

Ημ/νία: 02/09/2026

Κωδικός εγγράφου:
195804001000/A

ΚΑΤΑΠΟΔΗΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΝΙΚΗΤΑΡΑ 3,
ΑΘΗΝΑ, 10678
Α.Φ.Μ.: 998058636
Ταχ.Δ/ση: ΝΙΚΗΤΑΡΑ 3, ΤΚ: 10678
Τηλέφωνο: 2103800065
Ηλ.Ταχ/μείο: katapodi@otenet.gr

ΠΡΟΣ:
AGIOS STEFANOS PROPERTIES
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ 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: AGIOS STEFANOS PROPERTIES ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες: AGIOS STEFANOS PROPERTIES PRIVATE COMPANY
Διακριτικός Τίτλος: AGIOS STEFANOS I.K.E.
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες: AGIOS STEFANOS P.C.
Νομική Μορφή: ΙΚΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 195804001000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID): ELGEMI.195804001000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου: 899983156
Αρμόδια ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 02/09/2026
Λήξη Διάρκειας: 02/09/2076
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.): ΠΡΕΤΕΝΤΕΡΗ 28 11145 ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο: 6974862897

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο: 1.940.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Κεφαλαιακές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12/2026
Κατηγορία Βιβλίων: Γ
Τρόπος Ένταξης: Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης: Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.: Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές: ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68200202	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΧΩΡΙΣ ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΕ Φ.Π.Α.	Κύρια Δραστηριότητα	02/09/2026
66199101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026
68200100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026
71121104	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΓΕΝΙΚΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026
41003000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026
68320000	ΑΛΛΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026
41004000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/09/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Αριθμός 54.122.-

**ΣΥΣΤΑΣΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ
ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ
ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/ 2018, ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟ
ΑΡΘΡΟ 77 ΤΟΥ Ν. 4072/ 2012, ΜΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΟ ΠΟΣΟ
ΤΩΝ ΕΥΡΩ: 1.940.000.-**

ΑΞΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΥΡΩ: 1.900.000.-

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΥΡΩ:
1.926.309,35.-**

Στην Αθήνα σήμερα στις τριάντα (30) του μηνός Ιουλίου του δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026) έτους, ημέρα Πέμπτη, στα γραφεία της εδρεύουσας στην Αθήνα επί της οδού Νικηταρά αριθμός 3 Εταιρείας Συμβολαιογράφων με την επωνυμία «ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΚΑΤΑΠΟΔΗΣ- ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΚΑΡΡΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» (ΑΦΜ 998058636, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), σε μένα τον συμβολαιογράφο και κάτοικο Αθηνών **ΣΤΑΜΑΤΗ ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΚΑΤΑΠΟΔΗ**, εταίρο της άνω εταιρείας, παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρούμενες από το νόμο:

1) Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, κατά δήλωσιν σύζυγος Μιχαήλ Θεοδωράκη, κατά δήλωσιν ελεύθερος επαγγελματίας, γεννημένη στην Αθήνα στις 5-9-1977, κάτοικος κατά δήλωσιν Αθηνών, οδός Δημακοπούλου αριθμός 54- Κάτω Πατήσια, κάτοχος του με αριθμό Α03661953/8-6-2026 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Πατησίων, (ΑΦΜ 079107650, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: k.efstathiou@orientum.gr) και

2) Μιχαήλ Θεοδωράκης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, κατά δήλωσιν αξιωματικός Πολεμικού Ναυτικού, γεννημένος στην Αθήνα στις 16-9-1977, κάτοικος κατά δήλωσιν Αθηνών, οδός Δημακοπούλου αριθμός 54- Κάτω Πατήσια, κάτοχος του με αριθμό Α02019564/ 22-7-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Φιλαδέλφειας- Χαλκηδόνος, ΑΦΜ 066343320, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ο οποίος παρίσταται και ενεργεί στο παρόν ως πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος και αντίκλητος της Αικατερίνης κατά δήλωσιν χήρας Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγατρός Στυλιανού και Ειρήνης κατά δήλωσιν Φονιά, κατά δήλωσιν συνταξιούχου, γεννημένης στην Πέτρα Λέσβου στις 16-6-1957, κατοίκου κατά δήλωσιν Αθηνών, οδός Πρετεντέρη αριθμός 28, κατόχου του με αριθμό Α03661955/ 8-6-2026 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Πατησίων, ισχύοντος μέχρι τις 7-6-2036, (ΑΦΜ 102323696, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: k.efstathiou@orientum.gr), σύμφωνα με το με αριθμό 53.924/ 26-6-2026 πληρεξούσιό μου, το οποίο δεν έχει ανακληθεί μέχρι σήμερα,

οι οποίες συμβαλλόμενες δήλωσαν, όπως στο παρόν παρίστανται και εκπροσωπούνται, ότι **συνιστούν με το παρόν Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία** με εισφορά ακινήτου, **σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4072/2012** (Α' 86/ 11-4-2012), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μετά τη δημοσίευση των νόμων 4155/2013, 4308/2014, 4314/ 2014, 4336/2015, 4403/2016 και 4541/2018), το καταστατικό της οποίας έχει ως εξής:

ΣΥΣΤΑΣΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΥΡΩ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
Σύσταση - επωνυμία

Άρθρο 1ο

Επωνυμία-Διακριτικός Τίτλος

- 1.** Η επωνυμία της εταιρείας είναι «AGIOS STEFANOS PROPERTIES ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «AGIOS STEFANOS I.K.E.»
- 2.** Για τις σχέσεις της εταιρείας με την αλλοδαπή η επωνυμία της θα αποδίδεται ως «AGIOS STEFANOS PROPERTIES PRIVATE COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος θα αποδίδεται ως «AGIOS STEFANOS P.C.»

Άρθρο 2ο

Έδρα

- 1.** Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.
- 2.** Η εταιρεία, με απλή απόφαση του διαχειριστή, μπορεί να μεταφέρει τα γραφεία της σε άλλη διεύθυνση. Επίσης η εταιρεία μπορεί με απόφαση των εταίρων να ιδρύει, γραφεία, υποκαταστήματα και πρακτορεία σε άλλες πόλεις της Ελλάδας ή και στο εξωτερικό, τηρώντας τις εκάστοτε ισχύουσες νόμιμες διατάξεις.
- 3.** Η εταιρεία μπορεί να μεταφέρει την καταστατική έδρα της σε άλλη χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Η μεταφορά δεν επιφέρει τη λύση της εταιρείας, υπό τον όρο ότι η χώρα αυτή αναγνωρίζει τη μεταφορά και τη συνέχιση της νομικής προσωπικότητας. Η μεταφορά γίνεται υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του Νόμου.

Άρθρο 3ο

Διάρκεια

- 1.** Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της εταιρείας, ήτοι από την καταχώριση αυτής στο Γ.Ε.ΜΗ.
- 2.** Η ανωτέρω διάρκεια δύναται να παραταθεί με απόφαση των εταίρων με αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, που λαμβάνεται πριν από τη λήξη της.

Άρθρο 4ο

Σκοπός

- 1.** Σκοπός της εταιρείας είναι:
 - Η ανάπτυξη και άσκηση οποιασδήποτε επενδυτικής δραστηριότητας στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή.
 - Η απόκτηση, οικοδόμηση, εκμετάλλευση, διαχείριση, ανάπτυξη, πώληση, μίσθωση ακινήτων, καθώς και η ανέγερση ή/ και επισκευή ή/και αναπαλαίωση οικοδομών, οικοδομικών συγκροτημάτων και εν γένει ακινήτων, εργολαβικά ή με αντιπαροχή ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο.
 - Η ανάληψη, εκπόνηση ή και ανάθεση σε τρίτους κάθε είδους τεχνικών μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών), καθώς και οικονομικών και οικονομοτεχνικών μελετών.
 - Η ανάληψη της τεχνικής διεύθυνσης, του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της θέσεως σε λειτουργία τεχνικών έργων ή εν γένει επενδύσεων και επενδυτικών προγραμμάτων (project management).

- Η μελέτη, κατασκευή, οργάνωση, διαχείριση, ανάπτυξη, χρηματοδότηση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών και τεχνικών έργων.
- Η παροχή υπηρεσιών συντήρησης, τεχνικής λειτουργίας και διαχείρισης πάσης φύσεως έργων, κτιρίων, κατοικιών, συγκροτημάτων κατοικιών και εγκαταστάσεων.
- Η παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών συναφών με τις δραστηριότητες της Εταιρείας, καθώς και η παροχή Υπηρεσιών Τεχνικού Συμβούλου.
- Η απόκτηση, πώληση, προμήθεια, εμπορία υλών, υλικών, μηχανημάτων, εργαλείων, προϊόντων και εν γένει εξοπλισμού με προέλευση την Ελλάδα ή το Εξωτερικό.
- Η εμπορική αντιπροσώπευση ή/και συνεργασία με ημεδαπούς ή αλλοδαπούς οίκους.
- Η έρευνα αγοράς, η σύνταξη ή ανάλυση επενδυτικών προγραμμάτων, καθώς και η σύνταξη μελετών ανάλυσης εμπορικού κινδύνου.
- Η ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων.
- Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.
- Η Εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ακινήτων
- Οι εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης κτίσματος ως αγαθού επένδυσης.
- Οι δραστηριότητες μηχανικών και τεχνικών συμβούλων.
- Κάθε άλλη συναφής εργασία, δραστηριότητα ή πράξη.

2. Για την επίτευξη του εταιρικού σκοπού η εταιρεία δύναται:

- Να ιδρύει θυγατρικές εταιρείες, καταστήματα, υποκαταστήματα, πρακτορεία, γραφεία, αντιπροσωπείες και

εγκαταστάσεις σε οποιαδήποτε πόλη στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή.

- Να αποκτά συμμετοχή (και μέσω εξαγοράς, απορρόφησης ή/ και συγχώνευσης εταιρειών) και να συμμετέχει στο μετοχικό ή εταιρικό κεφάλαιο οποιασδήποτε επιχείρησης οποιασδήποτε νομικής μορφής, της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, η οποία υφίσταται ήδη ή θα ιδρυθεί, με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς, να συμμετέχει σε κοινοπραξίες, με όμοιο, παρεμφερή ή επιβοηθητικό σκοπό.

- Να επενδύει τα διαθέσιμά της σε μετοχές, αξιόγραφα, και τίτλους πάσης φύσεως εισηγμένους ή μη σε Χρηματιστήρια της ημεδαπής ή της αλλοδαπής.

- Να προχωρεί σε πράξεις μετασχηματισμού, συγχωνεύσεως ή απορροφήσεως με άλλες εταιρείες.

- Να συμβάλλεται και να κοινοπρακτεί με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, της ημεδαπής ή της αλλοδαπής.

- Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, εξασφαλίζοντας τις σχετικές άδειες χρήσης διεθνώς αναγνωρισμένων σημάτων και συστημάτων λειτουργίας επιχειρήσεων.

- Να εγγυάται υπέρ τρίτων εφόσον είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας και προς ευόδωση του εταιρικού της σκοπού.

- Να δανείζει, δανείζεται και να εξευρίσκει κεφάλαια με κάθε νόμιμο τρόπο και διαδικασία.

- Να ενεργεί κάθε άλλη συναφή εργασία, δραστηριότητα ή πράξη που θα εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα τον σκοπό της εταιρείας, ακόμη και αν δεν κατονομάζεται ειδικά ανωτέρω.

Άρθρο 5ο

Στοιχεία Εταίρων

Οι εταίροι της Εταιρείας είναι οι:

A) Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, ελεύθερος επαγγελματίας, γεννημένη στην Αθήνα στις 5-9-1977, κάτοικος Αθηνών, οδός Δημακοπούλου αριθμός 54, κάτοχος του με αριθμό Α03661953/ 8-6-2026 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Πατησίων (ΑΦΜ 079107650, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: k.efstathiou@orientum.gr) και

B) Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγάτηρ Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά, συνταξιούχος, γεννημένη στην Πέτρα Λέσβου στις 16-6-1957, κάτοικος Αθηνών, οδός Πρετεντέρη αριθμός 28, κάτοχος του με αριθμό Α03661955/ 8-6-2026 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Πατησίων, ισχύοντος μέχρι τις 7-6-2036, (ΑΦΜ 102323696, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: k.efstathiou@orientum.gr).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

Άρθρο 6ο

Εταιρικά Μερίδια – Εισφορές Εταίρων

1. Το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ ένα εκατομμύριο εννιακόσιες σαράντα χιλιάδες (1.940.000) και διαιρείται σε δεκαεννέα χιλιάδες τετρακόσια (19.400) εταιρικά μερίδια που το καθένα έχει ονομαστική αξία εκατό ευρώ (100). Το κεφάλαιο συνίσταται αποκλειστικά και στο σύνολό του από κεφαλαιουχικές εισφορές, ενώ δεν υπάρχουν εισφορές εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές. Με τροποποίηση του παρόντος

καταστατικού δύνανται να υπάρξουν μεταγενέστερα εξωκεφαλαιακές και εγγυητικές εισφορές.

2. Το ανωτέρω συνολικό κεφάλαιο της εταιρείας αντιστοιχεί σε ευρώ σαράντα χιλιάδες (40.000) μετρητά που εισφέρθηκαν και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένα και μάλιστα: α) ευρώ τριάντα τρεις χιλιάδες εξακόσια (33.600) από την εκ των εταίρων Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και ευρώ έξι χιλιάδες τετρακόσια (6.400) από την εκ των εταίρων Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγατέρα Στυλιανού Φονιά, καθώς και σε ευρώ ένα εκατομμύριο εννιακόσιες χιλιάδες (1.900.000) που αντιστοιχούν στην αξία του ακινήτου που εισφέρουν οι ως άνω εταίροι κατά τη σύσταση της εταιρείας και μάλιστα ευρώ ένα εκατομμύριο πεντακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες (1.596.000) από την εκ των εταίρων Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και ευρώ τριακόσιες τέσσερις χιλιάδες (304.000) από την εκ των εταίρων Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγατέρα Στυλιανού Φονιά, δηλαδή συνολικά ένα εκατομμύριο εννιακόσιες σαράντα χιλιάδες (1.940.000). Για την εισφορά του εν λόγω ακινήτου (εισφορά σε είδος) έχει προηγηθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 17 του Ν. 4548/ 2018 αποτίμηση της αξίας του, με τη σύνταξη της προσαρτημένης στο παρόν από 5 Μαΐου 2026 έκθεσης αποτίμησης περιουσιακού στοιχείου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «OPTIMUM P.D.C. A.E. (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 18), η οποία θα καταχωρηθεί και δημοσιευθεί στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με το Νόμο. Ο Διαχειριστής της εταιρείας οφείλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύσταση της εταιρείας ή την αύξηση του κεφαλαίου να βεβαιώσει την ολοσχερή καταβολή αυτού, με πράξη του που καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ.

3. Ακολούθως, οι εταίροι της εταιρείας έλαβαν δεκαεννέα χιλιάδες τετρακόσια (19.400) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ το καθένα, που αντιστοιχούν σε ποσοστό συμμετοχής εκατό τοις εκατόν (100%) στο κεφάλαιο της εταιρείας και συγκεκριμένα η εταίρος Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Ειρήνης έλαβε δεκαέξι χιλιάδες διακόσια ενενήντα έξι (16.296) εταιρικά μερίδια ήτοι ποσοστό ογδόντα τέσσερα τοις εκατόν (84%) και η εταίρος Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγάτηρ Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά έλαβε τρεις χιλιάδες εκατόν τέσσερα (3.104) εταιρικά μερίδια ήτοι ποσοστό δεκαέξι τοις εκατόν (16%).

4. Με τη σύσταση της παρούσας ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, οι εταίροι αποκαθιστούν τη συνιστωμένη με το παρόν εταιρεία, τέλεια κυρία, νομέα και κάτοχο όλων των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και παραιτούνται ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλουν την εισφορά και μεταβίβαση του εισφερόμενου ακινήτου για οποιοδήποτε τυπικό και ουσιαστικό λόγο και αιτία, καθώς και για τους λόγους των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και βεβαιώνουν ότι οι προϋποθέσεις αυτές και τα περιστατικά των λόγων αυτών δεν συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση, υπόσχονται δε και εγγυώνται το εισφερόμενο και μεταβιβαζόμενο ακίνητο ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, μεσεγγύηση, διεκδίκηση και δικαίωμα τρίτου, από κάθε φιλονικία ή διένεξη και κάθε νομικό ελάττωμα γενικά.

4. Κάθε εταίρος μετέχει στα κέρδη κατά το ποσοστό που αντιστοιχεί στον αριθμό των εταιρικών μεριδίων που κατέχει στην

εταιρεία, η δε ως άνω αναφερομένη έκθεση εκτίμησης
περιουσιακού στοιχείου έχει ως εξής:

ΜΕΛΕΤΗ

Αγροτεμάχιο μετά του επί αυτού ημιτελούς ξενοδοχείου
επί αγροτικής οδού του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας
Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου

**ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΤΗΣ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ
ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

OPTIMUM P.D.C. A.E. Λεωφ. Μεσογείων 188, 155 61, Χολαργός - Τηλ. 2103627688 – Φαξ. 2103627358 -- Email: info@pdc.gr

ΚΑΤΙΑΝΝΑ ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ

ΑΞΙΟΤΙΜΗ ΚΥΡΙΑ ΕΥΣΤΑΘΙΟΥ,

Το παρόν τεύχος αποτελεί την ανεξάρτητη Μελέτη Εκτίμησης Αξίας της αγοραίας αξίας της πλήρους κυριότητας αγροτεμαχίου μετά του επί αυτού ημιτελούς ξενοδοχείου ενδιαφέροντος σας που βρίσκεται επί ασφαλτοστρωμένης οδού, εν μέρει εντός οικισμού και εν μέρει εκτός σχεδίου στον οικισμό του Αγίου Στεφάνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, η οποία μας ανατέθηκε μετά από μεταξύ μας συνεννοήσεις.

Η Αγοραία Αξία της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας, την 5^η Μαΐου 2026 ανέρχεται σε:

€ 1.900.000

(Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συμπληρωματική πληροφορία ή διευκρίνιση.

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ,

ΓΙΑ ΤΗΝ OPTIMUM P.D.C. A.E. (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 18)

OPTIMUM P.D.C. A.E.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Α.Μ.ΕΣ.Α.Ε.Κ. 135/1 ΑΤ. ΔΕΛΤΑ ΔΕΛΤΑ ΔΕΛΤΑ 135/1
Α.Φ.Μ. 999999999 - Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Π.Α.Ε. 5864001/Β/05/47 - Α.Φ. 349705
ΤΗΛ: 210-3627648 - F.E.MH. 004142301000



Λεωνίδας Θεοχάρης, REV (Α.Μ. Υπ. Οικ. 125) Διευθύνων

Σύμβουλος

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή	2
OPTIMUM P.D.C. A.E.....	2
Σκοπός Εκτίμησης	2
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης	2
Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS)	3
Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας.....	3
Παραδοχές Αποτίμησης.....	4
Ορισμός	4
Αγοραία Αξία (Market Value)	4
Παρασχεθέντα Στοιχεία.....	5
Αντικείμενο της Μελέτης.....	5
Τοποθεσία.....	5
Περιγραφή Ιδιοκτησίας	6
Αγροτεμάχιο	6
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.....	8
Πολυεοδομικά Στοιχεία.....	8
Εκτίμηση Αξίας	10
Μεθοδολογία	10
Μέθοδος Εκτίμησης.....	11
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς.....	11
Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	11
Στοιχεία Κτηματαγοράς	12
Συγκριτικά Στοιχεία	13
Αγοραία Αξία Ιδιοκτησίας.....	15
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι.....	i
Χάρτες της περιοχής και φωτογραφίες ακινήτου	i

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από συνεννοήσεις μεταξύ της κ. Κατιάννας Ευσταθίου και της OPTIMUM P.D.C. A.E., ανατέθηκε στη δεύτερη η εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης της αγοραίας αξίας της πλήρους κυριότητας αγροτεμαχίου μετά του επί αυτού ημιτελούς ξενοδοχείου που βρίσκεται επί της ασφαλτοστρωμένης οδού, εν μέρει εντός οικισμού και εν μέρει εκτός σχεδίου στον οικισμό του Αγίου Στεφάνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η OPTIMUM P.D.C. A.E. δημιουργήθηκε το 2005 από μια συγκροτημένη πλήρως διεπιστημονικής σύνθεσης ομάδα που αποτελείται από έμπειρους επαγγελματίες, μηχανικούς, οικονομολόγους και νομικούς με σημαντική εμπειρία και υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο **Real Estate**. Κύριος στόχος της είναι η αξιοποίηση της γνώσης και της πολύχρονης εμπειρίας των στελεχών της, προκειμένου να προσφέρει ένα μεγάλο φάσμα ολοκληρωμένων και συστηματικών υπηρεσιών σχετικών με την προστασία, τη διαχείριση και την αξιοποίηση των ακινήτων και την υποστήριξη για τη δημιουργία υποδομών με στόχο την ορθολογική εκμετάλλευση και ανάπτυξη τους.

Το τμήμα εκτιμήσεων της Εταιρείας στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει πιστοποιηθεί από Διεθνείς οργανισμούς, το **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** και την **TEGOVA (The European Group of Valuers' Association)**. Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αριθμό μητρώου 18, υπήρξε πιστοποιημένος σύμβουλος της **ΕΔΕΚΤ (Εταιρεία Διαχείρισης Επενδυτικών Κεφαλαίων Ταμείων Ασφάλισης)** και οι μελέτες εκτίμησης της OPTIMUM καλύπτονται από ασφάλεια επαγγελματικής και αστικής ευθύνης (**P.I.I. – Professional Indemnity Insurance**).

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση ανατέθηκε και εκπονήθηκε για λογιστικούς σκοπούς.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η Αγοραία Αξία που παρουσιάζεται στη μελέτη, ορίζεται η 5/5/2026.

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία την 30/4/2026.

Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS)

Η OPTIMUM P.D.C. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του εκτιμώμενου ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των IVS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην OPTIMUM P.D.C. A.E. από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της OPTIMUM P.D.C. A.E. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Οι μέθοδοι που ακολουθήθηκαν για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας είναι αυτοί που ορίζονται από τα International Valuation Standards.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και τα ονόματα των Εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη σύμφωνη γνώμη της OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η παρούσα εξυπηρετεί το σκοπό που προβλέπεται στο αντίστοιχο κεφάλαιο της εκτίμησης και περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτόν.

Παραδοχές Αποτίμησης

Ο υπολογισμός της αξίας της ιδιοκτησίας έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω υποθέσεις και παραδοχές:

- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- Οποιαδήποτε τεχνικά και νομικά στοιχεία παρασχέθηκαν στον εκτιμητή στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσας μελέτης θεωρούνται ορθά. Σε περίπτωση που εντοπίζονται αναντιστοιχίες, ανακρίβειες ή ελλείψεις υποδεικνύονται στα αντίστοιχα κεφάλαια της έκθεσης όπου και αναφέρονται οι επιμέρους παραδοχές αντιμετώπισης τους.
- Στο πλαίσιο της εκτίμησης δεν υπολογίσθηκαν τα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αξία του όπως περιγράφεται στο σχετικό κεφάλαιο της μελέτης.

Ορισμός

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Δέκατη Έκδοση, 2025).

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

«Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου

πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα στοιχεία που παρασχέθηκαν για την εκπόνηση της παρούσας είναι τα εξής:

- Από 18.3.2026 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου – τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη.
- Από 6.8.2015 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως μεταξύ αφενός των Κωνσταντίνου Ευσταθίου του Γεωργίου και της Κατίνας, Αικατερίνης συζ. Κων. Ευσταθίου, το γένος Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά και Κατιάννας Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης και αφετέρου της Ανώνυμης Εταιρείας «Ακτές Κυκλάδων τουριστική, ξενοδοχειακή, κατασκευαστική και εμπορική ανώνυμη εταιρεία»
- Πράξεις διοικητικού προσδιορισμού φόρου Ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) για το έτος 2025 των κ.κ. Αικατερίνης και Κατιάννας Ευσταθίου.
- Υπ' αρ. 30/2014 άδεια οικοδομής για «ξενοδοχείο κλασσικού τύπου κατηγορίας4*, δυναμικότητας 28 κλινών σε 16 δωμάτια» της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μυκόνου με την υπ' αρ. 2362/2017 αναθεώρηση της.
- Απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας το υπ' αρ. 645515 οικόπεδο (ΚΑΕΚ 290850117015/0/0).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας γεωτεμαχίου μετά του επί αυτού ημιτελούς ξενοδοχείου το οποίο βρίσκεται εν μέρει εντός του οικισμού του Αγίου Στεφάνου και εν μέρει εκτός σχεδίου με πρόσωπο επί ασφαλτοστρωμένης αγροτικής οδού, του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Η Μύκονος είναι νησί του Αιγαίου Πελάγους και ανήκει στις Κυκλάδες. Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Χώρα, που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του νησιού. Η Μύκονος είχε πληθυσμό 10.134 άτομα στην απογραφή του 2011. Η έκταση του νησιού είναι 106 τ.χλμ.,

ενώ έχει μήκος ακτών 89 χιλιόμετρα. Η Μύκονος ήταν από τα πρώτα ελληνικά νησιά που αναπτύχθηκε έντονα τουριστικά και αποτελεί μέχρι σήμερα έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως.

Οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες βρίσκονται στον οικισμό του Αγίου Στεφάνου στη βορειοδυτική πλευρά του νησιού που γειτνιάζει με το νέο λιμάνι στον Τρούλο και απέχει από τη Χώρα 3,5 χλμ. περίπου με αποτέλεσμα να έχουν άμεση πρόσβαση στην εμπορική αγορά του νησιού, σε καταστήματα λιανικού εμπορίου, κέντρα διασκέδασης και καφεστιατόρια. Λόγω του προσανατολισμού και των έντονων κλίσεων η περιοχή παρέχει ανεμπόδιση θέα προς τη Δήλο και τη Ρήνεια.

- *Χρήσεις γης:* Το εκτιμώμενο εντάσσεται στη Ζώνη (2.3α.9)1 της ΖΟΕ της Μυκόνου. Η εν λόγω ζώνη καταλαμβάνει μεγάλο μέρος του νησιού. Πιο συγκεκριμένα, τα εκτιμώμενα ακίνητα εντοπίζονται εκτός σχεδίου, μεταξύ των περιοχών του Αγίου Στεφάνου και του Φάρου Αρμενιστή. Πρόκειται για αραιοδομημένη περιοχή, μη αστικού χαρακτήρα. Κατά κύριο λόγο, περίξ των εκτιμώμενων αγροτεμαχίων απαντώνται εξοχικές οικίες πολύ καλής ποιότητας κατασκευής, ανεγερμένες μετά το έτος 2005 (οπότε και ορίστηκε η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου της Μυκόνου) και μικρά πολυτελή ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα διαμερίσματα.
- *Προσβάσεις:* Το ακίνητο απέχει περίπου 500 μ. σε ευθεία γραμμή από το νέο λιμάνι της Μυκόνου στον Τούρλο και 5,5 χλμ. περίπου από το Διεθνές Αεροδρόμιο της Μυκόνου. Η οδική πρόσβαση στην περιοχή επιτυγχάνεται ευχερώς με ιδιωτικό όχημα μέσω του ασφαλτοστρωμένου οδικού δικτύου. Συγκοινωνιακά η περιοχή δεν εξυπηρετείται καλά με μέσα μαζικής μεταφοράς, ειδικά τους χειμερινούς μήνες. Η απόκριση γίνεται αποκλειστικά με τις λεωφορειακές γραμμές του ΚΤΕΛ, με την πλησιέστερη στάση να βρίσκεται σε απόσταση περίπου 500 μ. από τις υπό εξέταση ιδιοκτησίες. Η εύρεση θέσης στάθμευσης κρίνεται ως ευχερής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Αγροτεμάχιο

Σύμφωνα με το παρασχεθέν μισθωτήριο πρόκειται για ένα οικοπέδο υπό στοιχεία Ε-1 (ΚΑΕΚ 290850117015/0/0), το οποίο είναι άρτιο και δύναται να οικοδομηθεί, βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της δημοτικής κοινότητας Μυκόνου, της δημοτικής ενότητας Μυκόνου, του Δήμου Μυκόνου, της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου,

στη θέση "ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ", έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια ογδόντα πέντε (1.685), τμήμα δε αυτού, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων δύο (1.002), βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, εντός του Οικισμού "ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ" και τμήμα αυτού, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων ογδόντα τριών (683), βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Γ.Π.Σ., εντός Ζ.Ο.Ε. (2.3α.9)¹.

Το προπεριγραφέν οικόπεδο εμφανίζεται σε κλίμακα 1:250 με το χαρακτηριστικό αριθμό 1 και περιμετρικά με τα αλφαβητικά στοιχεία και αριθμούς Α1 Α2 Α3 Α4 Α5 Α6 Α7 Α8 Α9 και Α1 στο από Δεκεμβρίου 2013 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονος μηχανικού Παρασκευά Ν. Λιάκου.

Τα σύνορα του ακινήτου περιγράφονται ως εξής:

- Βορειοανατολικά: επί πλευράς (Α6-Α7) μήκους μέτρων 75,18 με ιδιοκτησία 4.
- Νοτιοανατολικά: εν μέρει επί πλευράς (Α7-Α8) μήκους μέτρων 5,65 με ιδιοκτησία 4 και εν μέρει επί πλευράς (Α8-Α9) μήκους μέτρων 30,30 με ιδιοκτησία 2.
- Νοτιοδυτικά: εν μέρει επί προσόψεως (Α9-Α1) μήκους μέτρων 28,74 με Επαρχιακή οδό προς Χώρα Μυκόνου — Χουλάκια, εν μέρει επί πλευράς (Α3-Α4) μήκους 12,75 με ιδιοκτησία ΚΑΕΚ 290850117014/0/0 και εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς (Α4-Α5) μήκους 25,03 με ιδιοκτησία ΚΑΕΚ 290850117013/0/0.
- Δυτικά: εν μέρει επί πλευράς (Α1-Α2) μήκους 30,87 και (Α2-Α3) μήκους 16,03 με ιδιοκτησία ΚΑΕΚ 290850117014/0/0.
- Βορειοδυτικά: επί πλευράς (Α5-Α6) μήκους μέτρων 5,79 με ιδιοκτησία ΚΑΕΚ 290850117010.

Σύμφωνα με το από 18.3.2026 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου — τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη ευρίσκεται εν μέρει εντός οικισμού Αγίου Στεφάνου και εν μέρει εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 243Δ/2005) Δήμου Μυκόνου. Είναι δε άρτιο και δύναται να οικοδομηθεί, το εντός οικισμού τμήμα του, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το συνολικό εμβαδόν ανέρχεται σε 1.686,05 τ.μ., το τμήμα που ευρίσκεται εντός οικισμού είναι 987,13 τ.μ. και το εκτός οικισμού 698,92 τ.μ.

Το εμβαδόν του ακινήτου σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο ανέρχεται σε 1.656,21 τ.μ. Είναι έντονα επικλινές, κατωφερικό στη διεύθυνση ΒΑ-ΝΔ και απέχει από τη θάλασσα λιγότερο από 100 μ. Η πρόσβαση σε αυτό επιτυγχάνεται μέσω διαμορφωμένου ασφαλτοστρωμένου δρόμου από το νοτιοανατολικό του όριο.

Σημειώνεται ότι στο υπό εκτίμηση γεωτεμάχιο πραγματοποιούνται εργασίες κατασκευής ξενοδοχειακής μονάδας κλασσικού τύπου κατηγορίας 5*, δυναμικότητας 38 κλινών σε 16 δωμάτια σύμφωνα με τη με αριθμό 30/2014 άδεια οικοδομής όπως αναθεωρήθηκε με τη με αριθμό αναθεώρησης 2362/2017 πράξη της Υπηρεσίας Δόμησης του δήμου Μυκόνου. Το ξενοδοχείο αποτελείται από χώρους κύριας χρήσης επιφάνειας 914,19 τ.μ., χώρους βοηθητικής χρήσης — υπόγεια επιφάνειας 1.289,36 τ.μ. και βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης του φέροντος οργανισμού.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με τα παρασχεθέντα στοιχεία η εκτιμώμενη ιδιοκτησία ανήκει κατά ποσοστά 80% της πλήρους κυριότητας και 20% της ψιλής κυριότητας στην Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης ενώ κατά το υπόλοιπο 20% της επικαρπίας στην Αικατερίνη Ευσταθίου του Στυλιανού και της Ειρήνης Φονιά.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται εν μέρει εντός των ορίων του οικισμού του Αγίου Στεφάνου και εν μέρει εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός Γ.Π.Σ., εντός Ζ.Ο.Ε. Δήμου Μυκόνου στην περιοχή (2.3α.9)1.

Για τον εντός οικισμού τμήμα της ιδιοκτησίας ισχύουν οι «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους» σύμφωνα με το ΦΕΚ 289ΑΑΠ/2011 οι οποίοι έχουν ως εξής:

Για εμβαδόν γηπέδου (Ε) έως 500 τ.μ. ελάχιστο πρόσωπο (Π) 10 μ. Μέγιστο

ποσοστό κάλυψης: 60%

Για $E > 500$ τ.μ. ελάχιστο $\Pi = 15$ μ.

Για $E < 700$ τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας $E = 240$ τ.μ. Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης $E = 40$ τ.μ.

Για $E > 700$ τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας $E = 400$ τ.μ.

Για $E < 200$ τ.μ. ορίζεται $\Sigma.Δ. = 1.00$ και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφάνειας 200 τ.μ. η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του γηπέδου.

Για κτίρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο $\Sigma.Δ.$ ορίζεται ως εξής:

- για τα πρώτα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου σε 0,6
- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου σε 0,5
- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου σε 0,4
- για τα επόμενα 1000 τ.μ. της επιφάνειας του γηπέδου σε 0,3
- για το τμήμα της επιφάνειας άνω των 4000 τ.μ. ο σ.δ ορίζεται σε 0,2 Το

μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ανέρχεται σε 7.50 μ.

Για το εκτός σχεδίου τμήμα της ιδιοκτησίας ισχύουν τα εξής: Όροι

Δόμησης Ζώνης (2.3α.9):

Π.Δ. 24/31-5-85 ΦΕΚ 270Δ'

Π.Δ. 7-3-2005 ΦΕΚ 243Δ' ΦΕΚ

416Δ'/19-4-2005

ΦΕΚ 308Α'/31-12-2003 ΦΕΚ

336Δ'/76

Αρτιότητα: 4.000 τ.μ.

Όροφοι: 2

Ύψος: 7,50 μ. (για διώροφα) & 4,50 μ. (για ισόγεια) από φυσικό έδαφος Εκμετάλλευση: 200 τ.μ. μέχρι

4.000 τ.μ. + 2% μέχρι 8.000 τ.μ. + 1% μέχρι 20.000 τ.μ. Για κατοικία δόμηση = κάλυψη

Αποστάσεις: 15μ . από όρια, 50 μ. από γραμμή αιγιαλού, 30 μ. από κύρια ρέματα, 20 μ. από δευτερεύοντα ρέματα

Οι βασικές χρήσεις που επιτρέπονται είναι:

- κατοικία
- τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις – κατοικίες
- εμπορικά καταστήματα ή επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, εστιατόρια και κέντρα διασκέδασης μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α.
- κτίρια συνάθροισης κοινού, πολιτιστικών λειτουργιών, συνεδριακά κέντρα
- κτίρια εκπαίδευσης – υγείας
- πρατήρια βενζίνης
- γεωργοκτηνοτροφικά κτίρια χαμηλής όχλησης Για

κατοικία απαγορεύονται τα υπόγεια

Μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια για γεωργικές αποθήκες 50 τ.μ. Μέγιστη

δομήσιμη επιφάνεια για χώρο στάθμευσης 25 τ.μ.

Έως την 31/12/2026 (ΦΕΚ 231Α/12-12-25), βρίσκεται σε ισχύ αναστολή της έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών, στα εκτός σχεδίου (οικισμών) οικόπεδα στο νησί της Μυκόνου. Η αναστολή δεν αφορά τα οικόπεδα εντός των οικισμών.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

Μεθοδολογία

Στο πλαίσιο της εκπόνησης της μελέτης εκτίμησης του παραπάνω ακινήτου, η εργασία μας περιελάμβανε τα εξής στάδια:

- Μελέτη όλων των, σχετικών με το ακίνητο, διαθέσιμων στοιχείων.
- Εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο με στόχο την καταγραφή των χαρακτηριστικών του στη σημερινή του κατάσταση.
- Διερεύνηση των δεδομένων της τοπικής κτηματαγοράς κατά την εποχή της κρίσιμης ημερομηνίας εκτίμησης.

OPTIMUM

PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

- Συνδυαστική ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογισμό της αξίας.

Μέθοδος Εκτίμησης

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης του εκτιμώμενου ακινήτου, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι για την εκτίμηση της αξίας τους:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερα αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των *hedonic prices models*, και στη θεωρητική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση κτιρίων για τα οποία δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις ανάλογων ακινήτων, ή για κτίρια για τα οποία η εύλογη αξία τους καθορίζεται κυρίως από την αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκονται, δηλαδή:

- Για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν υπάρχει δραστήρια αγορά. Για παράδειγμα, εφαρμόζεται για αγροτικά κτίρια (εκτός σχεδίου).
- Για κτίρια ειδικής κατασκευής και χρήσεως, όπως βιομηχανικά κτίρια, δημόσια κτίρια, αποθήκες, κλπ.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται ως εξής:

α) Υπολογίζεται η αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκεται το κτίριο, θεωρώντας ότι αυτό είναι ελεύθερο (αδόμητο), με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο αξιοποίησης, και στη συνέχεια,

β) Υπολογίζεται το κόστος αντικατάστασης του κτιρίου (και ενδεχομένως του κόστους διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου του) στην κατάσταση που αυτό βρίσκεται κατά την

ημερομηνία της αυτοψίας. Δηλαδή υπολογίζεται το κόστος κατασκευής του κτιρίου, και από αυτό αφαιρείται το κόστος αποκατάστασης των φθορών που έχει ενδεχομένως υποστεί λόγω παλαιότητας ή άλλων λόγων.

Στοιχεία Κτηματαγοράς

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία της ιδιοκτησίας, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 — 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων, τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 — 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τρία τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε ορισμένες περιοχές του λεκανοπεδίου της Αττικής, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες για τους οποίους υπάρχει αυξημένη ζήτηση, με αποτέλεσμα την ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021 η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με τη διαφαινόμενη αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων.

Στην περιοχή της Μυκόνου οι ζητούμενες τιμές πώλησης άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων, εντός οικισμού, με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, εκκινούν από τα 850 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν μέχρι και άνω των 1.700 €/τ.μ. ανάλογα με την ακριβή θέση, την επιφάνεια, την θέα, την πρόσβαση κτλ. Από την έρευνα διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές βρίσκονται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα τα οποία όμως δεν ανταποκρίνονται στις προσδοκίες της αγοράς, που προκαλούνται κυρίως από το αβέβαιο πολεοδομικό καθεστώς και την αβέβαια οικοδομική εκμετάλλευση, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτησίες να παραμένουν προς πώληση για μεγάλα χρονικά διαστήματα που, κατά περίπτωση, ξεπερνά

τα 5 έτη. Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10% — 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Συγκριτικά Στοιχεία

Παρακάτω παρατίθενται ορισμένα από τα συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να εξαχθούν συμπεράσματα για τις αγοραίες αξίες αντιστοίχων ακινήτων στην περιοχή που βρίσκεται το υπό εκτίμηση:

1. Εντός του οικισμού του Αγίου Στεφάνου στη Μύκονο, οικόπεδο 520 τ.μ. με δικαίωμα δόμησης ξενοδοχείου 312 τ.μ. ή κατοικίας 280 τ.μ., σε απόσταση 70 τ.μ. από την παραλία, αμφιθεατρικό, άρτιο, οικοδομήσιμο, με απεριόριστη θέα, προσφέρεται προς 900.000€ (1.730 €/τ.μ.). *Πηγή: Μεσιτικό γραφείο mykonosproperty.gr (ακίνητο διαθέσιμο από 11.8.2017 μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της μελέτης)*
2. Εντός του οικισμού του Αγίου Στεφάνου στη Μύκονο, οικόπεδο 680 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 0,6 τ.μ. και πρόσωπο 16 μ., σε απόσταση 20 τ.μ. από την παραλία, αμφιθεατρικό, άρτιο, οικοδομήσιμο, με απεριόριστη θέα στο νέο λιμάνι της Μυκόνου, προσφέρεται προς 1.200.000€ (1.764 €/τ.μ.). *Πηγή: Μεσιτικό γραφείο Real Brokers (ακίνητο διαθέσιμο από 25.10.2021 μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της μελέτης)*
3. Εντός του οικισμού του Τούρλου στη Μύκονο, οικόπεδο 1.139 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 0,6 τ.μ. για επαγγελματική χρήση, σε απόσταση 100 τ.μ. από την παραλία, αμφιθεατρικό, άρτιο, οικοδομήσιμο, με απεριόριστη θέα, προσφέρεται προς 1.150.000€ (1.010 €/τ.μ.). *Πηγή: Μεσιτικό γραφείο mykonosproperty.gr*
4. Εντός του οικισμού του Τούρλου στη Μύκονο, οικόπεδο 1.200 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 0,6 τ.μ. για επαγγελματική χρήση, σε απόσταση 150 τ.μ. από την παραλία, αμφιθεατρικό, άρτιο, οικοδομήσιμο, με ανεμπόδιση θέα, προσφέρεται προς 1.200.000€ (958 €/τ.μ.). *Πηγή: Μεσιτικό γραφείο Royal Residencies Investments*

OPTIMUM

PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας.

Συγκριτικό 1	Άγιος Στέφανος, Μύκονος	520,00	ναι	70	Ζητούμενη τιμή	900.000	1.730,77	1.187,96
Αναγωγές	0,00%	-15,00%	0,00%	-5,00%	-15,00%	68,64%		
Συγκριτικό 2	Άγιος Στέφανος, Μύκονος	680,00	ναι	20	Ζητούμενη τιμή	1.200.000	1.764,71	1.147,50
Αναγωγές	0,00%	-10,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%	65,03%		
Συγκριτικό 3	Τούρλος, Μύκονος	1.139,00	ναι	100	Ζητούμενη τιμή	1.150.000	1.009,66	858,21
Αναγωγές	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	85,00%		
Συγκριτικό 4	Τούρλος, Μύκονος	1.200,00	ναι	150	Ζητούμενη τιμή	1.150.000	958,33	898,08
Αναγωγές	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	-15,00%	93,71%		

Θετικός συντελεστής αναγωγής:

Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής:

Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβασμόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ιδιοκτησίας,

Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ιδιοκτησίας,

Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή μίσθωσης κάθε ιδιοκτησίας διαμερίσματος με το ανηγμένο εμβαδόν της.

Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ιδιοκτησίας που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.

Αγοραία Αξία Ιδιοκτησίας

Λαμβάνοντας υπόψη παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του εκτιμώμενου γεωτεμαχίου κατά το τμήμα του που βρίσκεται εντός του οικισμού του Αγίου Στεφάνου διαμορφώνεται σε 1.022,94 €/τ.μ. Η τιμή του εκτός σχεδίου τμήματος προσδιορίζεται στο 30% της παραπάνω αξίας, δηλαδή στο ποσό των 306,88 €/τ.μ., δεδομένων των ειδικών δεσμεύσεων που ισχύουν στην περιοχή.

Συνεπώς η αγοραία αξία της ιδιοκτησίας υπολογίζεται ως εξής (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Τμήμα εντός οικισμού: 987,13 τ.μ. X 1.022,94 €/τ.μ. = € 1.009.770,77 Τμήμα εκτός

σχεδίου: 698,92 τ.μ. X 306,88 €/τ.μ. = € 214.485,12

€ 1.009.770,77 + € 214.485,12 = **€ 1.224.255,89.**

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Κύριοι	914,19	2.000,00	20%	365.676,00
Βοηθητικοί	1.289,36	1.200,00	20%	309.446,40

Επισημαίνεται ότι λόγω της ημιτελούς κατάστασης των εγκαταστάσεων και θεωρώντας ότι πρόκειται να αποπερατωθούν εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, χωρίς να υποστούν φθορές και σε κατάσταση νεόδμητου, δεν έχει χρησιμοποιηθεί συντελεστής απαξίωσης λόγω της παρέλευσης 9 ετών από την έκδοση της αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται στρογγυλοποιημένο σε **€ 675.122,40.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα

ιδίων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, γηπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις). Στο ανωτέρω κόστος κατασκευής του κτίσματος περιλαμβάνεται αφανώς και το κόστος διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου.

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

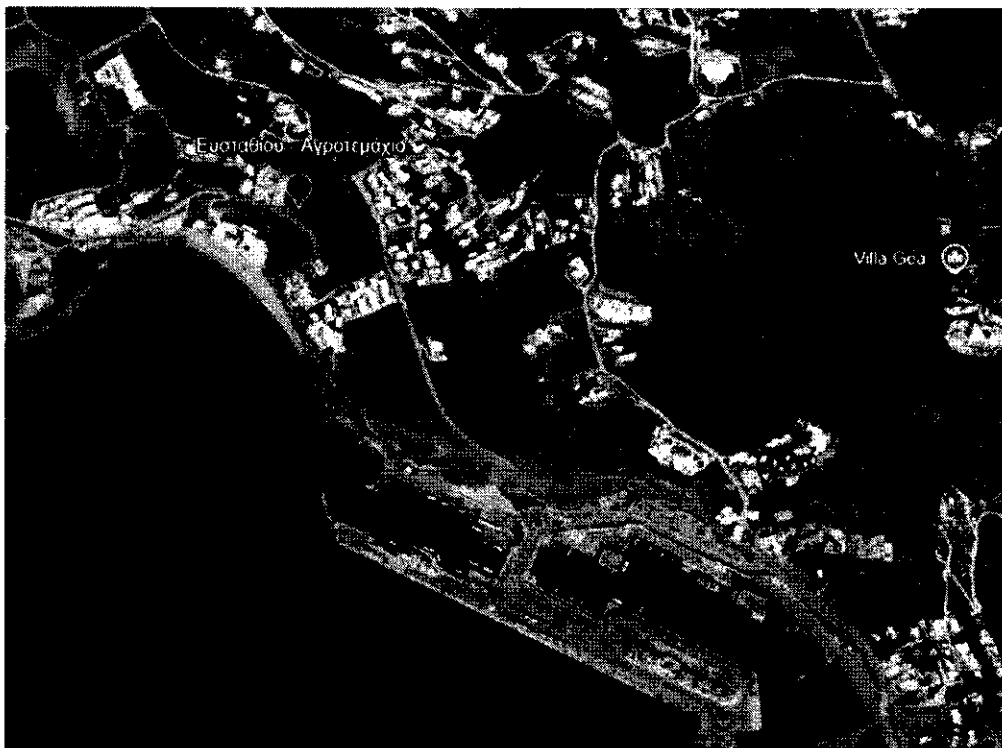
Αξία ιδιοκτησίας = € 1.224.255,89 + € 675.122,40 = € 1.899.378,29 ή στρογγυλοποιημένα σε

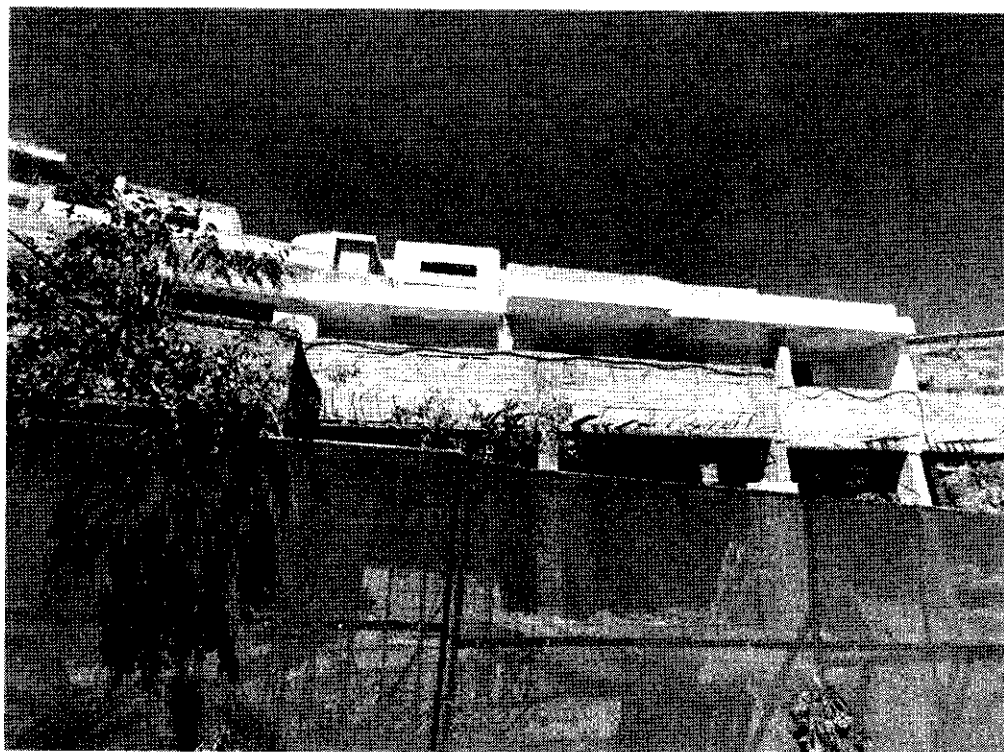
€ 1.900.000.

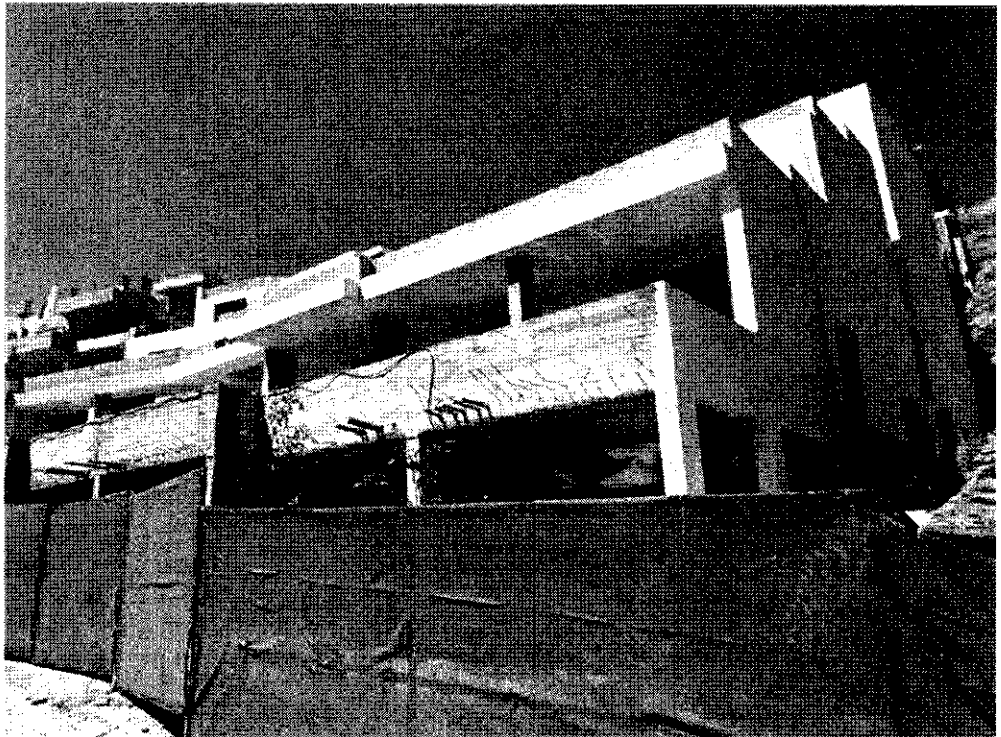
Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η Αγοραία Αξία της πλήρους κυριότητας σε ποσοστό 100% του αγροτεμαχίου με ΚΑΕΚ 290850117015 μετά του επί αυτού ημιτελούς ξενοδοχείου κλασσικού τύπου, που βρίσκεται επί ασφαλτοστρωμένης οδού, εν μέρει εντός οικισμού και εν μέρει εκτός σχεδίου στον οικισμό του Αγίου Στεφάνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 1.900.000 (Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Χάρτες της περιοχής και φωτογραφίες ακινήτου







Άρθρο 7°

Μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων

- 1.** Οι εταίροι μπορούν με τροποποίηση του παρόντος Καταστατικού να μεταβιβάσουν εταιρικά μερίδια σε τρίτα πρόσωπα.
- 2.** Σε περίπτωση κατά την οποία εις εκ των εταίρων επιθυμεί να μεταβιβάσει τα εταιρικά του μερίδια, ο έτερος εταίρος έχει δικαίωμα προτίμησης στη μεταβίβαση των εταιρικών μεριδίων.
- 3.** Η μεταβίβαση των μεριδίων της εταιρείας εν ζωή ή αιτία θανάτου είναι ελεύθερη και γίνεται σύμφωνα και με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν.4072/2012.

Άρθρο 8°

Είσοδος νέου εταίρου

- 1.** Για την είσοδο νέου εταίρου ή την ανάληψη νέων εισφορών από τους υπάρχοντες εταίρους απαιτείται ομόφωνη απόφαση των εταίρων. Η απόφαση αυτή πρέπει να μνημονεύει τον αριθμό των αποκτώμενων μεριδίων και την εισφορά που πρόκειται να αναληφθεί.
- 2.** Κάθε νέος εταίρος για να συμμετέχει στην εταιρεία πρέπει να αποδεχθεί το καταστατικό αυτό και τις τροποποιήσεις του, αν έχουν γίνει, καθώς επίσης και τις αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Άρθρο 9ο

Ορισμός διαχειριστή - Διάρκεια διαχείρισης

1. Η διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται με το παρόν και για όλη τη διάρκειά της στην εταίρο Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, με τα αυτά ως άνω στοιχεία (ΑΦΜ 079107650, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και με διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου k.efstathiou@orientum.gr, η οποία θα εκπροσωπεί νόμιμα την εταιρεία και θα ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης σε κάθε περίπτωση αναγόμενη στο σκοπό της εταιρείας, υπογράφουσα κάτω από την εταιρική επωνυμία, θέτοντας τη σφραγίδα της εταιρείας. Ενδεικτικά ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρεία στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό ενώπιον Δημοσίων, Δημοτικών, Κοινοτικών και άλλων Αρχών, φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, καθώς και ενώπιον οποιουδήποτε Ελληνικού ή Διεθνούς Δικαστηρίου ή Δικαστικής Αρχής οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, συνάπτει συμβάσεις οποιασδήποτε φύσης, ενοχικής ή εμπράγματης για λογαριασμό της εταιρείας, αναλαμβάνει χρήματα, αξιόγραφα, μερίσματα, αποδείξεις και τοκομερίδια, εισπράττει χρήματα, εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυάται συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγήν και επιταγές, παραλαμβάνει, οπισθογραφεί και εκχωρεί φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει κάθε

είδους συμβάσεις με Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (Ιδιωτικούς και Δημόσιους), με Τράπεζες και με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, παρέχει και λαμβάνει δάνεια, ανοίγει πιστώσεις, εκδίδει εγγυητικές επιστολές, διορίζει πληρεξουσίους δικηγόρους και γενικά ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης, διαχείρισης ή διάθεσης που εξυπηρετεί το σκοπό της εταιρικής επιχείρησης. Ο διαχειριστής είναι και Ταμίας της εταιρείας και δικαιούται να εισπράττει για λογαριασμό της εταιρείας από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δημόσιο Ταμείο, Οργανισμό, τράπεζα κλπ. οποιουδήποτε ύψους χρηματικά ποσά, να παραλαμβάνει πράγματα και να χορηγεί τις σχετικές αποδείξεις και εξοφλήσεις.

2. Πράξεις του διαχειριστή, ακόμα και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός και αν η εταιρεία αποδείξει ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να την γνωρίζει. Οι συναλλαγές που έγιναν από τον διαχειριστή πριν την σύσταση της εταιρείας για λογαριασμό της υπό σύστασης εταιρείας αναγνωρίζονται από την εταιρεία, η οποία θα ευθύνεται εφεξής γι' αυτές αποκλειστικά.

3. Ο διαχειριστής μπορεί να αναθέτει όλες ή μερικές από τις πράξεις διαχείρισης με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή με απλό πληρεξούσιο με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του από Δημόσια αρχή, σε άλλο πρόσωπο, εταίρο ή μη εταίρο, προσδιορίζοντας και το χρόνο ισχύος και τον τρόπο παύσεως της πληρεξουσιότητας.

4. Ο διορισμός, η ανάκληση και η αντικατάσταση του διαχειριστή υπόκειται σε δημοσιότητα στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με το νόμο.

Άρθρο 10°

Εξουσίες Εταίρων

1. Οι εταίροι που ασκούν τις εξουσίες της Συνέλευσης των εταίρων, αποφασίζουν για κάθε εταιρική υπόθεση και για οποιοδήποτε θέμα αφορά στην εταιρεία, για το οποίο σύμφωνα με το Νόμο ή το παρόν Καταστατικό απαιτείται απόφαση των εταίρων, που ασκούν τις εξουσίες της Συνέλευσης των εταίρων, η οποία με τη σειρά της είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει:

(α) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και η μείωση του κεφαλαίου,

(β) για το διορισμό και την ανάκληση του διαχειριστή,

(γ) για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διανομή κερδών, το διορισμό ελεγκτή και την απαλλαγή του διαχειριστή από την ευθύνη,

(δ) για τον αποκλεισμό εταίρου,

(ε) για τη λύση της εταιρείας ή την παράταση της διάρκειάς της και

(στ) για τη μετατροπή και τη συγχώνευση της εταιρείας.

2. Οι αποφάσεις των εταίρων, που λαμβάνονται κατά τον τρόπο αυτό, καταγράφονται σε πρακτικό.

Άρθρο 11°

Συνέλευση των εταίρων

1. Οι αποφάσεις των εταίρων λαμβάνονται σε συνέλευση, εκτός αν είναι ομόφωνες οπότε μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση. Αυτό ισχύει και αν όλοι οι εταίροι (ή οι

αντιπρόσωποι τους) συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε έγγραφο χωρίς συνέλευση, οπότε το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail). Τα παραπάνω πρακτικά καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών που τηρείται κατά το άρθρο 66 του Ν. 4072/ 2012.

2. Η συνέλευση συγκαλείται από τον διαχειριστή. Οι εταίροι προσκαλούνται οκτώ (8) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνέλευση, με έγγραφη πρόσκληση ή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail), η οποία σημειώνεται στο βιβλίο της εταιρείας που προβλέπεται στο άρθρο 66 του Ν. 4072/2012. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφεται η ημέρα, η ώρα και ο τόπος της συνέλευσης και τα θέματα που θα συζητηθούν.

3. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο, το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης (10 Σεπτεμβρίου) με αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση).

4. Εάν συμφωνούν όλοι οι εταίροι, μπορούν να συνεδριάσουν σε συνέλευση ακόμα και αν δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις της παρ. 2 του παρόντος άρθρου (καθολική συνέλευση).

Άρθρο 12°

Δικαίωμα ψήφου - Λήψη αποφάσεων

1. Στη συνέλευση μετέχουν όλοι οι εταίροι αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο. Έχουν το δικαίωμα να λάβουν το λόγο και να ψηφίσουν. Κάθε εταιρικό μερίδιο παρέχει δικαίωμα μιας

ψήφου. Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκηθεί από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται για αποφάσεις που αφορούν τον ορισμό ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του ή στην απαλλαγή του από την ευθύνη ή στον αποκλεισμό του από την εταιρεία.

2. Οι αποφάσεις της συνέλευσης των εταίρων λαμβάνονται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, εκτός αν άλλως ορίζεται στο παρόν καταστατικό ή στο νόμο. Οι αποφάσεις της συνέλευσης δεσμεύουν τους απόντες ή τους διαφωνούντες εταίρους. Οι αποφάσεις των εταίρων καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών που τηρείται κατά το άρθρο 66 του Ν. 4072/2012.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ - ΕΛΕΓΧΟΣ

Άρθρο 13^ο

Έγκριση οικονομικών καταστάσεων - διανομή κερδών

1. Για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και τη διανομή κερδών απαιτείται απόφαση των εταίρων. Με μέριμνα του διαχειριστή γίνεται δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με το Νόμο.

2. Κάθε έτος και πριν από κάθε διανομή κερδών πρέπει να κρατείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό μπορεί μόνο να κεφαλαιοποιείται ή να

συμψηφίζεται με ζημιές. Πρόσθετα αποθεματικά μπορούν να αποφασίζονται από τους εταίρους.

3. Για να διανεμηθούν κέρδη, πρέπει αυτά να προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Οι εταίροι αποφασίζουν για τα κέρδη που θα διανεμηθούν.

4. Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος. Οι εταίροι έχουν υποχρέωση για τις ζημιές, ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην εταιρεία.

Άρθρο 14ο

Τήρηση βιβλίων

Ο διαχειριστής οφείλει να τηρεί: (α) «βιβλίο εταίρων» στο οποίο καταχωρίζει τα ονόματα των εταίρων, τη διεύθυνσή τους, τον αριθμό των μεριδίων που κατέχει κάθε εταίρος, το είδος της εισφοράς που εκπροσωπούν τα μερίδια, τη χρονολογία κτήσεως και μεταβίβασης ή επιβάρυνσης αυτών και τα ειδικά δικαιώματα που παρέχει το καταστατικό στους εταίρους και (β) «ενιαίο βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων και αποφάσεων της διαχείρισης» στο οποίο καταχωρίζονται όλες οι αποφάσεις των εταίρων και οι αποφάσεις της διαχείρισης που λαμβάνονται από περισσότερους διαχειριστές και δεν αφορούν θέματα τρέχουσας διαχείρισης ή, ανεξάρτητα από τον αριθμό των διαχειριστών, συνιστούν πράξεις καταχωριστέες στο Γ.Ε.ΜΗ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 15ο

Λύση της Εταιρείας

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

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

Άρθρο 16ο

Εκκαθάριση

1. Όταν λυθεί η εταιρεία για οποιονδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξή της σε κατάσταση πτώχευσης, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι να τελειώσει η εκκαθάριση και η διανομή, η εταιρεία θεωρείται ότι εξακολουθεί να υπάρχει και στην επωνυμία της γράφονται οι λέξεις «υπό εκκαθάριση».

2. Η κατά το στάδιο της εκκαθάρισης εξουσία των οργάνων της εταιρείας περιορίζεται στις αναγκαίες πράξεις για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας ή και άλλες πράξεις εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.

3. Η εκκαθάριση γίνεται από τον διαχειριστή ή τους διαχειριστές, εκτός και εάν αποφασίσουν αλλιώς η συνέλευση των εταίρων.

4. Οι διατάξεις του παρόντος για τη διαχείριση εφαρμόζονται ανάλογα και στην εκκαθάριση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 17ο

1. Για κάθε άλλο θέμα, που δεν ρυθμίζεται από το παρόν Καταστατικό, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4072/2012, όπως ισχύει σήμερα. Οι συμφωνίες και οι όροι του παρόντος Καταστατικού υπερισχύουν των αντιστοίχων ενδοτικού δικαίου διατάξεων του ως άνω νόμου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, είναι ισχυροί και υποχρεωτικοί για τους εταίρους - ιδρυτές και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και για κάθε τρίτο, όλων αυτών δεσμευομένων από τις νόμιμες αποφάσεις της συνέλευσης των εταίρων και του Διαχειριστή.

2. Τα έξοδα του παρόντος και κάθε έξοδο απαραίτητο για τη σύσταση της εταιρείας θα βαρύνει την περιουσία αυτής.

Άρθρο 18ο

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Οι στο παρόν εμφανιζόμενες εισφέρουν στο κεφάλαιο της εταιρείας, μεταβιβάζουν και παραδίδουν αυτοδικαίως δια του παρόντος, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, το κατωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο στη συνιστωμένη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, δηλαδή το υπό στοιχεία Ε1 ακίνητο (ΚΑΕΚ 290850117015/0/0), το οποίο είναι άρτιο και δύναται να οικοδομηθεί, βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ», ήδη δε, μετά τη δημοσίευση του Ν.3852/7-6-2010 «περί Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκέντρωσης –

Πρόγραμμα Καλλικράτης», της Δημοτικής Κοινότητας Μυκονίων της Δημοτικής Ενότητας Μυκόνου του Δήμου Μυκόνου της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, το οποίο έχει έκταση σύμφωνα με τον κατωτέρω τίτλο κτήσεως μέτρα τετραγωνικά χίλια οκτακόσια ογδόντα επτά (1.887), σύμφωνα με μεταγενέστερη καταμέτρηση που έγινε από τον αρχιτέκτονα μηχανικό Παρασκευά Ν. Λιάκο και το κατωτέρω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του, καθώς και με επιμέτρησή του που έγινε από τον πολιτικό μηχανικό Γιάννη Κ. Αργυρίου και το κατωτέρω αναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του, μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια ογδόντα πέντε (1.685), σύμφωνα με πρόσφατη καταμέτρησή του, γενομένη από τον αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό Αντώνη Δασκαλαντωνάκη και το κατωτέρω αναφερόμενο και στο παρόν προσαρτώμενο από 27-7-2026 τοπογραφικό διάγραμμα του, μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια ογδόντα έξι και 0,05 (1.686,05), σύμφωνα δε με το προσαρτώμενο στο παρόν απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Μυκόνου / ΟΤΑ Μυκονίων μέτρων τετραγωνικών χιλίων εξακοσίων πενήντα έξι (1.656), τμήμα δε αυτού, εκτάσεως κατά τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων δύο (1.002), σύμφωνα δε με το προσαρτώμενο στο παρόν από 27-7-2026 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη, μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων ογδόντα επτά και 0,13 (987,13), βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, εντός του Οικισμού «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» και τμήμα αυτού, εκτάσεως κατά τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων ογδόντα τριών (683), σύμφωνα δε με το προσαρτώμενο

στο παρόν από 27-7-2026 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντιωνάκη, μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων ενενήντα οκτώ και 0,92 (698,92), βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Γ.Π.Σ., εντός Ζ.Ο.Ε. (2.3^α.9)1.

Το ανωτέρω οικόπεδο, εκτάσεως κατά τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων εξακοσίων ογδόντα πέντε (1.685), εμφανίζεται σε κλίμακα 1:250 με το χαρακτηριστικό αριθμό 1 και περιμετρικά με τα αλφαβητικά στοιχεία και αριθμούς Α1 Α2 Α3 Α4 Α5 Α6 Α7 Α8 Α9 και Α1 στο από Δεκεμβρίου 2013 τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω αρχιτέκτονος μηχανικού Παρασκευά Ν. Λιάκου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση των Ν.651/1977 και 1337/ 1983 του ίδιου μηχανικού, ότι «η ιδιοκτησία 1 με ΚΑΕΚ 290850117015 που χαρακτηρίζεται από τα στοιχεία (Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Α9, Α1) ευρίσκεται εν μέρει εντός οικισμού Αγίου Στεφάνου και εν μέρει εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 243Δ/ 2005) Δήμου Μυκόνου (περιοχή 2.3^α.9)1, είναι άρτια και δύναται να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπάγεται στις διατάξεις του ν.1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3937/ 2011 (ΦΕΚ 60^Α/2011) περί διατήρησης της βιοποικιλότητας». Σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό, το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 5.486/ 2014 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Μυκόνου Καλλιόπης Αναστασίου Χαρίτου, όμοιο του οποίου προσαρτάται στο με αριθμό 41.710/ 2019 συμβόλαιό μου, το ως άνω οικόπεδο συνορεύει: βορειοανατολικά επί πλευράς (Α6-Α7) μήκους μέτρων εβδομήντα πέντε και 0,18

(75,18) με ιδιοκτησία 4 (ΚΑΕΚ 290850117029/0/0), ιδιοκτησίας Κωνσταντίνου Ευσταθίου, Αικατερίνης Ευσταθίου και Κατιάνας Ευσταθίου, νοτιοανατολικά εν μέρει επί πλευράς (Α7-Α8) μήκους μέτρων πέντε και 0,65 (5,65) με ιδιοκτησία 4 (ΚΑΕΚ 290850117029/0/0) ιδιοκτησίας Κωνσταντίνου Ευσταθίου, Αικατερίνης Ευσταθίου και Κατιάνας Ευσταθίου και εν μέρει επί πλευράς (Α8-Α9) μήκους μέτρων τριάντα και 0,30 (30,30) με ιδιοκτησία 2 (ΚΑΕΚ 290850117026/0/0) ιδιοκτησίας «ΑΚΤΕΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΕ», νοτιοδυτικά εν μέρει επί προσόψεως (Α9-Α1) μήκους μέτρων είκοσι οκτώ και 0,74 (28,74) με Επαρχιακή οδό προς Χώρα Μυκόνου – Χουλιάκια, εν μέρει επί πλευράς (Α3-Α4) μήκους μέτρων δώδεκα και 0,75 (12,75) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117014/0/0 και εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς (Α4-Α5) μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,03 (25,03) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117013/0/0, δυτικά εν μέρει επί πλευράς (Α1-Α2) μήκους μέτρων τριάντα και 0,87 (30,87) και (Α2-Α3) μήκους μέτρων δεκαέξι και 0,03 (16,03) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117014/0/0 και βορειοδυτικά επί πλευράς (Α5-Α6) μήκους μέτρων πέντε και 0,79 (5,79) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117010. Από το ανωτέρω οικόπεδο μέτρων τετραγωνικών χιλίων εξακοσίων ογδόντα πέντε (1.685), τμήμα αυτού, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων δύο (1.002), το οποίο εμφανίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία Α1 Α2 Α8 Α9 Α1 στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, εντός του Οικισμού «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» και τμήμα αυτού, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων ογδόντα τριών (683), το οποίο εμφανίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία Α2 Α3 Α4

A5 A6 A7 A8 A2 στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Γ.Π.Σ., εντός Ζ.Ο.Ε. (2.3^α.9)1.

Το ως άνω ακίνητο εμφανίζεται επίσης με κλίμακα 1:250 με το χαρακτηριστικό αριθμό ένα (1) εντός κύκλου και περιμετρικά με τα αλφαβητικά στοιχεία και αριθμούς (A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A1) στο από Σεπτεμβρίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γιάννη Κ. Αργυρίου, το οποίο φέρει τις συντεταγμένες των ορίων του ακινήτου που είναι υπολογισμένες βάσει του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς 1987 (εξαρτημένο τοπογραφικό ΕΓΣΑ '87) και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση αυτή, απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου λήψης 2015-2016, Απόσπασμα – Χάρτη Ζ.Ο.Ε. – Φ.Ε.Κ. 243Δ/8-3-2005 με κλίμακα 1:10000, απόσπασμα Κυρωμένου Δασικού Χάρτη Μυκόνου (ΦΕΚ 747Δ/31-10-2022), απόσπασμα χωρικής Βάσης, προσδιορισμό θέσης ιδιοκτησιών στα 1:5000 της ΓΥΣ, απόσπασμα διαγράμματος οριογραμμής οικισμού «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» Δήμου Μυκόνου, ΦΕΚ 497Δ/6-11-1986, τους όρους δόμησης της περιοχής και τις υπεύθυνες δηλώσεις του συντάξαντος μηχανικού των Ν.651/1977 και 1337/1983, σύμφωνα με τις οποίες η άνω ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117015 που χαρακτηρίζεται από τα στοιχεία (A1,A2, A3, A4, A5, A6,A7,A8,A9,A1) ευρίσκεται εν μέρει εντός οικισμού Αγίου Στεφάνου και εν μέρει εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ

243Δ/ 2005) Δήμου Μυκόνου (περιοχή (2.3^α.9)1), είναι άρτια και δύναται να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/ 1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 3937/ 2011 (ΦΕΚ 60Α/ 2011) περί διατήρησης της βιοποικιλότητας και ότι η ελάχιστη απόσταση της ιδιοκτησίας από τη θάλασσα είναι μέτρα εκατόν οκτώ (108). Επίσης ο άνω μηχανικός δηλώνει ότι στην εν λόγω ιδιοκτησία δεν πραγματοποιείται υδροληψία, δηλαδή δεν υπάρχουν ενεργά αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας, επομένως δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 ΦΕΚ 31Β/ 14-1-2014 «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα». Επίσης ο ανωτέρω μηχανικός σύμφωνα με το άρθρο 8 Ν. 1599/ 1986-ΦΕΚ 75/Α/1986), δηλώνει υπεύθυνα, κατά το άρθρο 142 παρ. 4 του Ν. 4483/ 2017 (ΦΕΚ 107Α/31-7-2017), ότι σύμφωνα με τις παρ. 5 και 6 του άρθρου 20 του Ν. 3889/ 2010, (ΦΕΚ 182Α/14-10-2010), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 142 του Ν. 4483/ 2017 (ΦΕΚ 107Α), ότι τμήμα του ακινήτου (εκτός σχεδίου) βρίσκεται εντός εκτάσεων που δεν διέπονται από τις διατάξεις δασικής νομοθεσίας, σύμφωνα με την ανάρτηση των κυρωμένων δασικών χαρτών Νομού Κυκλάδων (ΦΕΚ 747Δ/31-10-2022), είναι μη δασική έκταση και ο χαρακτηρισμός έχει οριστική ισχύ, το δε τμήμα του ακινήτου (εντός οικισμού) βρίσκεται εκτός ανάρτησης και το οποίο προσαρτάται στη με αριθμό 49.041/2023 πράξη μου, έχει έκταση κατ' αυτό, όπως και ανωτέρω αναφέρεται,

μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια ογδόντα πέντε (1.685) και συνορεύει κατ' αυτό δυτικά- νοτιοδυτικά εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς (Α1-Α2-Α3-Α4) μήκους μέτρων τριάντα και 0,87 (30,87) συν δεκαέξι και 0,03 (16,03) συν δώδεκα και 0,75 (12,75) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117014/0/0, μετά του επ' αυτής διώροφου κτίσματος και εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς (Α4-Α5) μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,03 (25,03) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117013/0/0, βορειοδυτικά επί πλευράς (Α5-Α6) μήκους μέτρων πέντε και 0,79 (5,79) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117010/0/0, βορειοανατολικά επί πλευράς (Α6-Α7) μήκους μέτρων εβδομήντα πέντε και 0,18 (75,18) με γειτονική ιδιοκτησία με (ΚΑΕΚ 290850117029/0/0), ιδιοκτησίας της εταιρεία με την επωνυμία «ΑΚΤΕΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΤΟΥΡ. ΞΕΝΟΔ. ΚΑΤΑΣΚ. ΚΑΙ ΕΜΠ. Α.Ε.», νοτιοανατολικά εν μέρει επί πλευράς (Α7-Α8) μήκους μέτρων πέντε και 0,65 (5,65) με την ίδια ως άνω γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117029/0/0) και εν μέρει επί πλευράς (Α8-Α9) μήκους μέτρων τριάντα και 0,23 (30,23) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117026/0/0 και νοτιοδυτικά επί προσώπου πλευράς (Α9-Α1) μήκους μέτρων είκοσι οκτώ και 0,35 (28,35) με επαρχιακή οδό προς Χώρα και προς Χουλάκια. Από το ανωτέρω γεωτεμάχιο μέτρων τετραγωνικών χιλίων εξακοσίων ογδόντα πέντε (1.685), τμήμα αυτού εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων δύο (1.002), το οποίο εμφανίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Α1-Α2-Α8-Α9-Α1) στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εντός του Οικισμού «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» και τμήμα αυτού, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων ογδόντα τριών (683), το οποίο

εμφαίνεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α2) στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 243Δ/ 2005) Δήμου Μυκόνου (περιοχή (2.3^α.9)1). Επίσης επί του άνω τοπογραφικού διαγράμματος ο άνω μηχανικός δηλώνει ότι εντός της άνω ιδιοκτησίας, στο τμήμα εντός σχεδίου, υπάρχουν κατασκευές που δεν έχουν αποτυπωθεί έξω στο έδαφος, βρίσκονται σε φάση φέροντος οργανισμού και απεικονίζονται σύμφωνα με τη με αριθμό 30/2014 οικοδομική άδεια και τη με αριθμό 2362/2017 αναθεώρηση.

Σύμφωνα με τη με αριθμό ΥΠΕΝ/ ΔΝΕΠ/ 27623/ 1752/ 25.4.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν ΥΠΕΝ/ ΥΠΡΓ/ 47426/ 6888 απόφαση που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Τεύχος Β', αρ. φύλλου 3017), προσαρτάται στη με αριθμό 49.041/2023 πράξη μου το με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος 2254019/11-10-2023 αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος περί υποβολής του από 14-9-2023 τοπογραφικού διαγράμματος του πολιτικού μηχανικού Ιωάννου Αργυρίου στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Εθνικού Κτηματολογίου.

Το ως άνω ακίνητο στη σημερινή πραγματική του κατάσταση εμφανίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Α) στο από Μαρτίου 2026 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη και της τεχνικής εταιρείας με την επωνυμία «ΓΕΩΜΕΤΡΕΙΝ Α. ΔΑΣΚΑΛΑΝΤΩΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.», το οποίο φέρει τις

συνιεταγμένες των ορίων του ακινήτου που είναι υπολογισμένες βάσει του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς 1987 (εξαρτημένο τοπογραφικό ΕΓΣΑ '87), απόσπασμα από την Υπηρεσία Θέασης του Ελληνικού Κτηματολογίου, απόσπασμα χάρτη οριοθέτησης οικισμού Αγ. Στεφάνου, απόσπασμα από τον κυρωμένο δασικό χάρτη του Ελληνικού Κτηματολογίου, τους όρους δόμησης της περιοχής και τις υπεύθυνες δηλώσεις του συντάξαντος μηχανικού των Ν.651/1977 και 1337/1983, σύμφωνα με τις οποίες το άνω ακίνητο με ΚΑΕΚ 290850117015 ευρίσκεται εν μέρει εντός οικισμού Αγίου Στεφάνου και εν μέρει εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε. (ΦΕΚ 243Δ/ 2005) Δήμου Μυκόνου, είναι άρτιο και δύναται να οικοδομηθεί το εντός οικισμού τμήμα του, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί καταβολής εισφορών σε γη και χρήμα. Επίσης ο άνω μηχανικός δηλώνει ότι: 1) το διάγραμμα είναι συμβατό ως προς το σχήμα και το εμβαδόν του γεωτεμαχίου προς τις αντίστοιχες καταχωρήσεις στο Κτηματολογικό διάγραμμα του γεωτεμαχίου, 2) εντός του γεωτεμαχίου δεν διέρχονται γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου ή οδός προϋφισταμένη του έτους 1923, 3) εντός των ομόρων γεωτεμαχίων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα, 4) στο γεωτεμάχιο δεν υπάρχει πηγάδι ή άλλο εμφανές σημείο υδροληψίας, 5) για την περιοχή λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο Κυκλάδων – Υποκατάστημα Μυκόνου και 6) το γεωτεμάχιο έχει απόσταση από τη θάλασσα 108 μέτρα.

Επίσης ο άνω μηχανικός, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/ 1986, δηλώνει υπεύθυνα επί του άνω τοπογραφικού

διαγράμματος, κατά το άρθρο 142 παρ. 4 του Ν. 4483/ 2017, ότι σύμφωνα με τις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 20 του Ν. 3889/ 2010 (ΦΕΚ 182Α), όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 142 του Ν. 4483/ 2017 (ΦΕΚ 107Α) και το άρθρο 48 του Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92Α'/ 7-5-2020) ότι το ανωτέρω γεωτεμάχιο, ως προς το εντός οικισμού Αγίου Στεφάνου Ν. Μυκόνου, δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, το δε εκτός οικισμού τμήμα του, σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη (ΦΕΚ 747/Δ'/31.10.2022) έχει λάβει τον χαρακτηρισμό ΠΑ (μη δασικό με πράξη), δεν υπάγεται στις διατάξεις του δασικής νομοθεσίας και το οποίο, νόμιμα υπογεγραμμένο από τις στο παρόν συμβαλλόμενες και μένα το συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, έχει έκταση και' αυτό, όπως και ανωτέρω αναφέρεται, μέτρα τετραγωνικά χίλια εξακόσια ογδόντα έξι και 0,05 (1.686,05) και συνορεύει και' αυτό νοτιοδυτικά επί προσώπου τεθλασμένης πλευράς (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η) μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,19 (4,19) συν τεσσάρων και 0,89 (4,89) συν δύο και 0,14 (2,14) συν έξι και 0,24 (6,24) συν τριών και 0,60 (3,60) συν επτά και 0,29 (7,29) με επαρχιακή οδό προς Χώρα και προς Χουλιάκια, βορειοδυτικά σε πλευρά (Η-Θ-Ι) μήκους μέτρων τριάντα και 0,87 (30,87) συν δεκατριών και 0,39 (13,39) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117014, μετά του επ' αυτής διώροφου κτίσματος, βορειοανατολικά επί τεθλασμένης πλευράς (Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ) μήκους μέτρων δεκατριών και 0,33 (13,33) συν έντεκα και 0,48 (11,48) συν πέντε και 0,60 (5,60) συν έξι και 0,09 (6,09) συν τεσσάρων και 0,54 (4,54) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117029 και νοτιοανατολικά εν μέρει επί πλευράς (Ξ-Ο-

Π-Ρ) μήκους μέτρων συν πέντε και 0,06 (5,06) συν δέκα και 0,68 (10,68) συν πέντε και 0,67 (5,67) με την ίδια ως άνω γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117029 και εν μέρει σε πλευρά (Ρ-Α) μήκους μέτρων τριάντα και 0,23 (30,23) με γειτονική ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 290850117026. Από το ανωτέρω γεωτεμάχιο εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων εξακοσίων ογδόντα έξι και 0,05 (1.686,05), τμήμα αυτού εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων ογδόντα επτά και 0,13 (987,13), το οποίο εμφανίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ρ7-Ρ6-Ρ5-Ρ4-Ρ3-Ρ2-Ρ1-Ρ-Α) στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εντός του Οικισμού «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» και τμήμα αυτού, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων ενενήντα οκτώ και 0,92 (698,92), το οποίο εμφανίζεται περιμετρικά με τα στοιχεία (Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Ρ1-Ρ2-Ρ3-Ρ4-Ρ5-Ρ6-Ρ7-Θ) στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, βρίσκεται εκτός οικισμού.

Στο άνω τοπογραφικό διάγραμμα και στο εντός οικισμού τμήμα εμφανίζεται το κατωτέρω αναφερόμενο ξενοδοχείο.

Σύμφωνα με τη με αριθμό ΥΠΕΝ/ ΔΝΕΠ/ 27623/ 1752/ 25.4.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν ΥΠΕΝ/ ΥΠΡΓ/ 47426/ 6888 απόφαση που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Τεύχος Β', αρ. φύλλου 3017), προσαρτάται στο παρόν το με κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος 3408255/10-6-2026 αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος περί υποβολής του από 18-3-2026 τοπογραφικού διαγράμματος του αγρονόμου τοπογράφου

μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Εθνικού Κτηματολογίου.

Επί του άνω ακινήτου, όπως αναφέρεται στην τεχνική έκθεση που είναι ενσωματωμένη στο κατωτέρω αναφερόμενο και στο παρόν προσαρτώμενο πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας ακινήτου, ανεγείρεται ξενοδοχείο κλασσικού τύπου κατηγορίας 5*, δυναμικότητας 38 κλινών σε 16 δωμάτια, σύμφωνα με τη με αριθμό 30/2014 άδεια οικοδομής, όπως αναθεωρήθηκε με αριθμό αναθεώρησης 2362/2017, το οποίο αποτελείται από χώρους κύριας χρήσης (ισόγειο και όροφο) επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων δεκατεσσάρων και 0,19 (914,19) και χώρους βοηθητικής χρήσης - υπόγεια επιφανείας μέτρων τετραγωνικών χιλίων διακοσίων ογδόντα εννέα και 0,36 (1.289,36) και βρίσκεται στο στάδιο αποπεράτωσης του φέροντος οργανισμού και της τοικοποιΐας. Επίσης υφίστανται κολυμβητικές δεξαμενές επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων σαράντα επτά και 0,55 (547,55), οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο του φέροντος οργανισμού.

Το ανωτέρω ακίνητο ανήκει στις στο παρόν συμβαλλόμενες Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγατέρα Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά και μάλιστα: 1) η εξ αυτών Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου έχει: α) στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της ποσοστό οκτακοσίων χιλιοστών (800/1000) εξ αδιαιρέτου κα β) κατά το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ποσοστό διακοσίων χιλιοστών (200/1000) εξ αδιαιρέτου και 2) η εξ αυτών Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγάτηρ Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά, έχει το δικαίωμα της επικαρπίας

επί ποσοστού διακοσίων χιλιοστών (200/1000) εξ αδιαιρέτου και περιήλθε σε αυτές και κατά τις ανωτέρω διακρίσεις στην καθεμία ως εξής:

αρχικά το άνω ακίνητο ανήκε στην πλήρη κυριότητα του δικαιοπαρόχου αυτών Κωνσταντίνου Ευσταθίου του Γεωργίου, στον οποίο είχε περιέλθει ως εξής: αρχικά ο ανωτέρω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου και της Κατίνας, εκ κληρονομίας της αποβιώσας στη Μύκονο Κυκλάδων στις 3-9-1996 μητρός του Αικατερίνης ή Κατίνας χήρας Γεωργίου Ευσταθίου, το γένος Γεωργίου και Αννουσώς Δημητρέλη, την κληρονομία της οποίας απεδέχθη σιωπηρά κατά το χρόνο του θανάτου της και τυπικά – πανηγυρικά δυνάμει της υπ' αριθμόν 3.408/ 17-9-1997 αποδοχής κληρονομίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καμολίνου – Κόκκοτα και της νόμιμης μεταγραφής της στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μυκόνου στον τόμο 257 και αριθμό 9, όπως αυτή συμπληρώθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 4.477/22-6-2000 πράξη της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου και τη νόμιμη μεταγραφή της στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μυκόνου στον τόμο 290 και αριθμό 74, εκτήσατο και είχε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του έναν ενιαίο αγρό, κείμενο στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Μυκόνου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών δώδεκα χιλιάδων διακοσίων επτά (12.207), εκ των οποίων τμήμα αυτού εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών δύο χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα (2.670) ήταν εντός του οικισμού «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ» και τμήμα αυτού εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εννέα χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα επτά (9.537)

ήταν εκτός οικισμού, όπως εμφανίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α Β Γ Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ Λ Μ Ν Ξ Ο Π Ρ Σ Τ Υ Φ Χ Ψ Ω Α' Β' Γ' Δ' Ε' Ζ' Η' Α στο από Μαΐου 1997 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Αντωνίου Μαστρογιαννοπούλου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 3.408/ 1997 πράξη αποδοχής κληρονομίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Καμολίνου- Κόκκοτα. Στη συνέχεια, δυνάμει του υπ' αριθμόν 14.278/1998 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Μυκόνου Πέτρου Αθανασίου Τόλη και της νόμιμης μεταγραφής του στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Μυκόνου, στον τόμο 267 και αριθμό 50, ο ως άνω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου μεταβίβασε λόγω δωρεάς στο Δήμο Μυκόνου δύο (2) συνεχόμενα τμήματα του ως άνω οικοπέδου, συνολικής εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών διακοσίων ενενήντα πέντε (295) και συγκεκριμένα του ενός μέτρων τετραγωνικών εκατόν εξήντα εννέα (169), το οποίο προοριζόταν για πεζόδρομος και του ετέρου μέτρων τετραγωνικών εκατόν είκοσι έξι (126), το οποίο προοριζόταν για πλατεία – δημόκοινο χώρο, όπως αυτά περιγράφονται στο ανωτέρω συμβόλαιο και μετά την ανωτέρω δωρεά απέμεινε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του το προπεριγραφέν ακίνητο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών ένδεκα χιλιάδων εννιακοσίων δώδεκα (11.912).

Ακολουθώς, δυνάμει του υπ' αριθμόν 19.921/19-7-2002 συμβολαίου μου δωρεάς εν ζωή και της νόμιμης μεταγραφής του στα άνω βιβλία μεταγραφών στον τόμο 305 και αριθμό 66, ο ανωτέρω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου από την ανωτέρω ενιαία έκταση, η οποία είχε πλέον με νεώτερη εμβαδομέτρηση μέτρα τετραγωνικά έντεκα χιλιάδες οκτακόσια είκοσι επτά

(11.827) και εμφανίζεται περιμετρικά με τα αλφαβητικά στοιχεία Α Β Γ Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ Λ Μ Ν Ξ Ο Π Ρ Σ Τ Υ Φ Χ Ψ Ω Α' Β' Γ' Δ' Ε' Ζ' Η' Θ' Ι' Κ' Λ' Μ' Ν' Ξ' Ο' Π' Ρ' Σ' Τ' Υ' Φ' Χ' Ψ' Ω' Α" Β" Γ" Δ" Ε" Ζ" Η" Θ" Ι" Κ" Λ στο από Απριλίου 2001 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονος μηχανικού Παρασκευά Λιάκου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού και προσαρτάται στο ανωτέρω συμβόλαιο μου δωρεάς εν ζωή, ο ως άνω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου δημιούργησε τέσσερα (4) επιμέρους ακίνητα, μεταξύ των οποίων και το ακίνητο με τα στοιχεία (Ε1) (ΚΑΕΚ 290850117015/0/0), εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων οκτακοσίων ογδόντα επτά (1.887), το οποίο εμφανίζεται περιμετρικά με τα αλφαβητικά στοιχεία και αριθμούς (Ε Ζ Η Θ Ι Κ Λ Μ Ν Ξ Ο Υ2 Χ6 Ε) στο από Απριλίου 2001 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονος μηχανικού Παρασκευά Λιάκου, το οποίο φέρει επ' αυτού την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού και προσαρτάται στο ανωτέρω συμβόλαιο μου δωρεάς εν ζωή, εκ του οποίου τμήμα εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων εκατό (1.100), εμφανιζόμενο περιμετρικά με τα στοιχεία Ε Ζ Η Θ Ι Χ7 Χ6 Ε είναι εντός ορίων οικισμού και τμήμα αυτού εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων ογδόντα επτά (787), εμφανιζόμενο περιμετρικά με τα στοιχεία Ι Κ Λ Μ Ν Ξ Ο Υ2 Υ1 Χ6 Χ7 Ι, είναι εκτός ορίων οικισμού.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με το με αριθμό 5.486/19-9-2014 συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή της συμβολαιογράφου Μυκόνου Καλλιόπης Αναστασίου Χαρίτου, νόμιμα καταχωρημένο στο τηρούμενο φύλλο κτηματολογίου του Κτηματολογικού Γραφείου Μυκόνου με αριθμό καταχώρησης 577/31-10-2014, ο ανωτέρω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου συνέστησε δωρεά εν ζωή

προς την εκ των στο παρόν συμβαλλομένων σύζυγό του Αικατερίνη σύζυγο Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγατέρα Στυλιανού Φονιά, αποτελούμενη μεταξύ άλλων από την πλήρη κυριότητα ποσοστού είκοσι εκατοστών (20/100) ή άλλως διακοσίων χιλιοστών (200/1000) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με το με αριθμό 35.934/ 2014 συμβόλαιό μου γονικής παροχής, όπως αυτό επαναλήφθηκε με το με αριθμό 41.710/ 11-6-2019 συμβόλαιό μου, καταχωρημένο στο τηρούμενο φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Μυκόνου στις 5-8-2019 με αριθμό καταχώρισης 556, ο ανωτέρω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου μετεβίβασε στη θυγατέρα του- εκ των στο παρόν συμβαλλομένων Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου, κατά πλήρη κυριότητα, ποσοστό διακοσίων χιλιοστών (200/1000) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου.

Με το ίδιο ως άνω με αριθμό 35.934/ 2014 συμβόλαιό μου γονικής παροχής, όπως αυτό επαναλήφθηκε σύμφωνα με το με αριθμό 41.710/ 11-6-2019 συμβόλαιό μου, καταχωρημένο στο τηρούμενο φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Μυκόνου στις 5-8-2019 με αριθμό καταχώρισης 556, η εκ των στο παρόν συμβαλλομένων Αικατερίνη τότε σύζυγος Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγάτηρ Στυλιανού Φονιά, συνέστησε γονική παροχή προς την εκ των στο παρόν συμβαλλομένων θυγατέρα της Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου αποτελούμενη, μεταξύ άλλων, από το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας του ανήκοντος σ' αυτήν ποσοστού είκοσι εκατοστών (20/100) ή άλλως διακοσίων χιλιοστών (200/1000) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου,

παρακρατήσασα για τον εαυτό της και εφ' όρου ζωής της το δικαίωμα της επικαρπίας επί του άνω ποσοστού εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου.

Κατόπιν των ανωτέρω στον ανωτέρω Κωνσταντίνο Ευσταθίου του Γεωργίου απέμεινε ποσοστό εξακοσίων χιλιοστών (600/1000) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου.

Στις 7-7-2021 απεβίωσε στην Αθήνα ο ανωτέρω Κωνσταντίνος Ευσταθίου του Γεωργίου, ο θάνατος του οποίου πιστοποιείται από το προσαρτώμενο στη με αριθμό 49.041/2023 πράξη μου από 9-7-2021 απόσπασμα της με αριθμό 21 τόμου 3ου έτους 2021 ληξιαρχικής πράξεως θανάτου του Ληξιαρχείου της Δημοτικής Ενότητας Αγίων Αναργύρων Δήμου Αγίων Αναργύρων- Καματερού, ο οποίος δεν άφησε διαθήκη και κληρονομήθηκε από τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους του και πλησιεστέρους συγγενείς του, κατά την αναλογία της εξ αδιαθέτου διαδοχής, δηλαδή τη σύζυγο του Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγατέρα Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά και τη θυγατέρα του Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, σε συνδυασμό με το προσαρτώμενο στη με αριθμό 49.041/2023 πράξη μου με αριθ. πρωτ. 193109/ 28-7-2021 πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών του Γραφείου Διεύθυνσης Αστικής Κατάστασης – Τμήματος Έκδοσης Πιστοποιητικών του Δήμου Αθηναίων.

Ότι η εκ των άνω συγκληρονόμων Αικατερίνη χήρα Κωνσταντίνου Ευσταθίου, θυγάτηρ Στυλιανού και Ειρήνης Φονιά, αποποιήθηκε την επαχθείσα σε αυτήν κληρονομία του κατά τα ανωτέρω αποβιώσαντος συζύγου της Κωνσταντίνου Ευσταθίου του Γεωργίου, σύμφωνα με το προσαρτώμενο στη με

αριθμό 49.041/2023 πράξη μου ακριβές φωτοαντίγραφο της με αριθμό 12185/ 2021 έκθεσης καταχώρησης δηλώσεως αποποιήσεως κληρονομίας του Τμήματος Εκουσίας του Ειρηνοδικείου Αθηνών και κατόπιν αυτού η εκ των στο παρόν συμβαλλομένων θυγάτηρ του Κατιάννα Ευσταθίου του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης κατέστη μοναδική εξ αδιαθέτου κληρονόμος του ως άνω αποβιώσαντος και απεδέχθη την επαχθείσα σε αυτήν κληρονομία του άνω αποβιώσαντος πατρός της, σύμφωνα με τη με αριθμό 49.041/2023 πράξη μου δηλώσεως αποδοχής κληρονομίας, καταχωρημένη στο τηρούμενο φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Μυκόνου στις 11-2-2026 με αριθμό καταχώρισης 580.

Οι στο παρόν συμβαλλόμενες ιδιοκτήτριες του άνω ακινήτου, όπως στο παρόν παρίστανται και εκπροσωπούνται, παραχωρούν, εκχωρούν, μεταβιβάζουν, παραδίδουν και εισφέρουν αυτό στη δια του παρόντος συνιστωμένη εταιρεία κατά πλήρες και αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής και μεθ' όλων εν γένει των επ' αυτών και εξ αυτών οιαδήποτε δικαιωμάτων τους, προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών, παραγγελμάτων και ενστάσεων τους και υπόσχονται και εγγυώνται ότι είναι ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε γενικά βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, μεσεγγύηση, δουλεία οιαδήποτε, ελεύθερο επίσης από μεσοτοιχία, αποζημίωση από μεσοτοιχία, ρυμοτομία, αποζημίωση από ρυμοτομία για δρόμους, πλατείες και παρόδιους γείτονες, ορθογωνισμό, προσκύρωση και αποζημίωση απ' αυτήν, φόρους, τέλη και εισφορές γενικά, προικώ και

κληρονομικό δικαίο, τρίτου εκνίκηση και διεκδίκηση, απαλλοτρίωση, κάθε αμφισβήτηση, φιλονικία και διένεξη και γενικά χωρίς νομικά ελαττώματα, αποξενούμενες από κάθε δικαίωμά τους επί του άνω ακινήτου για οιονδήποτε λόγο και αιτία, αποκαθιστώντας την ιδρυόμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική εταιρεία τελεία και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο του άνω ακινήτου, η οποία θα μπορεί να νέμεται, διαθέτει και εξουσιάζει αυτό, όπως θέλει, με πλήρες δικαίωμα, παραιτούμενοι παντός δικαιώματός τους περί προσβολής της στην άνω εταιρεία εισφοράς για οιονδήποτε λόγο και αιτία.

Οι στο παρόν συμβαλλόμενες δήλωσαν, όπως στο παρόν παρίστανται και εκπροσωπούνται, ότι το ως άνω ακίνητο δεν προέρχεται από αγροτική αποκατάσταση, ότι το ως άνω αγροτεμάχιο δεν είναι δάσος ή δασική έκταση, ούτε βρίσκεται σε περιοχή που προορίζεται για αναδάσωση ή που θα μπει σε αναδασμό. Επίσης δήλωσε ότι έχει λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν.2538/1997 και ότι το με το άνω ακίνητο δεν βρίσκεται εντός λειτουργίας Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

Οι συμβαλλόμενες, 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, όπως στο παρόν παρίστανται και εκπροσωπούνται, σε μένα τον συμβολαιογράφο με ατομική της ευθύνη εκάστη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/ 1986, κατά τις οποίες «όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση

τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλο περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών» ότι: α) σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 15 του Ν.2242/1994 το άνω ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο, β) σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 και 3 του Ν. 1577/ 1985 δεν έχουν μεταβληθεί η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης (επειδή το ακίνητο ανεγείρεται μετά από την έναρξη ισχύος του άνω νόμου) και γ) στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, δηλαδή δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β' 31/ 14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

Σημειώνεται ότι για την προκειμένη εισφορά υπεβλήθη ηλεκτρονικά κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης των συμβαλλομένων, την οποία απεδέχθη η αφ' ετέρου στο παρόν συμβαλλόμενη εταιρεία, απευθυνόμενη στο ΚΕ.ΦΟ.Κ. Αττικής, η οποία πήρε αριθμούς καταχώρισης: 3126600 και δήλωσης: 72304/ 16-7-2026, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν, ο δε βάσει αυτής φόρος εξ ευρώ (59.522,96) κατεβλήθη, σύμφωνα με το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό

20260522778/ 29-7-2026 αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/ 2013) της ΑΑΔΕ. Ο Προϊστάμενος του ΚΕΦΟΚ Αττικής καθόρισε τη συνολική αξία του πωλουμένου ακινήτου, σύμφωνα με τον ισχύοντα αντικειμενικό προσδιορισμό αξίας ακινήτων, στο συνολικό ποσό των ευρώ (1.926.309,35), εγώ δε ο συμβολαιογράφος υπενθύμισα στο σημείο αυτό στους άνω συμβαλλομένους τις διατάξεις της Α.1137/2020 (ΦΕΚ 2423 Β') και της Α2107/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, σύμφωνα με τις οποίες, η άνω δήλωση φόρου μεταβίβασης εκκαθαρίστηκε χωρίς επαλήθευση από το ΚΕΦΟΚ Αττικής και ότι αυτή διενεργείται εντός εξήντα (60) ημερών από τη διεκπεραίωση της σχετικά με το εάν το περιεχόμενο της δηλώσεως είναι ορθό σύμφωνα με τα οριζόμενα στη φορολογική νομοθεσία, εφόσον δε διαπιστωθεί ότι δεν έχει εφαρμοσθεί ορθά η νομοθεσία, με αποτέλεσμα ο φόρος που έχει επιβληθεί να είναι μικρότερος από τον οφειλόμενο, καλείται ο φορολογούμενος να υποβάλει τροποποιητική δήλωση και τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενα επιπλέον στοιχεία εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Οι ανωτέρω, όπως στο παρόν παρίστανται και εκπροσωπούνται, μου δήλωσαν ότι αφού έλαβαν γνώση αυτών, αποδέχθηκαν ότι ουδεμία ευθύνη φέρω εγώ ο συμβολαιογράφος για κάθε φόρο, πρόστιμο ή προσαύξηση τυχόν προκύψει στο μέλλον μετά από έλεγχο του ΚΕΦΟΚ/αρμόδιας φορολογικής Αρχής για το παρόν, σε περίπτωση δε που τυχόν φόρος, πρόστιμο ή προσαύξηση καταλογιστεί σε μένα τον συμβολαιογράφο, οι ανωτέρω αναγνωρίζουν και αποδέχονται το δικαίωμα που διατηρώ έναντι αυτών, καθώς και των αλληλεγγύως συνευθυνομένων προσώπων να αναζητήσω από

εκείνους το τυχόν καταλογισθέν σε μένα ποσό, αφού εκείνοι κατά το νόμο είναι οι μόνοι και αποκλειστικά υπεύθυνοι για την καταβολή του.

Προσαρτώνται στο παρόν τα με αριθ. πρωτ. 89261118/30-7-2026/ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και το με αριθ. πρωτ. 89261128/30-7-2026/ΚΕΦΟΔΕ Αττικής αποδεικτικά ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο των αφ' ενός στο παρόν συμβαλλομένων.

Σύμφωνα με τη με αριθμό Φ. 21/ 116/ 4-7-2000 (ΦΕΚ 839/ 10-7-2000 τ.Β.) απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε σύμφωνα με τη με αριθμό Φ. 21/156/6-3-2001 απόφαση του ιδίου ως άνω Υπουργού (ΦΕΚ 287/20-3-2001 τ.Β'), όπως ερμηνεύτηκε και ισχύει, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 15435/ 913/16-4-2020 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (ΦΕΚ Β' 1559/ 23-4-2020), προσαρτώνται στο παρόν τα με αριθ. πρωτ. 2701958, αριθ. συστήματος: 000/Φ/1291065/30-7-2026 και με αριθ. πρωτ. 2702051, αριθ. συστήματος: 000/Φ/129116/30-7-2026 αποδεικτικά ασφαλιστικής ενημερότητας των αφ' ενός στο παρόν συμβαλλομένων, εκδοθέν από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).

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), σχετικά με το άνω ακίνητο, προσαρτάται στο παρόν το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κυρίου /Διηρημένης Ιδιοκτησίας, δηλαδή του υπό στοιχεία Ε1 ακινήτου (ΚΑΕΚ 290850117015/0/0) (υπό

ανέγερσιν ξενοδοχείο) σε οικοπέδο, κείμενο στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ του Δήμου Μυκόνου (αριθμός οικοπέδου/γηπέδου: 645515, Κωδικός ιδιοκτησίας: 645515-11014255-4), στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 9-6-2026 (με ημερομηνία αυτοψίας: 9-6-2026) βεβαίωση του αρχιτέκτονος μηχανικού Παρασκευά Λιάκου (Α.Μ. ΤΕΕ: 17881) κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/ 2017 (κλειδί βεβαίωσης: 721392122DAE7E1C63-51BBAEAC4D23C8), σύμφωνα με την οποία το άνω υπό στοιχεία Ε1 ακινήτου (υπό ανέγερσιν ξενοδοχείου), έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τα εγκεκριμένα σχέδια, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβασιν της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, καθώς επίσης προσαρτάται στο παρόν σχετική υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/ 1986 των αφ' ενός στο παρόν συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο. Η άνω βεβαίωση του άνω μηχανικού συνοδεύεται από το προσαρτώμενο στο παρόν από Μαρτίου 2026 τοπογραφικό διάγραμμα [Αριθμός Σχεδίου: Α1] του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συνιεταγμένων (ΕΓΣΑ'87), σύμφωνα με το άρθρο 49 παρ. 15 του Ν. 4030/ 2011, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 49 παρ. 3 του Ν. 4042/ 2012.

Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/ 2013, σε συνδυασμό με τη με αριθμό ΠΟΛ. 1004/ 2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ 2/ 2-1-2015, τεύχος 2ο) προσαρτώνται στο παρόν τα από 28-7-2026 με κωδικούς: HZ05IMLVD8-

PXHDS44NF218R7M, RVBPSJNIOH3S2Z7Y0BCPO2PW5,
RXSGXOMPANFDUI0MW6TRQ4LTZ, HKH1MG1K-
9AOC8RRB4GLNI6YBR, T1G2QAGCJCOREM49D600BRX4Y
και QRRFWL72UX8AXUZCSVEIAVBDS πιστοποιητικά
ΕΝ.Φ.Ι.Α. της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΦΜ
079107650), από τα οποία προκύπτει ότι ο αφ' ενός στο παρόν
συμβαλλόμενος έχει συμπεριλάβει το άνω ακίνητο στις δηλώσεις
ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) των ετών 2021
έως και 2026.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του Ν. 2308/ 1995
(ΦΕΚ Α/ 114/ 15-6-1995) προσαρτάται στο παρόν το με αριθ.
πρωτ. 5772 από 5-6-2026, με φύλλο χάρτου 1:5000 6160-
41460/ 1:1000 6160-41472 απόσπασμα κτηματολογικού
διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Κυκλάδων/ ΟΤΑ
Μυκονίων (ΚΑΕΚ: 290850117015).

Εγώ ο συμβολαιογράφος υπενθύμισα στα στο παρόν
συμβαλλόμενα μέρη τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 5 του Ν.
1629/ 1951 “περί Φάρων” κατά τις οποίες γύρω από τους
Φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας διακοσίων (200)
μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο δημόσιο δεν μπορεί να
πουληθεί ή ενοικιαστεί, ή οπωσδήποτε εκχωρηθεί πρόσκαιρα ή
οριστικά σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε δεν ανήκει στο Δημόσιο
απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού.

Τέλος τα συμβαλλόμενα μέρη δήλωσαν, όπως στο παρόν
παρίστανται και εκπροσωπούνται, ότι παραιτούνται αμοιβαία
από κάθε δικαίωμά τους για διάρρηξη ή προσβολή αυτού του
συμβολαίου, για οποιοδήποτε ουσιαστικό ή τυπικό λόγο, ως και
γι' αυτούς που αναφέρονται στα άρθρα 178 και 179 του Αστικού

Κώδικα. Εγώ δε ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στις συμβαλλόμενες: α) τις διατάξεις των άρθρων 43 επόμενα του Ν. 4072/ 2012, τηρουμένης της διαδικασίας του άρθρου 5^Α του Ν. 3853/ 2010, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 117 παράγραφος 3 του Ν.4072/2012, και την Κ1-802/ 23-3-2011 (όπου έχει εφαρμογή), β) τις διατάξεις του Νόμου 1642/1986 και του Νόμου 1676/1986 για τον ορισμό των συντελεστών του φόρου προστιθέμενης αξίας και τη ρύθμιση άλλων θεμάτων και την υπ' αριθμόν Σ.3657/ 442/ ΠΟΛ.349/ 19-12-1986 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών, γ) το Ν. 3419/2005 «Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) και Εκσυγχρονισμός της Επιμελητηριακής Νομοθεσίας» (297Α'), όπως τροποποιήθηκε με το Ν.3853/2010 «Απλοποίηση διαδικασιών σύστασης προσωπικών και κεφαλαιουχικών εταιριών και άλλες διατάξεις» (90Α'), σε συνδυασμό με τη με αριθ. πρωτ. Κ1-802/23-3-2011 Κ.Υ.Α. και δ) τη με αριθμό Κ2-82831-1-2013 απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, δημοσιευθείσα στο με αριθμό 216/ 5-2-2013 ΦΕΚ (τεύχος Β').

Οι άνω δηλώσεις των συμβαλλομένων καταχωρίστηκαν στην πράξη αυτή που συντάχθηκε σε φύλλα. Εισπράχθηκαν ευρώ πέντε (5) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ. Για δικαιώματα της παρούσης, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δύο (2) αντιγράφων, εισπράχθηκαν ευρώ δεκατρείς χιλιάδες επτακόσια (13.700), επί των εισπραχθέντων δε δικαιωμάτων (μικτή αμοιβή) εισπράχθηκε ΦΠΑ (24%) ευρώ (3.288).

Η παρούσα πράξη διαβάστηκε στους συμβαλλομένους, οι οποίοι την άκουσαν, τη βεβαίωσαν, συμφώνησαν στο περιεχόμενό της και την υπέγραψαν αυτοί, με τις άνω ιδιότητές τους και εγώ ο συμβολαιογράφος όπως ορίζει ο νόμος.-

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ακολουθούν υπογραφές

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ.) Σταμάτης Στεφάνου Καταπόδης

Ακριβές αντίγραφο – Αθήνα αυθημερόν

Ο Συμβολαιογράφος Αθηνών