μέτωπο, σε συνδυασμό και με την επέκταση του δικτύου του μετρό, αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω το ενδιαφέρον για αναπτύξεις και σε νέα, στρατηγικά σημεία της πόλης.

Δείκτες Μισθωμάτων και Τιμών Γραφείων

Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα δημοσιευμένα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η αγορά των γραφείων προς μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 σημείωσε άνοδο, με τον σχετικό δείκτη να παρουσιάζεται αυξημένος κατά 4.1% σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2024. Στο παρακάτω γράφημα αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη του εν λόγω δείκτη.

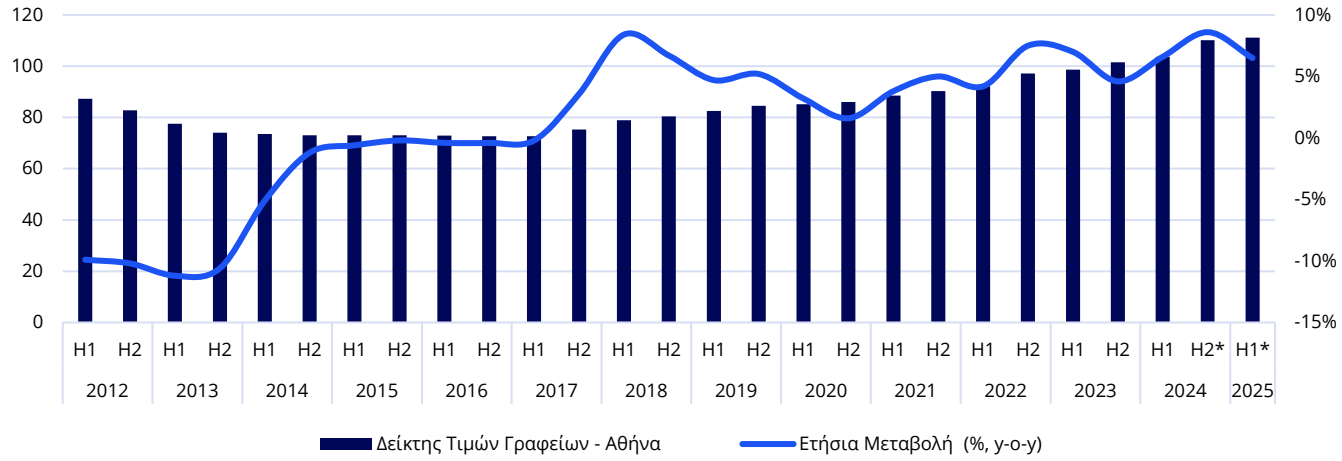
Δείκτης Μισθωμάτων Γραφείων - Αθήνα
(2010=100)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (προσωρινά στοιχεία με *) – Επεξεργασία: Colliers Greece

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, ο δείκτης τιμών γραφείων της Αθήνας σημείωσε 6,5% αύξηση σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2024.

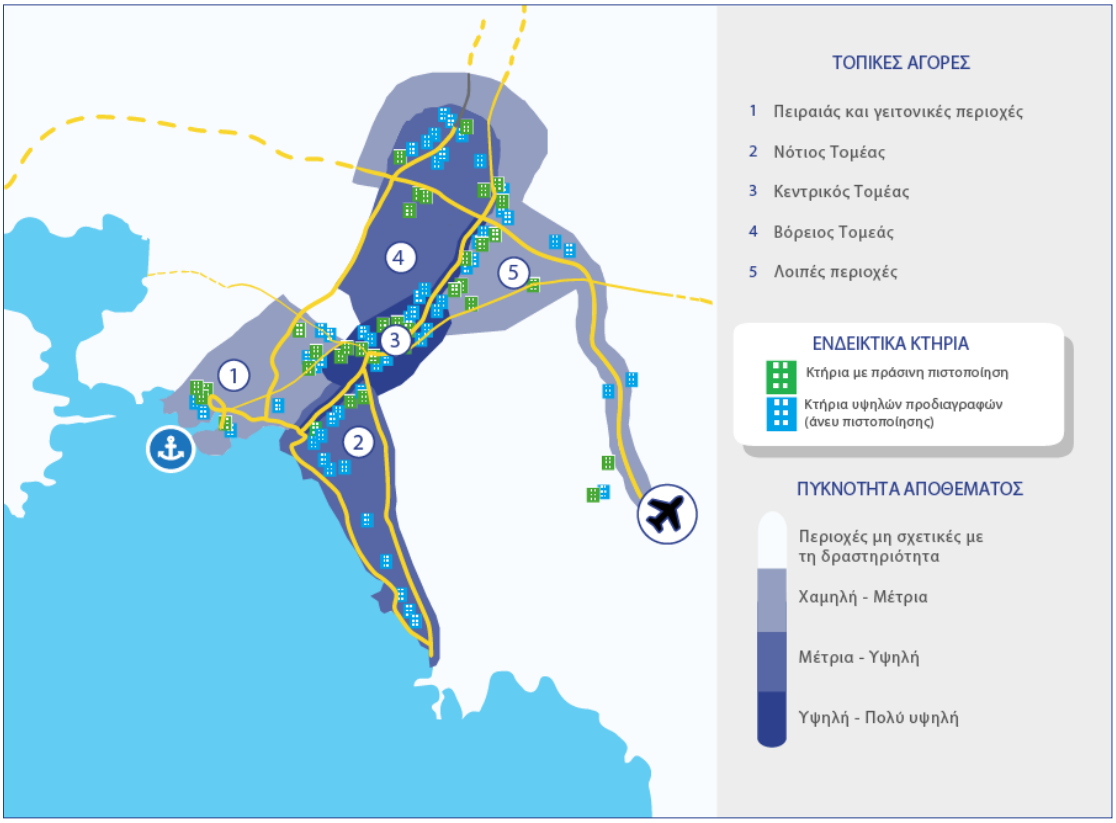
Δείκτης Τιμών Γραφείων - Αθήνα
(2010=100)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος (προσωρινά στοιχεία με *) – Επεξεργασία: Colliers Greece

Κύριες Επιχειρηματικές Περιοχές

Η Αθήνα διαθέτει πέντε κύριες επιχειρηματικές περιοχές, στις οποίες καταγράφεται αυξημένη ζήτηση για γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών και με πράσινες πιστοποιήσεις. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση γραφειακών χώρων εντοπίζεται στο κέντρο της πόλης, ενώ ακολουθούν οι βόρειες και οι νότιες περιοχές. Παράλληλα, ο Πειραιάς και οι όμορες περιοχές του έχουν προσελκύσει αυξημένο επενδυτικό και μισθωτικό ενδιαφέρον, γεγονός που οδηγεί στην εξέταση και ανάπτυξη πρόσθετων έργων γραφείων στην ευρύτερη περιοχή.

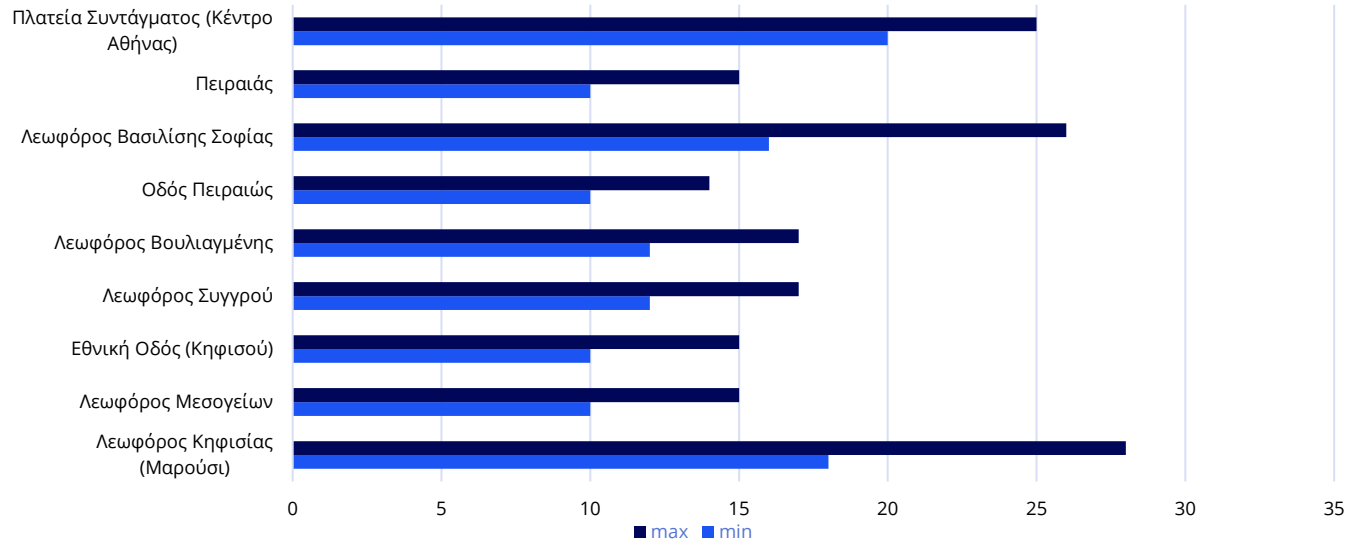


Επιμέρους Αγορές

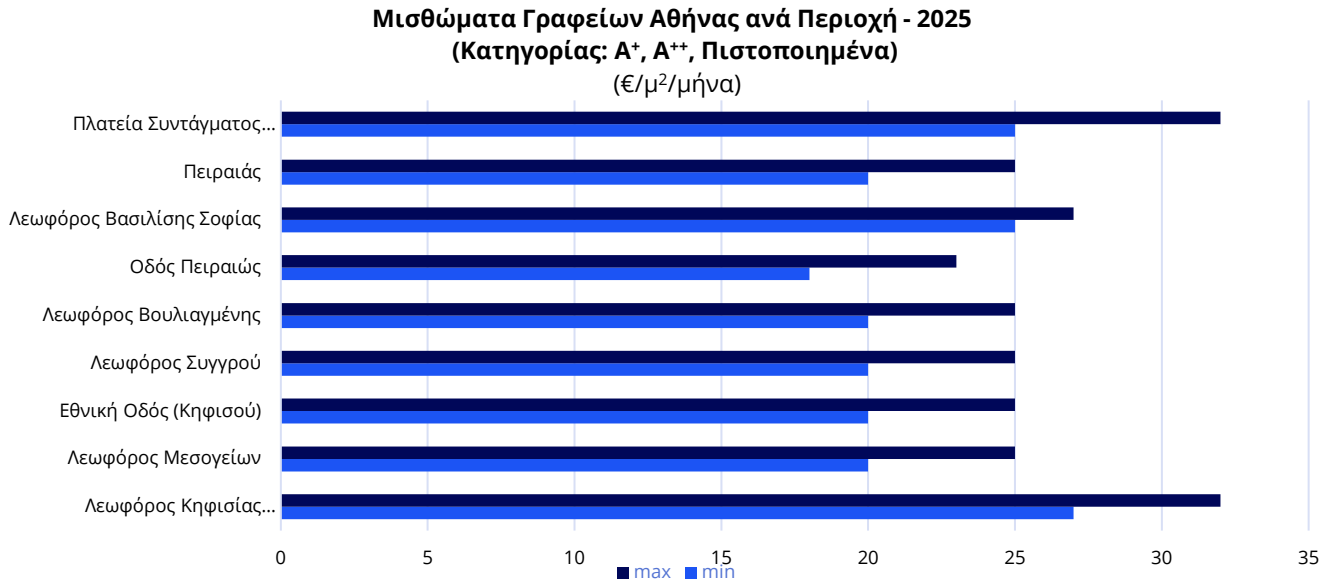
Τα μισθώματα γραφείων Κατηγορίας Α+ με ενεργειακή πιστοποίηση, σε βασικές εμπορικές περιοχές όπως το Εμπορικό Κέντρο της **Αθήνας** (Athens CBD) και το Μαρούσι (Λεωφόρος Κηφισίας), κυμαίνονται συνήθως μεταξύ **€25- €32/τ.μ./μήνα**. Σε δευτερεύουσες περιοχές με καλή προσβασιμότητα, όπως κατά μήκος της Εθνικής Οδού, οι μέσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης κυμαίνονται μεταξύ **€10-€15/τ.μ./μήνα**, καλύπτοντας τις ανάγκες εταιρειών που στοχεύουν σε χαμηλότερα λειτουργικά κόστη, διατηρώντας παράλληλα εγγύτητα σε βασικές υποδομές και συγκοινωνιακούς κόμβους.

Σταθερή παραμένει και η ζήτηση για γραφειακούς χώρους Κατηγορίας Β, οι οποίοι, αν και προσφέρουν πιο βασικές υποδομές, εξακολουθούν να καλύπτουν τις βασικές λειτουργικές ανάγκες των επιχειρήσεων, με μέσες ζητούμενες τιμές περίπου **€10-€15/τ.μ./μήνα**.

Μισθώματα Γραφείων Αθήνας ανά Περιοχή - 2025
(Κατηγορίας: Α-Β⁺)
(€/μ²/μήνα)

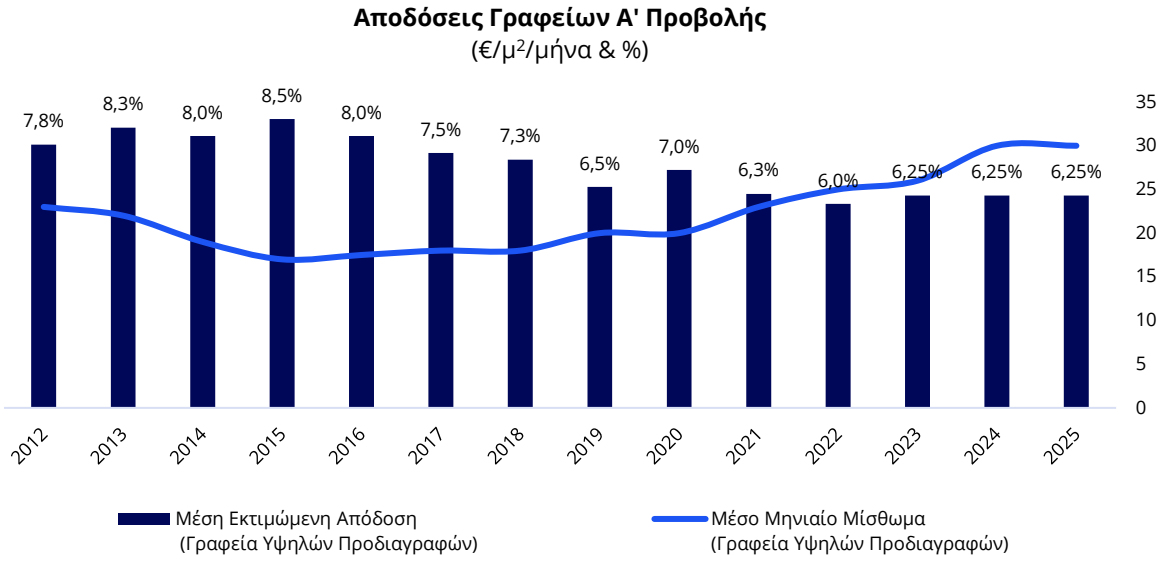


Πηγή: Colliers Greece



Πηγή: Colliers Greece

Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του Κέντρου της πρωτεύουσας, κυμαίνονται περίπου μεταξύ **5,75 - 6,5%**. Όσον αφορά τα ποσοστά πληρότητας, τα κτίρια γραφείων Κατηγορίας >Α παρουσιάζουν εξαιρετικά χαμηλά ποσοστά κενών χώρων >5%. Γραφειακοί χώροι Κατηγορίας Β ή σε δευτερεύουσες τοποθεσίες εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά κενότητας 10%-15%.



Πηγή: Colliers Greece

Έντονο είναι το ενδιαφέρον των επενδυτών για γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών (πράσινα, πιστοποιημένα ακίνητα), ενώ πολυεθνικές εταιρείες εκδηλώνουν ενδιαφέρον για μίσθωση γραφείων έκτασης 1.000 έως 2.000τ.μ., με τους επενδυτές να προσβλέπουν σε αποδόσεις μεταξύ ενός εύλογου εύρους **6,5% - 7,5%.**

Η υψηλή ζήτηση για μίσθωση γραφείων, η οποία αναμένεται να παραμείνει έντονη και κατά την επόμενη διετία, σε συνδυασμό με τα εν εξελίξει έργα, κυρίως στη δυτική πλευρά της Θεσσαλονίκης, αναμένεται να οδηγήσουν στη συνέχιση της ανοδικής πορείας των ζητούμενων τιμών.

Ζητούμενες Τιμές Μίσθωσης Γραφείων

Κατά την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης γραφείων παρόμοιων χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα εντοπίζονται σε κεντρικές θέσεις, επί πολυσύχναστων εμπορικών οδών, κυμαίνονται μεταξύ € 15/μ^2 και € 20/μ^2 μηνιαίως στην ευρύτερη περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων. Οι υψηλότερες τιμές αφορούν γραφειακούς χώρους σε καλή κατάσταση συντήρησης, με υψηλή ποιότητα παροχών και σε υψηλότερα επίπεδα ορόφων επί κεντρικών οδικών αξόνων. Οι πραγματικές τιμές μίσθωσης συνήθως διαπραγματεύονται σε χαμηλότερα επίπεδα κατά 5-10% από τις ζητούμενες.

Για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης πραγματοποιήθηκε έρευνα στη βάση δεδομένων της Colliers Greece και εντοπίστηκε ένα τρέχον μίσθωμα γραφείου επί της οδού Μιχαλακοπούλου, στα €23/μ²/μήνα.

Παρακάτω παρατίθενται ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών και πράξεων μίσθωσης τα οποία συλλέχθηκαν κατά την έρευνά μας.

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων							
#	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μίσθωμα (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Είδος Συγκριτικού**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1	Οδός Μιχαλακοπούλου, γραφειακός χώρος στον 3ο όροφο (διαθέτει χώρο και στο ισόγειο) , διαθέτει 4 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο, σε καλή κατάσταση συντήρησης. Μισθωμένο έως Ιανουάριο 2029	3	833	18.738	23	Πράξη	Colliers Greece
2	Γουδί - Ιλίσια, γραφείο 1ου ορόφου, σε καλή κατάσταση συντήρησης	1	144,00	2.900	20	Ζητούμενη	PBS Real Estate Τηλ. 2111826879
3	Αμπελόκηποι - Ιλίσια, γραφείο 6ου ορόφου στον Πύργο Αθηνών, σε καλή κατάσταση συντήρησης	6	167,00	2.800	17	Ζητούμενη	Home & Business Real Estate Τηλ. 2111994396
4	Αθήνα - Χίλτον, γραφείο 3ου ορόφου στον Πύργο Αθηνών, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	3	155,00	2.300	15	Ζητούμενη	Αγγελία Ιδιώτη Τηλ. 6944441080
5	Πύργος Αθηνών, γραφειακός χώρος στον 4ο όροφο, ανακαινισμένο, σε καλή κατάσταση συντήρησης.	4	207	4.000	19	Ζητούμενη	Golden Home Real Estate Τηλ. 2111041100
6	Πανόρμου επί της Λ. Κηφισίας, γραφειακός χώρος στον 4ο όροφο, σε τυπική κατάσταση συντήρησης.	4	115	1.900	17	Ζητούμενη	Cyfield Τηλ. 2106754291
7	Ζωγράφου - Ιλίσια, γραφείο ισογείου, διαθέτει πατάρι και ανοιχτή θέση στάθμευσης, σε καλή κατάσταση συντήρησης	0	500	8.000	16	Ζητούμενη	Γαία Κτηματομεσιτική Τηλ. 2102531131

Ζητούμενες Τιμές Μίσθωσης Αποθηκών

Κατά την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης αποθηκών παρόμοιων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζονται σε κεντρικές

θέσεις, επί πολυσύχναστων εμπορικών οδών, κυμαίνονται μεταξύ € 5/μ^2 και € 7/μ^2 μηνιαίως. Οι υψηλότερες τιμές αφορούν αποθηκευτικούς χώρους σε καλή κατάσταση συντήρησης, στο επίπεδο του δρόμου, με ράμπα φορτοεκφόρτωσης. Οι πραγματικές τιμές μίσθωσης συνήθως διαπραγματεύονται σε χαμηλότερα επίπεδα κατά 5-10% από τις ζητούμενες.

Παρακάτω παρατίθενται ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης τα οποία συλλέχθηκαν κατά την έρευνά μας.

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων							
#	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Μίσθωμα (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Είδος Συγκριτικού**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1	Αμπελόκηποι, αποθήκη στο ημ/υπ σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	230	1.500	7	Ζητούμενη	Supreme Real Estate Land & Properties Τηλ. 2111996284
2	Ερυθρός - Αμπελόκηποι, αποθήκη στο ημ/υπ, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	91	480	5	Ζητούμενη	All you need is Land Real Estate Τηλ. 2721021113
3	Χίλτον - Ιλίσια, αποθήκη στο ημ/υπ, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	175	1.200	7	Ζητούμενη	Real Estate Level Up Agents Τηλ. 2111990960
4	Χίλτον - Ιλίσια, αποθήκη στο ημ/υπ, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	215	1.000	5	Ζητούμενη	Vestaland Τηλ. 2106096499
5	Αμπελόκηποι, αποθήκη στο ισόγειο, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	0	100	500	5	Ζητούμενη	Supreme Real Estate Land & Properties Τηλ. 2111996284
6	Αμπελόκηποι - Γουδή, αποθήκη στο ημ/υπ, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	80	500	6	Ζητούμενη	Wecan Real Estate Τηλ. 2110016800

Εκτίμηση Εύλογης Αξίας

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας των υπό εκτίμηση οριζόντιων ιδιοκτησιών χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach) και η Προσέγγιση Εισοδήματος – Μεθοδος Προεξόφλησης Χρηματορροών (Income Approach – Discounted Cashflow Method).

Υπολογισμός Εύλογης Αξίας

Κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων ζητούμενων τιμών μίσθωσης γραφειακών χώρων και αποθηκών, υπολογίστηκε το εύλογο μίσθωμα το οποίο δύναται να επιτευχθεί για το κάθε ακίνητο ξεχωριστά.

Συγκεκριμένα, λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν ανάλυσης τους, για γραφειακούς χώρους για οριζόντια ιδιοκτησία των γραφείων που αναπτύσσονται από τον 2ο έως τον 5ο όροφο, υιοθετήθηκε εύλογη τιμή μονάδας ίση με €14,10/μ²/μήνα, για τον Β' όροφο της οριζόντια ιδιοκτησίας «ΒΓΔΕ». Κατόπιν, πραγματοποιήθηκαν κατάλληλες αναγωγές ως προς την επιφάνεια, το επίπεδο του ορόφου και την κατάσταση συντήρησης για προσδιοριστεί το εύλογο μίσθωμα, ανά επίπεδο και οριζόντια ιδιοκτησία.

Πιο συγκεκριμένα για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες «Α-1» και «Α-2» το εύλογο μίσθωμα είναι ίσο με €14,20 και €14,30/μ²/μήνα αντίστοιχα, ενώ για τους ορόφους Γ έως Ε, της οριζόντιας ιδιοκτησίας «ΒΓΔΕ», προσδιορίζεται περίπου από €14,40 έως €15,30/μ²/μήνα.

Επιπλέον, , λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν ανάλυσης τους, για την αποθήκη υπογείου υιοθετήθηκε εύλογη τιμή μονάδας ίση με €5/μ²/μήνα.

Στη συνέχεια, υπολογίστηκαν οι ταμειακές ροές που αναμένεται να συλλεχθούν βάσει των προσκομισθέντων συμβολαίων μίσθωσης έως τη λήξη τους, προκειμένου να υπολογιστεί το σύνολο των εισπραχθέντων μισθωμάτων,_για την περίοδο μελέτης. Λαμβάνονται υπόψη τα τρέχοντα μισθωτήρια που αφορούν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες Α-1 και Α-2, την οριζόντια ιδιοκτησία υπογείου και τις κεραίες κινητής τηλεφωνίας στο δώμα, τα οποία θεωρούνται εντός αγοραίων επιπέδων, και ως εκ τούτου ασφαλή να τηρηθούν έως τη συμβατική λήξη τους. Δεν λαμβάνουμε υπόψη το μισθωτήριο των γραφείων Β-Γ-Δ-Ε ορόφων, καθώς αφορά εταιρεία του ίδιου ομίλου, με μίσθωμα αρκετά κάτω από τα αγοραία επίπεδα. Ως εκ τούτου, τα γραφεία Β-Γ-Δ-Ε ορόφων θεωρούνται για τις ανάγκες της παρούσας έκθεσης, κενά κατά ειδική παραδοχή.

Για τα μισθώματα που θα εισπράττονται από τους μισθωτές μέχρι τη λήξη των συμβολαίων μίσθωσης εφαρμόστηκαν οι κατάλληλες παραδοχές τιμαριθμικής αναπροσαρμογής ενοικίων βάσει των εκάστοτε συμφωνηθέντων όρων αναπροσαρμογής καθώς επίσης και βάση των προβλέψεων για την μελλοντική μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔτΚ). Ως ετήσιος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) υιοθετήθηκαν συνδυαστικά οι προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως παρουσιάζονται στο παράρτημα 2.

Ομοίως, υπολογίστηκε το Εύλογο Μίσθωμα που μπορεί να δημιουργηθεί από τις υπό εκτίμηση οριζόντιες ιδιοκτησίες για την αντίστοιχη περίοδο. Στην συνέχεια προεξοφλήθηκε η αξία των μελλοντικών χρηματορρών, σε **παρούσα αξία χρημάτων** με **συντελεστή προεξόφλησης**

(discount rate) WACC της τάξεως του 9,00%. Έκαστο εκτιμώμενο ακίνητο, πωλείται με τη λήξη του αντίστοιχου ενεργού μισθωτηρίου. Τα έσοδα από την πώληση κάθε ακινήτου υπολογίστηκαν βάση των Εύλογων Αγοραίων μισθωμάτων το οποίο θα ισχύει στο πέρας της περιόδου διακράτησης, ήτοι μετά τη λήξη όλων των εν ενεργεία μισθωτηρίων, τα οποία και **κεφαλαιοποιήθηκαν με απόδοση εξόδου 7,50% για τα γραφεία και 8,5% για την αποθήκη.** Ο συντελεστής θεωρήθηκε ότι αντανακλά την αναμενόμενη απόδοση εξόδου την οποία θα ζητούσε ένας επενδυτής για ακίνητα αντίστοιχων χαρακτηριστικών όπως η συνολική τους επιφάνεια, η κατάσταση συντήρησης, η θέση και η προβολή τους.

Η Εύλογη Αξία των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης προέκυψε από το άθροισμα των εσόδων μίσθωσης και πώλησης, όπως στον κάτωθι πίνακα :

Αποτελέσματα Εκτίμησης	Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Αποθήκη)	Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Α-1 & Α-2)	Vantage Towers (παράρτημα Β-Γ-Δ-Ε ορόφων)	Οριζόντια Ιδιοκτησία (Β-Γ-Δ-Ε ορόφων) - Κενά Γραφεία
Καθαρά Έσοδα (€)	7.365	30.871	31.841	144.103
Αξία Πώλησης στην Έξοδο (€)	101.105	301.931	-	1.109.753
ΚΠΑ Εσόδων (€)	6.940	29.518	30.838	139.778
ΚΠΑ Πώλησης στην Έξοδο (€)	92.757	277.001	-	1.018.122
Συνολική ΚΠΑ (€)	99.696	306.519	30.838	1.157.900
Εύλογη Αξία (€) - Στρογγυλοποίηση	**100.000**	**305.000**	**29.000**	**1.122.000**
Συνολική Εύλογη Αξία (€)				**1.556.000**

Η αξία των δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών Α' ορόφου έχει υπολογιστεί ενιαία, λόγω του ενιαίου μισθωτηρίου, και ο επιμερισμός ανά αρχική οριζόντια έχει γίνει αναλογικά με την επιφάνεια, για λογιστικούς σκοπούς ως κάτωθι :

Οριζόντια Ιδιοκτησία	Εύλογη Αξία (€)
Α-1	176.000
Α-2	131.000
ΣΥΝΟΛΟ	**307.000**

Επομένως, ο τελικός επιμερισμός της Εύλογης Αξίας ανά ιδιοκτήτη και οριζόντια ιδιοκτησία παρατίθεται στον κάτωθι πίνακα :

Οριζόντια Ιδιοκτησία	Ιδιοκτήτης	Εύλογη Αξία (€)
Υπόγειο	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	100.000
Α-1	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	175.000
Α-2	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	130.000
ΒΓΔΕ	Ίννα Ντουντίνα	1.152.000
ΣΥΝΟΛΟ		**1.557.000**

Βάσει των παραπάνω, η συνολική Εύλογη Αξία των εκτιμώμενων ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **20.05.2026** ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **1.556.000 (Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Πενήντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)**

Στο Παράρτημα 1 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτονται οι αναλυτικοί πίνακες αξιολόγησης των συγκριτικών στοιχείων τα οποία έχουν ληφθεί υπόψη για τους σκοπούς της εκτίμησης. Στο Παράρτημα 2 επισυνάπτονται οι πίνακες των υφιστάμενων μισθωμάτων και των Εύλογων Αγοραίων μισθωμάτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Στο Παράρτημα 3 επισυνάπτονται οι πίνακες υπολογισμών των μελλοντικών χρηματοροών του κάθε ακινήτου ενώ στο Παράρτημα 4 ο αναλυτικός υπολογισμός του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Αξία Οικοπεδικού Σκέλους – Επιμερισμός Κτιριακού και Οικοπεδικού Σκέλους

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και της κατάταξης των εκτιμώμενων ακινήτων το ΔΛΠ 16 ως Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα, προκύπτει ότι υπόκεινται σε αποσβέσεις, με αποτέλεσμα την ανάγκη επιμερισμού της Εύλογης Αξίας σε δύο σκέλη. Πιο συγκεκριμένα, στην αξία του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα και στο εκτιμώμενο κόστος του κτιριακού σκέλους.

Αρχικά υπολογίσθηκε η αξία του οικοπεδικού σκέλους των εκτιμώμενων ακινήτων με την χρήση της Προσέγγισης Κόστους – Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach - Depreciated Replacement Cost Method), όπως αυτή παρουσιάστηκε στην παράγραφο «Μεθοδολογία Εκτίμησης».

Η αξία του οικοπεδικού σκέλους προέκυψε αφαιρώντας από τη συνολική εύλογη αξία την αξία του κτηριακού σκέλους.

Ο λογιστικός επιμερισμός της συνολικής Εύλογης αξίας σε γη και κτίσμα αναλύεται ως παρακάτω.

ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ | ΜΙΧΑΛΑΚΟΠΟΥΛΟΥ 156, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ				
Εύλογη αξία (€) κατά την 20.05.2026				
Οριζόντια Ιδιοκτησία	**Ιδιοκτήτης**	**Εύλογη Αξία (€)**	**Κτηριακό σκέλος (€)**	**Οικοπεδικό σκέλος (€)**
Υπόγειο	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	100.000	88.051	11.949
Α-1*	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	175.000	75.942	99.058
Α-2*	Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης	130.000	56.416	73.584
ΒΓΔΕ	Ίννα Ντουντίνα	1.152.000	552.193	599.807
ΣΥΝΟΛΟ		**1.557.000**	**772.602**	**784.398**

Στο Παράρτημα 4 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται ο πίνακας υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης του κτηριακού σκέλους βάσει της Μεθόδου Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης.

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Παράρτημα 1

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων – Μισθώσεις Γραφείων

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων						Πεδίο Συγκριτικής Αξιολόγησης	Αναγωγές							
#	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Μίσθωμα (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)		Επιφάνεια	Επίπεδο	Θέση / Προβολή	Παραρτήματα	Ποιότητα Κατασκευής / Βαθμός Συντήρησης	Βαρύτητα	Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης	Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)
3	Αμπελόκηποι - Ιλίσια, γραφείο 6ου ορόφου στον Πύργο Αθηνών, σε καλή κατάσταση συντήρησης	6	167,00	2.800	17		2%	-8%	0%	-10%	0%	0%	25%	10%
4	Αθήνα - Χίλτον, γραφείο 3ου ορόφου στον Πύργο Αθηνών, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	3	155,00	2.300	15		1%	-2%	0%	-5%	0%	0%	25%	10%
6	Πανόρμου επί της Λ. Κηφισίας, γραφειακός χώρος στον 4ο όροφο, σε τυπική κατάσταση συντήρησης.	4	115	1.900	17		-1%	-4%	0%	-10%	0%	0%	25%	10%
7	Ζωγράφου - Ιλίσια, γραφείο ισογείου, διαθέτει πατάρι και ανοιχτή θέση στάθμευσης, σε καλή κατάσταση συντήρησης	0	500	8.000	16		19%	4%	0%	5%	-5%	5%	25%	10%
											Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)			14,10

Σημειώσεις Πίνακα

1. Τα συγκριτικά στοιχεία 3,4,6 και 7 έχουν επιλεχθεί ως τα πιο άμεσα συγκρίσιμα εκ των συλλεχθέντων στοιχείων.
2. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου μισθωτή.

Οριζόντια Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Επίπεδο	Παραρτήματα	Αναγωγή Επιφάνειας	Ποιότητα Κατασκευής (%)	Εύλογο Μίσθωμα (€/m²/month)
Α-1	1	74.13	-2,0%	0,0%	2,6%	0,0%	14,20
Α-2	1	55.07	-2,0%	0,0%	3,6%	0,0%	14,30
ΒΓΔΕ	3	127.00	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,40
	4	108.00	4,0%	0,0%	1,0%	0,0%	14,80
	5	79.00	6,0%	0,0%	2,4%	0,0%	15,30

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων – Μισθώσεις Αποθηκών

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων						Πεδίο Συγκριτικής Αξιολόγησης	Αναγωγές					
#	Περιγραφή	Επίπεδο	Επιφάνεια (μ²)	Μίσθωμα (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)		Επιφάνεια	Επίπεδο	Ποιότητα Κατασκευής / Βαθμός Συντήρησης	Βαρύτητα	Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης	Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)
1	Αμπελόκηποι, αποθήκη στο ημ/υπ σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	230	1.500	7		8%	-3%	-5%	25%	10%	1,47
3	Χίλτον - Ιλίσια, αποθήκη στο ημ/υπ, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	175	1.200	7		3%	-3%	-5%	25%	10%	1,47
5	Αμπελόκηποι, αποθήκη στο ισόγειο, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	0	100	500	5		-3%	-5%	-5%	25%	10%	0,98
6	Αμπελόκηποι - Γουδή, αποθήκη στο ημ/υπ, σε τυπική κατάσταση συντήρησης	-0,5	80	500	6		-5%	-3%	-5%	25%	10%	1,23
									Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)			**5,00**

Σημειώσεις Πίνακα

1. Τα συγκριτικά στοιχεία 1, 3, 5 και 6 έχουν επιλεχθεί ως τα πιο άμεσα συγκρίσιμα εκ των συλλεχθέντων στοιχείων.
2. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου μισθωτή.

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Παράρτημα 2

Πίνακες Υφιστάμενων και Αγοραίων Μισθωμάτων

Μισθωτής	2026	2027
Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Αποθήκη)	2.100	2.400
Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Α-1 & Α-2)	8.400	2.400
Vantage Towers	10.969	19.311
Total Rents	**21.469**	**24.111**

Πρόβλεψη Εύλογου Μισθώματος*		
	2026	**2027**
Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Αποθήκη)	8.380	8.594
Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Α-1 & Α-2)	22.082	22.645
Κενός Γραφειακός Χώρος ("ΒΓΔΕ")	79.607	81.637
Συνολικό Εύλογο Μίσθωμα	**110.069**	**112.876**

** Η ως άνω πρόβλεψη Εύλογου Μισθώματος αφορά σε ετήσιο μισθώμα (πλήρες 12μηνο)*

Πίνακας Πρόβλεψης Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)

Πηγή		2025	2026	2027	2028	
ΔΝΤ	Ποσοστό ανά έτος	2.90%	3.50%	2.70%	2.50%	April 2026
Ευρωπαική Κομισιόν	Ποσοστό ανά έτος	2.80%	2.30%	2.40%	-	November 2025
ΕΛ.ΣΤΑΤ		2.60%				April 2026

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Παράρτημα 3

Πίνακες Υποθέσεων & Ταμειακών Ροών

Υποθέσεις Τιμολόγησης	
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης Γραφείων (%)	**7,50%**
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης Αποθηκών (%)	**8,50%**
Συντελεστής Προεξόφλησης (%)	**9,00%**

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ WACC		
Ποσοστό ιδίων κεφαλαίων	40%	
Ποσοστό δανειακών κεφαλαίων	60%	
		Πηγή
Απόδοση 10ετούς Γερμανικού ομολόγου	2,84%	***German Bond 10 Year Yield | 01.01.2026***
Φορολογία	0,00%	
Risk free rate - after tax	2,84%	
Beta κλάδου	0,58	***A. Damodaran | January 2026 - Industry: Real Estate General***
Επαναμοχλευμένο Beta	1,26	-
Ασφάλιστρο κινδύνου ανεπτυγμένης αγοράς	4,23%	***A. Damodaran | January 2026 - Mature Markets Total Equity Risk Premium***
Ασφάλιστρο κινδύνου χώρας	2,85%	***A. Damodaran | January 2026 - Country: Greece | Country Risk Premium***
Ασφάλιστρο κινδύνου Ελληνικής αγοράς	7,08%	-
Ασφάλιστρο κινδύνου Εταιρίας	0,00%	-
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Ke)	**11,01%**	-
Περιθώριο επιτοκίου	4,16%	*Bank of Greece (BoG) | July 2025 pub. 03.09.2025*
Εισφορά Ν. 128/75	0,60%	-
Κόστος δανεισμού (Kd)	4,76%	-
Φορολογικός συντελεστής	22,00%	-
Κόστος δανεισμού μετά από φόρους [(Kd)*(1-T)]	**3,71%**	-
Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Avergage Cost of Capital - WACC)	**6,63%**	-
Επιπλέον ασφάλιστρο κινδύνου (Επένδυση)	2,50%	-
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**9,00%**	-

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Πίνακες Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών Ακινήτου

Αποτελέσματα Εκτίμησης - Παρούσα Αξία	Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Αποθήκη)	Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Α-1 & Α-2)	Vantage Towers (παράρτημα Β-Γ-Δ-Ε ορόφων)	Οριζόντια Ιδιοκτησία (Β-Γ-Δ-Ε ορόφων) -Κενά Γραφεία
Καθαρά Έσοδα (€)	7.365	29.671	30.281	128.074
Αξία Πώλησης στην Έξοδο (€)	101.105	301.931	-	1.088.493
ΚΠΑ Εσόδων (€)	6.940	28.318	29.277	123.832
ΚΠΑ Πώλησης στην Έξοδο (€)	92.757	277.001	-	998.617
Συνολική ΚΠΑ (€)	99.696	305.319	29.277	1.122.450
Εύλογη Αξία (€) - Στρογγυλοποίηση	**100.000**	**305.000**	**29.000**	**1.122.000**
Συνολική Εύλογη Αξία (€) -				**1.556.000**

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων									
Ανάλυση Εσόδων & Αξίας Πώλησης									
Μισθωτής: Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Αποθήκη)									
Περίοδος	**Έναρξη**	**Λήξη**	**Μήνες**	**Τρέχον Μίσθωμα (€/περίοδος)***	**Τρέχουσα Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Εύλογο Μίσθωμα (€/περίοδος)**	**Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Καθαρά Έσοδα (€)**	**Αξία Πώλησης (€)****
1	20/5/2026	31/12/2026	7	2.100	2		-	2.100	-
2	1/1/2027	31/8/2027	8	2.400	2		-	2.400	-
3	1/9/2027	31/12/2027	4	-		2.865	5,13	2.865	101.105
Σύνολο								**7.365**	**101.105**
Έσοδο από Μίσθωση (€)	**Παρούσα Αξία**								**6.940**
Έσοδο από Πώληση (€)									**92.757**
Εύλογη Αξία 20.05.2026 (€)									**99.696**

**Βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου*
***Όπως υπολογίστηκε βάσει των προβλέψεων για το Εύλογο Μίσθωμα*

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων									
Ανάλυση Εσόδων & Αξίας Πώλησης									
Μισθωτής: Χριστοφιλόπουλος Ιατρικά Είδη (Α-1 & Α-2)									
Περίοδος	**Έναρξη**	**Λήξη**	**Μήνες**	**Τρέχον Μίσθωμα (€/περίοδος)***	**Τρέχουσα Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Εύλογο Μίσθωμα (€/περίοδος)**	**Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Καθαρά Έσοδα (€)**	**Αξία Πώλησης (€)****
1	20/5/2026	31/12/2026	7	8.400	9	-	-	8.400	-
2	1/1/2027	28/2/2027	2	2.400	9	-	-	2.400	-
3	1/3/2027	31/12/2027	10	-	-	18.871	14,61	18.871	301.931
Σύνολο								**29.671**	**301.931**
Έσοδο από Μίσθωση (€)		**Παρούσα Αξία**							**28.318**
Έσοδο από Πώληση (€)									**277.001**
Εύλογη Αξία 20.05.2026 (€)									**305.319**

**Βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου*
***Όπως υπολογίστηκε βάσει των προβλέψεων για το Εύλογο Μίσθωμα*

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων									
Ανάλυση Εσόδων & Αξίας Πώλησης									
Μισθωτής: Vantage Towers (κεραία)									
Περίοδος	**Έναρξη**	**Λήξη**	**Μήνες**	**Τρέχον Μίσθωμα (€/περίοδος)***	**Τρέχουσα Τιμή Μονάδας (€/μήνα)**			**Καθαρά Έσοδα (€)**	**Αξία Πώλησης (€)****
1	20/5/2026	31/12/2026	7	10.969	1.567			10.969	-
2	1/1/2027	8/12/2027	12	19.311	1.609			19.311	-
Σύνολο								**30.281**	**-**
Έσοδο από Μίσθωση (€)		**Παρούσα Αξία**							**29.277**
Έσοδο από Πώληση (€)									**-**
Εύλογη Αξία 20.05.2026 (€)									**29.277**

**Βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου*
***Όπως υπολογίστηκε βάσει των προβλέψεων για το Εύλογο Μίσθωμα*

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων									
Ανάλυση Εσόδων & Αξίας Πώλησης									
Μισθωτής: Κενό									
Περίοδος	**Έναρξη**	**Λήξη**	**Μήνες**	**Τρέχον Μίσθωμα (€/περίοδος)***	**Τρέχουσα Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Εύλογο Μίσθωμα (€/περίοδος)**	**Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²/μήνα)**	**Καθαρά Έσοδα (€)**	**Αξία Πώλησης (€)****
1	20/5/2026	31/12/2026	7	-		46.437	14,59	46.437	-
2	1/1/2027	31/12/2027	12	-		81.637	14,97	81.637	1.088.493
Σύνολο								**128.074**	**1.088.493**
Έσοδο από Μίσθωση (€)		**Παρούσα Αξία**							**123.832**
Έσοδο από Πώληση (€)									**998.617**
Εύλογη Αξία 20.05.2026 (€)									**1.122.450**

**Βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου*
***Όπως υπολογίστηκε βάσει των προβλέψεων για το Εύλογο Μίσθωμα*

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Παράρτημα 4

Πίνακας Επιμερισμού Αξίας – Μέθοδος Κόστος Αντικατάστασης

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες, Μιχαλακοπούλου 156 & Αερ. Παπαναστασίου, Άγιος Θωμάς - Αμπελόκηποι, Δήμος Αθηναίων											
Οριζόντια Ιδιοκτησία	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Συνολική Επιφάνεια (μ²)**	**Τύπος Κατασκευής Ακινήτου**	**Κατασκευαστικό Κόστος Καινουργούς (€/μ²)**	**Έτος Κατασκευής***	**Έτος Εκτίμησης**	**Παλαιότητα**	**Ετήσιος Ρυθμός Απόσβεσης (%)**	**Συντελεστής Απόσβεσης**	**Αποσβεσμένο Κατασκευαστικό Κόστος (€/μ²)**
Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου	-1	Αποθήκη	139,67	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	800,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	88.051
Α-1	1	Γραφείο	74,13	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1.300,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	75.942
Α-2	1	Γραφείο	55,07	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1.300,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	56.416
Οριζόντια Ιδιοκτησία ΒΓΔΕ	2	Γραφείο	141,56	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1.300,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	145.020
	3	Γραφείο	141,56	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1.300,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	145.020
	4	Γραφείο	124,42	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1.300,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	127.461
	5	Γραφείο	111,11	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1.300,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	113.826
	5	Δώμα	33,10	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	800,00	2010	2026	16	1,50%	0,79	20.867
Σύνολο			**820,62**		**1.194,73**						**772.602**

*Προσαρμοσμένο Έτος Κατασκευής λόγω ανακαινίσεων

Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Παράρτημα 5

Φωτογραφική Απεικόνιση







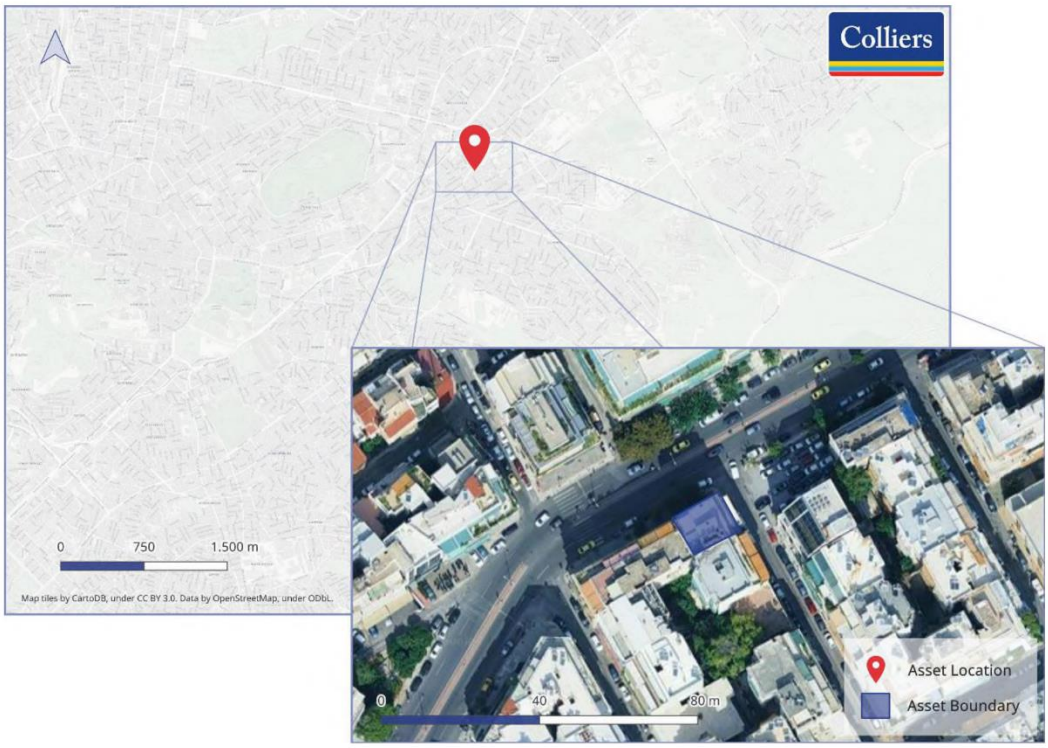




Colliers Greece
2 Amfitheas & Syngrou Avenue
Nea Smyrni, 171 22, Athens, Greece
Tel.: +30 210 9403431
colliers.com

Παράρτημα 6

Χάρτης Περιοχής Ακινήτου



Πηγή: QGIS / Υπόβαθρο Positron & Google Satellite / Επεξεργασία: Colliers Greece

Γεωγραφικές Συντεταγμένες: 37.983182, 23.762531

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποβλήθηκε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» προς το ΚΕΦΟΚ Αττικής η υπ' αριθμόν 72861/17-07-2026 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου με αριθμό καταχώρισης 3188927, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α.1110/2022 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 4334/Β/16-8-2022, με τίτλο «*Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.*». Βάσει της ανωτέρω δηλώσεως, ο φόρος που προέκυψε από ευρώ 48.111,30 καταβλήθηκε στο ΚΕΒΕΙΣ Αττικής, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμόν **20260491434/21-7-2026** αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του Ν. 4223/2013), το οποίο εκδόθηκε ηλεκτρονικά από το πληροφοριακό σύστημα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

Αντίγραφο της δηλώσεως αυτής, η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη, θα προσκομισθεί στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο για την μεταγραφή του παρόντος συμβολαίου.

Η αξία των εισφερομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών προσδιορίστηκε σύμφωνα με τους πίνακες αντικειμενικού προσδιορισμού στο συνολικό ποσό των ευρώ **742.657,14** και συγκεκριμένα για την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου (αποθήκη) **ευρώ 34.254,85,** για τη με στοιχεία Άλφα ένα (Α-1) αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (γωνιακή) του πρώτου ορόφου **ευρώ 91.226,33,** για τη με στοιχεία Άλφα δύο (Α-2) αυτοτελή, ανεξάρτητη, διηρημένη, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου, **ευρώ 62.741,39** και για την οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από δεύτερο (Β'), τρίτο (Γ'), τέταρτο (Δ'), πέμπτο (Ε') επάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα, **ευρώ 554.434.57.**

ΥΠΟΜΝΗΣΕΙΣ

Εγώ ο Συμβολαιογράφος υπενθύμισα στους συμβαλλόμενους:

α) Τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας περιουσίας (Ν.5219/2025), όπως ισχύει σήμερα και όλων των σχετικών νόμων και διαταγμάτων που αφορούν τον φόρο μεταβιβάσεως ακινήτων, τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν.5104/2024) και τις κυρώσεις σε περίπτωση παραβάσεώς τους.

β) Τις διατάξεις του Νόμου 4045/1960 και την αλληλέγγυο ευθύνη τους για την πληρωμή των φόρων και τελών που τυχόν οφείλονται στο δημόσιο και βεβαιώθηκαν την τελευταία τριετία πριν από την παρούσα μεταβίβαση.

γ) Τις διατάξεις του από 17-7-1923 Ν.Δ., του Νόμου 651/1977, του Νόμου 1337/1983 και των σχετικών σε εκτέλεσή τους διαταγμάτων που απαγορεύουν την δόμηση σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων.

δ) Τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης

ε) Τις διατάξεις του άρθρου 60 του Ν.5104/2024

στ) Τις διατάξεις του άρθρου 1 του Νόμου 3213/2003 και αφού τους ρώτησα αν κάποιος από αυτούς είναι δικαστικός ή εισαγγελικός λειτουργός, σύζυγος ή τέκνο του, οι συμβαλλόμενοι μου απάντησαν αρνητικά.

ζ) Τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμό145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.» και αφού τους ρώτησα αν υφίσταται σημείο υδροληψίας μου απάντησαν αρνητικά.

η) Την διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 9 του Ν. 2744/1999, όπως συμπληρώθηκε από το άρθρο 8 παρ. 5 του Ν. 3481/2006 σύμφωνα με την οποία «οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.»

θ) Τις διατάξεις για την καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς της.

ι) την υποχρέωση των αφ' ετέρου συμβαλλομένων να υποβάλλουν στον αρμόδιο Δήμο, δήλωση ακινήτων, εντός διμήνου από της μεταβολής. Σε διαφορετική

περίπτωση υπόκεινται σε χρηματικό πρόστιμο, διπλάσιο του τέλους που αντιστοιχεί στα ακίνητα (άρθρο 24, παρ. 12), σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993.

ια) τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 5219/2025 περί της υποχρεώσεως υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και εκείνοι μου δήλωσαν ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς εντός της νομίμου προθεσμίας.

ΥΠΕΥΘΥΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Στο σημείο αυτό οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με την υπ΄ αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1.10.2002 τ. Β΄), δήλωσαν σε μένα το συμβολαιογράφο, με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Νόμου 1599/1986 κατά τις οποίες «΄Οποιος 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) Δεν έχουν μεταβληθεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτηρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης (άρθρο 5 του Νόμου 1577/1985).

β) Το ανωτέρω κτίσμα δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το Νόμο 2242/3-10-1994.

Σε υπόμνησή μου δε προς τους συμβαλλόμενους των διατάξεων του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 αυτοί μου δήλωσαν υπεύθυνα ότι οι δηλωθείσες απ' αυτούς διευθύνσεις στην αρχή του παρόντος αποτελούν την μόνιμη κατοικία και διαμονή τους.

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ

Προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου:

1) Τα υπ' αριθμούς πρωτ. **89037627/9-7-2026** (ημερομηνία λήξεώς του 9-8-2026) και **89037548/9-7-2026** (ημερομηνία λήξεώς του 9-9-2026) αποδεικτικά ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, τα οποία εκδόθηκαν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, από τα οποία προκύπτει ότι οι μεταβιβάζοντες είναι ενήμεροι για τα χρέη τους στη Φορολογική Διοίκηση.

2) Οι υπ' αριθμούς πρωτ. 2407921/9-7-2026 με αριθμό συστήματος 000/Φ/1164114/2026 (με ημερομηνία λήξεως ισχύος 8-1-2027) και 2407868/9-7-2026 με αριθμό συστήματος 000/Φ/1164095/2026 (με ημερομηνία λήξεως ισχύος 8.-1-2027) βεβαιώσεις, που εκδόθηκαν από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης e-ΕΦΚΑ, από τις οποίες προκύπτει ότι οι μεταβιβάζοντες δεν οφείλουν ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το προσωπικό τους και είναι ασφαλιστικά ενήμεροι ως ελεύθεροι επαγγελματίες, αυτοαπασχολούμενοι ή αγρότες, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 1 της υπ' αριθμόν 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (ΦΕΚ Β΄ 1559/23-04-2020), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 29 Ν. 4611/2019 (ΦΕΚ Α' 73/17-05-2019).

3) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 60 του Ν. 5104/2024, όπως ισχύει, τα ηλεκτρονικά εκδοθέντα στις **8-06-2026,** από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α.: με κωδικούς,

GT5MDZWS6JQT1GHCIX6RDX9GT/11-6-2026,

OWJ8QIMRXK5IR06O0RHLM85FN/13-7-2026,

MZHI9L0TAODFYI7K3DKIV19QT/13-7-2026,

NR2VUXG9EP6OVAH46DWL0QQEN/9-7-2026,

KGCTG6ZOVSRAEZD8U0BKREW16/9-7-2026,

I0SGTS2B023Q30MYBT6790PH1/9-7-2026,

SPAA19JIA1VS0QBC9CJ7OQSDV/9-7-2026 και

P0IPITSB3N7DCDLLZ148XFZKD/9-7-2026 στα οποία πιστοποιείται ότι οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν περιληφθεί στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ετών **2022, 2023, 2024, 2025 και 2026,** των φορολογούμενων Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη και Ίννα Ντουντίνα-Λασηθιωτάκη,

του Ελληνικού Δημοσίου επιφυλασσομένου για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο. Τα ανωτέρω πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι 31-12-2026.

4) Επικυρωμένο αντίγραφο των υπ' αριθμούς πρωτοκόλλου 64628/23-2-2022 (αριθμός ασφαλείας CTPAF-YK05C-XE8R9-O), 103203/30-3-2022 (αριθμός ασφαλείας CMM0M-0Y638-9JPJ6-G) και 64599/23-2-2022 (αριθμός ασφαλείας E49V8-R0L7P-403J5-D) Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης, και τα αντίστοιχα αποσπάσματα που εκδόθηκαν από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.), την εγκυρότητα των οποίων έλεγξα από το ανωτέρω πληροφοριακό σύστημα. Σημειώνεται ότι το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση των συμβαλλομένων, παραδόθηκε από τους μεταβιβάζοντες και παρελήφθη από την αποκτώσα.

5) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021):

α) τα Πιστοποιητικά Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τις ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες του Εμμανουήλ Λασηθιωτάκη, στα οποία έχει ενσωματωθεί η από 11-6-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 11-6-2026) βεβαίωση του ναυπηγού-μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης **07EE77ACC9061B592560F79F276A8119** για την ιδιοκτησία του υπογείου, **BBD5F00F88EE9F1CF264206D8BE6E56D** για την Α1 οριζόντια, **82D8E8DE6049135AA2EA1B605DB10A8E** για την Α2 οριζόντια), σύμφωνα με το οποίο οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια 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. Ομοίως, υπεύθυνη δήλωση, με το ίδιο περιεχόμενο μου υπέβαλε ο Εμμανουήλ Λασηθιωτάκης, η οποία προσαρτάται στο παρόν.

β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για την οριζόντια ιδιοκτησία Β', Γ', Δ', Ε' επάνω από το ισόγειο ορόφων και Δώματος, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 16-6-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 16-6-2026) βεβαίωση του ναυπηγού-μηχανολόγου μηχανικού Δημητρίου Διαμαντάκη, κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης **B55CA6F949B94B83B62A64E5045447F5**), σύμφωνα με το οποίο οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια 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. Ομοίως, υπεύθυνη δήλωση, με το ίδιο περιεχόμενο μου υπέβαλε η Ιννα Λασηθιωτάκη, η οποία προσαρτάται στο παρόν.

γ) η με αύξοντα αριθμό δήλωσης 12999769, αριθμό πρωτοκόλλου 2474162, ηλεκτρονικό κωδικό A381112ADC6AB499, ημερομηνία υπαγωγής 08-07-2022 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος)

δ) η με αύξοντα αριθμό δήλωσης **12929634**, αριθμό πρωτοκόλλου **2424980**, ηλεκτρονικό κωδικό **E4DCF727AD1967BD**, ημερομηνία υπαγωγής 23-3-2022 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος)

ε) η με αύξοντα αριθμό δήλωσης **12929715**, αριθμό πρωτοκόλλου **2425058**, ηλεκτρονικό κωδικό **D94AC209BB726D94**, ημερομηνία υπαγωγής 23-03-2022 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος)

6) Αντίτυπο της με Α/Α πράξης 71/1-2-1993 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/1983.

7) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 109887/13-7-2026 κυρωμένο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, το οποίο εκδόθηκε από το Ελληνικό Κτηματολόγιο (Κτηματολογικό Γραφείο ΑΘΗΝΩΝ ΟΤΑ ΑΘΗΝΑΙΩΝ) που αναφέρεται στο ακίνητο με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου **050094329011/0/0**, σύμφωνα με την διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 14 του Ν. 2664/1998, όπως προστέθηκε από την παράγραφο 9 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Θα αποδοθούν τέλη μεγαροσήμου για το πρωτότυπο ευρώ 10,00. Για δικαιώματα του παρόντος συμβολαίου με τέσσερα (4) αντίγραφα κ.λπ. θα εισπράξω αμοιβή ευρώ 2.011,00 πλέον ΦΠΑ 24% ευρώ 482,64 και συνολικά ευρώ δύο χιλιάδες τετρακόσια ενενήντα τρία και εξήντα τέσσερα λεπτά (2.493,64).

Αυτά συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν οι συμβαλλόμενοι, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται και προς βεβαίωση όλων αυτών συντάχθηκε, κατόπιν αιτήσεώς τους, το παρόν συμβόλαιο και το οποίο αφού διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι και αφού βεβαιώθηκε, υπογράφεται από αυτούς και εμένα νόμιμα και στα σαράντα οκτώ (48) φύλλα, από τα οποία αποτελείται.

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΝΤΕΣ **Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από
CHARALAMPOS STASINOPOULOS
Ημερομηνία: 2026.07.22 16:25:36
EEST