Υπηρεσία Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών
ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ ΕΥΓΕΝΙΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, Γ. ΓΕΝΝΑΔΙΟΥ 2,
ΑΘΗΝΑ, 10678
Α.Φ.Μ.: 078866864
Ταχ.Δ/νση: Γ. ΓΕΝΝΑΔΙΟΥ 2
Ταχ.Κώδικας: 10678
Τηλέφωνο: 2103843943
Ηλ.Ταχ/μείο: kourneta@otenet.gr

ΑΘΗΝΑ,
27/11/2019

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 27/11/2019 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ACTRIUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**, το διακριτικό τίτλο **«ACTRIUM Α.Ε.»**, με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **152916801000**
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **152916801000**
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **996907700**
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ**
Κ.Α.Δ. : **[68200000] ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, [55200000] ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΥΝΤΟΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ, [55901900] ΑΛΛΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ Π.Δ.Κ.Α., [68100000] ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

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

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

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





Αριθμός 3.380.-

ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.-

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΥΡΩ 2.640.000.-

[Εισφορά ακινήτων κατ' εκτίμηση της Επιτροπής του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920 ευρώ 1.958.000]

(αντικειμενική αξία ευρώ 1.105.960,87).-

Στη Μεταμόρφωση Αττικής, σήμερα στις είκοσι δύο (22) ---------- του μήνα Νοεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες δέκα εννέα (2019), ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή----------

και στα γραφεία της Ανωνύμου Εταιρείας, με την επωνυμία "ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΦΥΣΙΚΗΣ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΚΑΙ ΦΥΤΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", και τον διακριτικό τίτλο "POWER HEALTH HELLAS AEBE", που βρίσκονται στην οδό Δεληγιάννη αριθμός 59, όπου ήλθα αφού κλήθηκα για τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος, παρουσιάστηκαν σε μένα την Συμβολαιογράφο Αθηνών, κάτοικο Αθήνας, με έδρα την Αθήνα, οδός Ακαδημίας αριθμός 43, (Α.Φ.Μ. 078866864, Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών), οι μη εξαιρούμενοι από το Νόμο, 1) Κωνσταντίνος Παντελίδης του Ιωάννη και της Αναστασίας, γεννημένος στα Χανιά Κρήτης στις 18.9.1957, Επιχειρηματίας, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής (οδός 'Οθωνος αριθμός 105), κάτοχος του επιδειχθέντος σε μένα με αριθμό ΑΕ 011468 της 23.12.2006 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Ερυθραίας, (ΑΦΜ 023844715, ΔΟΥ Κηφισιάς), Ελληνικής Υπηκοότητας, και 2) Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου και της Τριάδας, σύζυγος Κωνσταντίνου Παντελίδη, γεννημένη στη Λειβαδιά Βοιωτίας στις 12.9.1956, έμπορος, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής (οδός 'Οθωνος αριθμός 105), κάτοχος του επιδειχθέντος σε μένα με αριθμό ΑΕ 011469 της 23.12. 2006 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Ερυθραίας (ΑΦΜ 027047834, ΔΟΥ Κηφισιάς), Ελληνικής

Υπηκοότητας, οι οποίοι ζήτησαν την σύνταξη και υπογραφή του παρόντος, με το οποίο δηλώνουν, συνομολογούν και συναποδέχονται τα εξής:----------

Οτι, συνιστούν μεταξύ τους με το παρόν Ανώνυμη Εταιρεία, δι' ονομαστικών μετοχών, διεπομένη από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, με τους ακόλουθους όρους που αποτελούν το Καταστατικό αυτής, της οποίας το Καταστατικό έχει ως ακολούθως:----------

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1ο

Επωνυμία

Ιδρύεται ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ACTRIUM Α.Ε.».

Στις σχέσεις με την αλλοδαπή η επωνυμία της θα αποδίδεται σε πιστή μετάφραση, δηλαδή

Άρθρο 2ο

Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Μεταμόρφωσης, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, επί της οδού Δεληγιάννη αριθμός 59.

Η εταιρεία δύναται να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία, καθώς και γραφεία ή απλώς αντιπροσωπείες της και σε άλλους Δήμους της επικράτειας ή στην αλλοδαπή, προς ευόδωση του εταιρικού σκοπού, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που θα καθορίζει τους ιδιαίτερους όρους της εγκατάστασης και λειτουργίας τους, καθώς και την έκταση της δικαιοδοσίας τους.

2° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Άρθρο 3°

Σκοπός

Α. Σκοπός της εταιρείας είναι :

1) Η αγορά ακινήτων γενικά με σκοπό τη μεταπώληση, εκμίσθωση ή εκμετάλλευση αυτών με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, η αγορά με οποιοδήποτε αντάλλαγμα οικοπέδων, αγροτεμαχίων ή οικοδομών με σκοπό ανέγερσης σε αυτά κάθε είδους κτισμάτων, διαμερισμάτων, γραφείων, καταστημάτων, αποθηκών, ξενοδοχείων, βιομηχανοστασίων κ.λπ. για μεταπώληση ή εκμίσθωση ή εκμετάλλευση αυτών με οποιοδήποτε άλλο τρόπο.

2) Η μίσθωση ή υπομίσθωση, ακόμη και τουριστική μίσθωση ή υπομίσθωση, και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους.

3) Η με οποιονδήποτε τρόπο και νομική μορφή (μίσθωση, υπεκμίσθωση, χρονομεριστική μίσθωση (time-sharing) κ.λ.π. εκμετάλλευση, αξιοποίηση και διαχείριση κάθε είδους ακινήτων.

4) Η παροχή υπηρεσιών ενοικίασης επιπλωμένων δωματίων ή διαμερισμάτων.

5) Η ανέγερση, αγορά, εκμετάλλευση, μίσθωση, υπομίσθωση, εκμίσθωση και υπεκμίσθωση κτιρίων και εγκαταστάσεων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, ξενώνων, θερινών κατοικιών, τουριστικών περιπτέρων και εγκαταστάσεων, πλαζ και γενικά παραλιακών η μη χώρων στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και μάλιστα είτε σε ιδιόκτητα ακίνητα είτε σε μισθωμένα.

6) Η ίδρυση και λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος κάθε μορφής.

7) Η ίδρυση και λειτουργία θεματικού πάρκου και εν γένει τουριστικών και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

8) Η παροχή υπηρεσιών εναλλακτικού τουρισμού.

9) Η λειτουργία επιχείρησης τουριστικού πρακτορείου εγχώριου

και εισαγόμενου τουρισμού, γραφείων ταξιδίων και γραφείων προσέλκυσης και εξυπηρέτησης τουριστών και γενικά κάθε άλλη κερδοσκοπική επιχείρηση ξενοδοχείου, τουριστικών περιπτέρων που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με την ξενοδοχειακή κερδοφόρα εργασία, ως και η ανάληψη Αντιπροσωπειών Τουριστικών γραφείων Εξωτερικού.

10) Η παροχή υπηρεσιών μεταφοράς, μετακίνησης, ξενάγησης μεμονωμένων ατόμων ή ομάδων εντός και εκτός της χώρας, η οργάνωση και εκτέλεση εκδρομών και περιηγήσεων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό με ιδιόκτητα ή μισθωμένα ή δημόσιας χρήσης θαλάσσια, αεροπορικά ή χερσαία μέσα,

11) Οι πάσης φύσεως οικοδομικές εργασίες και κατασκευές.

12) Η συμμετοχή καθ' οιονδήποτε τρόπο, είτε με εισφορά είτε με απόκτηση τίτλων σε άλλες συναφούς σκοπού εταιρείες ή επιχειρήσεις κάθε μορφής και

13) Η διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.

14) Η παροχή υπηρεσιών παραχώρησης χρήσης εγκαταστάσεως (γήπεδα γκολφ, τένις) κλπ.

Β. Για την επίτευξη των σκοπών αυτών η Εταιρεία μπορεί :

α) Να διεξαγάγει οποιαδήποτε εργασία και δραστηριότητα, πρόσφορη ή κατάλληλη αναφορικά με τον προαναφερόμενο σκοπό, και γενικά να επιχειρεί οποιαδήποτε πράξη που θα διενεργείται για την επιδίωξη του ανωτέρω σκοπού.

β) Να συνάπτει συμβάσεις με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου στην ημεδαπή και αλλοδαπή, το Δημόσιο ή άλλες Αρχές ή Οργανισμούς της ημεδαπής και της αλλοδαπής.

γ) Να μισθώνει ή να αγοράζει με οιονδήποτε νομικό τύπο (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, με χρηματοδοτική μίσθωση κλπ), πάσης φύσεως εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και οτιδήποτε άλλο

κριθεί αναγκαίο για την επίτευξη του σκοπού της και να πωλεί ή άλλως πως διαθέτει, ανταλλάσσει και εκμεταλλεύεται αυτά.

δ) Να μισθώνει ή να αγοράζει με οιονδήποτε νομικό τύπο (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, με χρηματοδοτική μίσθωση κλπ), κινητά οποιουδήποτε είδους και κατηγορίας και να κατέχει, είναι κυρία, ενεχυριάζει, μισθώνει, εκμισθώνει, πωλεί ή άλλως πως διαθέτει, ανταλλάσει και εκμεταλλεύεται αυτά.

ε) Να καταθέτει, κατοχυρώνει, αποκτά με άδεια, αγοράζει, πωλεί, μεταβιβάζει, μισθώνει, εκμισθώνει, εκχωρεί ή άλλως πως διαθέτει και εκμεταλλεύεται εμπορικά σήματα προς διάκριση προϊόντων και υπηρεσιών, ηλεκτρονικές διευθύνσεις και δικτυακούς τόπους και να αποκτά, μεταβιβάζει, παραχωρεί ή άλλως πώς διαθέτει τα δικαιώματα της επί εμπορικών σημάτων, διακριτικών γνωρισμάτων και διασχηματισμών, ηλεκτρονικών διευθύνσεων και δικτυακών τόπων σύμφωνα με τους ελληνικούς νόμους, την κοινοτική νομοθεσία ή τη νομοθεσία οποιουδήποτε άλλου κράτους.

στ) Να ιδρύει, μόνη ή μαζί με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου της ημεδαπής και της αλλοδαπής, θυγατρικές, συνδεδεμένες ή νέες εταιρείες ή επιχειρήσεις και να συγκροτεί κοινοπραξίες με τον ίδιο, ταυτόσημο ή παρόμοιο σκοπό στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή.

ι) Να συμμετέχει, μόνη ή μαζί με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου της ημεδαπής και της αλλοδαπής, με οποιαδήποτε μορφή, σε οποιαδήποτε υφιστάμενη ή υπό σύσταση εταιρεία ή επιχείρηση ή κοινοπραξία οποιασδήποτε μορφής, με τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό, στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή.

ια) Να συνεργάζεται, μόνη ή μαζί με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου της ημεδαπής και της αλλοδαπής, με οποιοδήποτε τρόπο, με οποιαδήποτε φυσικά ή

νομικά πρόσωπα της ημεδαπής και της αλλοδαπής, τα οποία επιδιώκουν σκοπούς όμοιους ή συναφείς με τους επιδιωκόμενους σκοπούς της εταιρείας στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή.

ιβ) Να εκπροσωπεί ή αντιπροσωπεύει, μόνη ή μαζί με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου της ημεδαπής και της αλλοδαπής, με οποιοδήποτε τρόπο, οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα της ημεδαπής και της αλλοδαπής, τα οποία επιδιώκουν σκοπούς όμοιους ή συναφείς με τους επιδιωκόμενους σκοπούς της εταιρείας στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή.

ιγ) Να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα, πρακτορεία και άλλες εγκαταστάσεις οιουδήποτε είδους οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό και γενικά να διενεργεί κάθε άλλη συναφή δραστηριότητα ή πράξη που δεν κατονομάζεται ειδικά πιο πάνω και είναι αναγκαία για την προώθηση των εργασιών και επιδιώξεων της εταιρίας.

Άρθρο 4°

Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη, και αρχίζει από την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του παρόντος καταστατικού, και εφόσον απαιτείται, της Διοικητικής απόφασης της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής για τη χορήγηση άδειας σύστασης και έγκρισης του καταστατικού, θα λήγει δε την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2069.

Η διάρκεια μπορεί να παραταθεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία. Αν δεν ορίζεται κάτι άλλο στην απόφαση αυτή η διάρκεια της εταιρείας γίνεται αόριστη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ – ΜΕΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥΣ

4° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Άρθρο 5°

Μετοχικό Κεφάλαιο

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε Ευρώ δύο εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα χιλιάδες (2.640.000) καταβεβλημένο ολοσχερώς κατά τα λεπτομερώς οριζόμενα σύμφωνα με το άρθρο 25 του παρόντος, κατανέμεται δε σε είκοσι έξη χιλιάδες τετρακόσιες (26.400) μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) εκάστης.

2. Κατά την πρώτη πενταετία από την ίδρυση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται, με απόφαση του που θα ληφθεί με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του, να αυξήσει το μετοχικό κεφάλαιο, με έκδοση νέων μετοχών. Το ποσό της αύξησης δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο ποσό του μετοχικού κεφαλαίου που έχει ήδη καταβληθεί αρχικά.

Η εν λόγω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από την Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει από την παρέλευση της διάρκειας ισχύος της προηγούμενης.

3. Η Γενική Συνέλευση της εταιρείας κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση, δικαιούται με απόφασή της που θα ληφθεί με τη συνήθη απαρτία και πλειοψηφία να αυξήσει το εταιρικό κεφάλαιο με έκδοση νέων μετοχών, μέχρι το οκταπλάσιο του αρχικά καταβεβλημένου κεφαλαίου.

4. Οι ανωτέρω αυξήσεις των παρ. 2 και 3 δεν αποτελούν τροποποιήσεις του καταστατικού της εταιρείας.

Άρθρο 6°

Μετοχές

1. Οι μετοχές της εταιρείας είναι ονομαστικές. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Όλα τα εκ

της μετοχής δικαιώματα των μετόχων, επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 38 του Ν. 4548/1918, είναι υποχρεωτικά ανάλογα προς το υπό της μετοχής αντιπροσωπευόμενο ποσοστό του κεφαλαίου. Οι μετοχές της εταιρείας είναι αδιαίρετες.

2. Σε περίπτωση μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρείας οι μέτοχοι έχουν το δικαίωμα της κατά προτίμηση κτήσεως αυτών σύμφωνα με τα οριζόμενα κάτωθι στο παρόν άρθρο.

3. Σε περίπτωση μεταβίβασης μετοχών προτιμούνται με ίσους όρους οι κατά το χρόνο της μεταβίβασης μέτοχοι. Η μεταβίβαση των μετοχών λαμβάνει χώρα κατά το λόγο της συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο.

4. Ο μέτοχος που επιθυμεί να μεταβιβάσει τις μετοχές του οφείλει να αναγγείλει την πρόθεσή του αυτή με συστημένη επιστολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο και συγχρόνως να γνωστοποιεί ειδικότερα τον αριθμό των μετοχών που επιθυμεί να μεταβιβάσει, το ποσό του τιμήματος που ζητεί, την προθεσμία καταβολής του τιμήματος και κάθε άλλο όρο που θέτει αυτός.

Το αξιούμενο τίμημα προσδιορίζεται υποχρεωτικά με βάση την αξία των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας κατά τον χρόνο της μεταβίβασης και δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το διπλάσιο της εν λόγω αξίας.

5. Το Διοικητικό Συμβούλιο εντός οκτώ (8) ημερών από την λήψη της ως άνω συστημένης επιστολής, κοινοποιεί ομοίως με συστημένη επιστολή προς τους υπόλοιπους μετόχους τα ανωτέρω στοιχεία. Οι μέτοχοι οφείλουν μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την ανωτέρω κοινοποίηση να δηλώσουν με απόδειξη προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την πρόθεσή τους να ασκήσουν το δικαίωμά προτίμησης, το δε Διοικητικό Συμβούλιο κοινοποιεί χωρίς καμιά καθυστέρηση με απόδειξη τις ανωτέρω δηλώσεις των μετόχων προς τον μέτοχο που επιθυμεί τη μεταβίβαση των μετόχων του.

5° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

6. Εάν κάποιος εκ μετόχων αρνηθεί εγγράφως να προβεί στην εξαγορά των προς μεταβίβαση μετοχών, οι εναπομείναντες μέτοχοι δύναται να ασκήσουν το δικαίωμά προτίμησης επί των ως άνω μετοχών κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο.

7. Η παράλειψη, ή η μη εμπρόθεσμη απάντηση που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου, καθώς και η αρνητική απάντηση όλων των μετόχων, έχει ως αποτέλεσμα την δυνατότητα του μετόχου που επιθυμεί τη μεταβίβαση των μετοχών του, να τις μεταβιβάσει προς κάθε τρίτο μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών με πράξη μεταβιβάσεως που θα φέρει βεβαία χρονολογία. Παρερχομένης άπρακτης και αυτής της προθεσμίας, θα επαναλαμβάνεται η διαδικασία της παρούσας παραγράφου.

8. Κάθε μεταβίβαση μετοχών που γίνεται κατά παράβαση, εν όλω ή εν μέρει, όσων αναφέρονται ανωτέρω, θεωρείται και είναι απόλυτα άκυρη και δεν συνεπάγεται έννομες συνέπειες και αποτελέσματα, οι δε μετοχές θεωρούνται ότι εξακολουθούν να ανήκουν στον αρχικό και μόνο μέτοχο.

9. Η διαδικασία που προβλέπει το παρόν άρθρο δεν έχει εφαρμογή στις περιπτώσεις που οι έχοντες το δικαίωμα προτίμησης μέτοχοι δηλώσουν από κοινού εγγράφως ότι δεν επιθυμούν την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του παρόντος άρθρου.

10. Σε περίπτωση θανάτου, ο μη γένοιτο, μετόχου, οι μετοχές του εξαγοράζονται υποχρεωτικά από τους υπόλοιπους μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο. Εάν κάποιος εκ μετόχων αρνηθεί να προβεί στην εξαγορά των ανωτέρω μετοχών, οι μετοχές αυτές εξαγοράζονται υποχρεωτικά από τους εναπομείναντες μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο. Σε περίπτωση που ουδείς εκ των

μετοχών επιθυμεί να προβεί στην εξαγορά των εν λόγω μετοχών εντός της προθεσμίας του ενός (1) μηνός, η Γ.Σ. της εταιρείας δύναται να αποφασίσει την μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου με ακύρωση των μετοχών αυτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 του παρόντος, καταβάλλοντας στον/-ους κληρονόμους ή στον/-ους κληροδόχους ποσό ίσο με βάση την αξία των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας κατά τον χρόνο της καταβολής.

Το τίμημα της ανωτέρω εξαγοράς προσδιορίζεται υποχρεωτικά με βάση την αξία των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας κατά τον χρόνο της μεταβίβασης και δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το διπλάσιο της εν λόγω αξίας. Εντός ενός (1) μηνός από τότε που η εταιρεία λάβει γνώση του θανάτου, θα πρέπει να γνωστοποιείται στον/-ους κληρονόμο/-ους ή κληροδόχο/-ους του θανόντος μετόχου η υποχρέωση να μεταβιβάσουν τις μετοχές του, ως ανωτέρω ορίζεται. Ο/οι κληρονόμος ή κληροδόχος/-οι υποχρεούνται να μεταβιβάσουν τις μετοχές αυτές σύμφωνα με τα ανωτέρω εντός ενός (1) μηνός από τη σχετική γνωστοποίηση. Στην περίπτωση που ο/οι κληρονόμος ή ο/οι κληροδόχος/-οι δεν προβούν στη μεταβίβαση των μετοχών τους, ως ανωτέρω ορίζεται, εντός της ανωτέρω προθεσμίας του ενός (1) μηνός, η Γ.Σ. της εταιρείας δύναται να αποφασίσει την μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου με ακύρωση των μετοχών αυτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 του παρόντος, καταβάλλοντας στον/-ους κληρονόμους ή στον/-ους κληροδόχους ποσό ίσο με βάση την αξία των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας κατά τον χρόνο της καταβολής.

11. Οι Μέτοχοι δεν δύνανται να προβαίνουν σε γονική παροχή ή δωρεά των μετοχών τους χωρίς την έγγραφη συναίνεση του συνόλου των υπόλοιπων μετόχων.

12. Απαγορεύεται η με οιονδήποτε τρόπο επιβάρυνση των μετοχών εμπράγματη και ενοχική, υπέρ οιουδήποτε τρίτου,

6° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

φυσικού ή νομικού προσώπου, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του συνόλου των υπόλοιπων μετόχων.

Άρθρο 7°

Δικαιώματα και υποχρεώσεις των μετόχων

1. Οι μέτοχοι ασκούν τα δικαιώματά τους σε σχέση με την διοίκηση της εταιρείας μόνο με την Γενική Συνέλευση.

2. Κάθε μετοχή δίνει το δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

3. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος και τυχόν έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχής για όλο το νέο κεφάλαιο και το ομολογιακό δάνειο, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης υπέρ εκείνων που ήσαν μέτοχοι κατά το χρόνο της έκδοσης των μετοχών και ομολογιών της εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου.

Μετά την πάροδο της προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης που ορίζεται από το όργανο της εταιρείας που αποφασίζει την αύξηση, και που δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών, οι μετοχές που δεν αναλήφθηκαν από τους παλαιούς μετόχους, μπορούν να διατεθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο σε τιμή όχι μικρότερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι.

Η πρόσκληση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτίμησης υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

4. Με τους περιορισμούς του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, μπορεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως να περιορισθεί ή να καταργηθεί το άνω δικαίωμα προτίμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 8°

Αρμοδιότητα Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας είναι το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

2. Η Γενική Συνέλευση είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

α) Τροποποίηση του καταστατικού. Ως τροποποιήσεις του καταστατικού θεωρούνται και οι αυξήσεις ή μειώσεις του εταιρικού κεφαλαίου. Οι περί τροποποίησης του καταστατικού αποφάσεις είναι έγκυρες εφόσον δεν απαγορεύονται με ρητή διάταξη του παρόντος.

β) Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και ελεγκτών.

γ) Έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 και την απαλλαγή των ελεγκτών.

δ) Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ε) Διάθεση των ετήσιων κερδών

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

ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας, ή διάλυση της εταιρείας.

η) Διορισμό εκκαθαριστών.

θ) Πώληση και αγορά ακινήτων ως και εγγραφή βαρών επί ακινήτου ανηκόντων στην εταιρεία.

ι) Δανειοδότηση άνω των τριακοσίων χιλιάδων (300.000)

3. Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου του παρόντος δεν υπάγονται τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 117 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Άρθρο 9ο

Σύγκληση Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας ή στην Αττική ή και σε άλλο τόπο κείμενο στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση και

7° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

το αργότερο έως την δεκάτη (10η) ημέρα του ενάτου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των μετόχων όταν το κρίνει σκόπιμο.

2. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, ακόμα και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

Άρθρο 10°

Πρόσκληση - Διεξαγωγή Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη για τη συνεδρίασή της, υπολογιζομένων και των εξαιρετέων ημερών. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται.

2. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης περιλαμβάνει τουλάχιστον το οίκημα με ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου, με φυσική παρουσία, μέσω τηλεδιάσκεψης ή μέσω συμμετοχής στην ψηφοφορία εξ αποστάσεως με αλληλογραφία.

3. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης αναρτάται στην ιστοσελίδα της εταιρείας η διεύθυνση της οποίας είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), και η ανάρτηση κοινοποιείται στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

4. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη Συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

5. Δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική Γενική Συνέλευση κάθε μέτοχος μπορεί να πάρει από την εταιρεία τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών.

6. Η διεξαγωγή γενικής συνέλευσης είναι δυνατή και μέσω τηλεδιάσκεψης κατόπιν σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Κάθε μέτοχος μπορεί να ακούσει τους υπόλοιπους συμμετέχοντες μετόχους.

β) Κάθε μέτοχος, εφόσον το επιθυμεί, μπορεί να απευθύνει το λόγο σε όλους τους λοιπούς συμμετέχοντες ταυτόχρονα.

7. Παρέχεται η δυνατότητα εξ αποστάσεως συμμετοχής στην ψηφοφορία κατά τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με την εκ των προτέρων αποστολή στους μετόχους των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης και σχετικών ψηφοδελτίων με τα θέματα αυτά. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωση τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτύου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με τον τρόπο αυτόν υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον τα σχετικά ψηφοδέλτια έχουν παραληφθεί από την εταιρεία δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της γενικής συνέλευσης.

Άρθρο 11°

Απαρτία και πλειοψηφία της Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, όταν

εκπροσωπείται σ' αυτήν τουλάχιστον το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

2. Εάν δεν συντελείται τέτοια απαρτία στην πρώτη συνεδρίαση, συνέρχεται επαναληπτική συνέλευση μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της συνεδρίασης που ματαιώθηκε με πρόσκληση τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν. Η επαναληπτική αυτή συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης οποιοδήποτε και αν είναι το τμήμα του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σ' αυτήν. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών που προβλέπονται από το νόμο συνεδριάσεων, εάν δεν επιτευχθεί απαρτία υπό την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν τουλάχιστον πέντε (5) πλήρεις ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και την επαναληπτική.

3. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν στη μεταβολή της εθνικότητας της εταιρείας, στη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, στην επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που δεν προβλέπεται από το καταστατικό, εκτός εάν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός εάν γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 21 του Ν. 4548/2018, ή την παράγραφο 6 του άρθρου 49 του ιδίου Νόμου ή την παράγραφο 49 του Ν. 4548/2018, στη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, στη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας, παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το διοικητικό συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 24 του Ν. 4548/2018, και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο, η συνέλευση ευρίσκεται

σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

4. Αν δεν συντελεσθεί η εξαιρετική απαρτία της προηγούμενης παραγράφου στην πρώτη συνεδρίαση, η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται σε επαναληπτική συνέλευση κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα τρίτο (1/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Αν δεν συντελεσθεί και η απαρτία του προηγούμενου εδαφίου, η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου σε επαναληπτική συνέλευση κατά τα ως άνω, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα τέταρτον (1/4) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών που προβλέπονται από το νόμο συνεδριάσεων, εάν δεν επιτευχθεί απαρτία υπό την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν τουλάχιστον πέντε (5) πλήρεις ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και σε κάθε επαναληπτική.

5. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σε αυτήν.

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

9° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Άρθρο 12°

Πρόεδρος – Γραμματέας Γενικής Συνέλευσης

1. Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή, όταν κωλύεται αυτός, ο αναπληρωτής του ή πρόσωπο οριζόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο ή τη Γενική Συνέλευση. Χρέη γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο.

2. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του Προέδρου της και ενός Γραμματέα, που εκτελεί και χρέη ψηφοσυλλέκτη.

Άρθρο 13°

Θέματα συζήτησης – Πρακτικά Γενικής Συνέλευσης

1. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη, εκτός αν παρίσταται ή αντιπροσωπεύεται το σύνολο των μετοχών και κανείς δεν διατυπώνει αντίρρηση για συζήτηση και λήψη απόφασης επί άλλου ή άλλων θεμάτων.

2. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στη Συνέλευση τηρούνται πρακτικά που καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο, το οποίο μπορεί να τηρείται κατά το μηχανογραφικό σύστημα. Με αίτηση μετόχου ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρίσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρίζεται και ο κατάλογος των μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη Συνέλευση.

3. Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του.

Άρθρο 14°

Σύνθεση και θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Η εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρεις (3) έως επτά (7) συμβούλους, φυσικά ή νομικά πρόσωπα και, εφόσον το αποφασίσει η Γενική Συνέλευση, από ισάριθμα αναπληρωματικά.

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας για πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, πέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Η εκλογή αυτή είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται σε δημοσιότητα και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμα και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη. Οι πράξεις των προσωρινών συμβούλων που εκλέγονται από το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρούνται έγκυρες, ακόμη και αν οι ως άνω εκλεγέντες αντικατασταθούν από τη Γενική Συνέλευση.

4. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την

10° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα από τρία (3).

5. Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

6. Οι σύμβουλοι είναι πάντοτε επανεκλέξιμοι και ελευθέρως ανακλητοί.

Άρθρο 15°

Εξουσία – Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί τη διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της εταιρείας. Αποφασίζει για όλα γενικώς τα ζητήματα που αφορούν την εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα τα οποία σύμφωνα με το νόμο ή το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, με απόφασή του, να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του (εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια), καθώς και την εκπροσώπηση της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή όχι, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της ανάθεσης. Πάντως, οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπό την επιφύλαξη των άρθρων 19, 99 και 100 του Ν. 4548/ 2018, όπως εκάστοτε ισχύουν.

3. Πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμα και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν αποδειχθεί ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει. Μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό της εταιρείας ή τις τροποποιήσεις του δεν συνιστά απόδειξη της γνώσης αυτής.

4. Περιορισμοί της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου από το καταστατικό ή από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης δεν αντιτάσσονται στους καλόπιστους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

Άρθρο 16°

Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο αμέσως μετά την εκλογή του συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγοντας τον Πρόεδρο και, εφ όσον το επιθυμεί, έναν ή περισσότερους Αντιπροέδρους.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει από τα μέλη του Διευθύνοντα Σύμβουλο ή Διευθύνοντες Συμβούλους όπως επίσης και Γενικό Διευθυντή ή Γενικούς Διευθυντές καθορίζοντας συγχρόνως και τις αρμοδιότητές τους.

3. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις. Τον Πρόεδρο, όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο τυχόν Αντιπρόεδρος και αυτόν, όταν κωλύεται, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος.

4. Το Διοικητικό Συμβούλιο διορίζει και πρόσωπο ή πρόσωπα που είναι εξουσιοδοτημένα για την παραλαβή των προς την εταιρεία κοινοποιουμένων εγγράφων.

Άρθρο 17°

Σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της εταιρείας ή στην Αττική ή και οπουδήποτε αλλού στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή κάθε φορά που απαιτείται από το παρόν καταστατικό, το νόμο ή τις ανάγκες της εταιρείας.

Είναι δυνατή η διεξαγωγή συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου με τηλεδιάσκεψη.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρό του με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση, εκτός αν

11° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

η πρόσκληση κοινοποιηθεί αυτοπροσώπως παρόντων όλων των μελών, οπότε και η συνεδρίαση μπορεί να λάβει χώρα αμέσως και επί τόπου.

3. Στην πρόσκληση πρέπει να απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

4. Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναγράφονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της προθεσμίας αυτής, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 18°

Αντιπροσώπευση μελών – Απαρτία – Πλειοψηφία

1. Σύμβουλος που απουσιάζει μπορεί να αντιπροσωπεύεται από άλλο σύμβουλο. Κάθε σύμβουλος μπορεί να εκπροσωπεί έναν μόνο σύμβουλο που απουσιάζει.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός

των παρόντων συμβούλων δεν μπορεί να είναι μικρότερος των τριών. Προκύπτον κλάσμα δεν λαμβάνεται υπ' όψιν.

3. Εφόσον δεν ορίζει διαφορετικά ο νόμος, οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων μελών. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 19°

Πρακτικά Διοικητικού Συμβουλίου

1. Οι συζητήσεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο, που μπορεί να τηρείται και κατά το μηχανογραφικό σύστημα. Ύστερα από αίτηση μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Πρόεδρος ή ο Προεδρεύων υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Στο βιβλίο αυτό καταχωρείται επίσης κατάλογος των παραστάντων και των τυχόν αντιπροσωπευθέντων κατά τη συνεδρίαση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ακόμη και εάν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

3. Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου επικυρώνονται από τον Πρόεδρό του ή τον αναπληρωτή του.

4. Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου δικαιούται να λάβει αντίγραφα των πρακτικών συνεδριάσεων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της θητείας του έστω και αν δεν ήταν παρόν κατά τη συνεδρίαση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

Άρθρο 20°

12° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Δικαιώματα μειοψηφίας

1. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασής της, που να μην απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημέρα που επιδόθηκε η αίτηση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην αίτηση πρέπει να προσδιορίζεται με ακρίβεια το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης.

2. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει για μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων τακτικής ή έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης εκείνη που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από την ημέρα της αναβολής.

3. Με αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις συγκεκριμένες πληροφορίες που του ζητούνται σχετικά με τις υποθέσεις της εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της εταιρείας.

4. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πρέπει να υποβληθεί στην εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την τακτική Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώσει στην τακτική

Γενική Συνέλευση τα ποσά που καταβλήθηκαν μέσα στην τελευταία διετία από την εταιρεία σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή στους Διευθυντές, καθώς και κάθε άλλη παροχή προς τα πρόσωπα αυτά, από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της εταιρείας με αυτά.

5. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην εταιρεία μέσα στην προθεσμία των δύο προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου και εφ' όσον οι μέτοχοι αυτοί δεν εκπροσωπούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες σχετικά με την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί να δώσει τις πληροφορίες που του ζητούνται για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Οποιαδήποτε αμφισβήτηση σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το αρμόδιο δικαστήριο της έδρας της εταιρείας, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

6. Σε περίπτωση αίτησης μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη απόφασης για οποιοδήποτε θέμα της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης γίνεται με φανερή ψηφοφορία.

7. Οι μέτοχοι που ασκούν τα δικαιώματα του άρθρου αυτού, οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.

8. Μέτοχος ή μέτοχοι της εταιρείας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητούν έλεγχο της εταιρείας από το αρμόδιο Δικαστήριο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η εταιρεία, που δικάζει με τη διαδικασία της εκούσιας

δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάζεται εάν πιθανολογείται, ότι με τις πράξεις που καταγγέλλονται παραβιάζονται οι διατάξεις των νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης, μέσα στην οποία τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

9. Μέτοχος ή μέτοχοι της εταιρείας που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της εταιρείας από το κατά την προηγούμενη παράγραφο αρμόδιο Δικαστήριο, εφ' όσον από την όλη πορεία των εταιρικών υποθέσεων γίνεται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.

Άρθρο 21°

Κράτηση αποθεματικού

Κάθε έτος αφαιρείται το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον των καθαρών κερδών για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις τούτο φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Άρθρο 22°

Εταιρική χρήση

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας, αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου.

Εξαιρετικά η πρώτη εταιρική χρήση της εταιρείας αρχίζει από την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του παρόντος και εφόσον απαιτείται, της Διοικητικής απόφασης της

αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής για τη χορήγηση αδείας σύστασης και έγκρισης και έγκριση του καταστατικού και θα λήγει την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους.

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

Άρθρο 23ο

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν Καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως εκάστοτε θα ισχύει.-

Η ρύθμιση θεμάτων στο παρόν καταστατικό με απλή μεταφορά διατάξεων του νόμου, αν και δεν απαιτείται, γίνεται για την πληρότητα του κειμένου και για ενημέρωση των μετόχων και μόνο. Σε περίπτωση τροποποίησης των σχετικών διατάξεων του νόμου, θα εφαρμόζεται η διάταξη όπως ισχύει εκάστοτε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 24ο

Σύνθεση πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, του οποίου η θητεία αρχίζει με τη νόμιμη σύσταση της Εταιρίας και λήγει, για όλα τα μέλη του, με το διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία συνέρχεται μετά το τέλος της πρώτης εταιρικής χρήσης, αποτελείται από τους:

1. Θεοδόσιος Παντελίδης – Περγαντάς του Κωνσταντίνου και της Ευαγγελίας, γεννημένος στην Αθήνα στις 13.1.1994, ιδιωτικός υπάλληλος, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής (οδός Όθωνος αριθμός 105), κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΕ 011471 της 23.12.2003 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Ερυθραίας, (Α.Φ.Μ. 152848614 - Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς),

Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος.

2. Ιωάννης Παντελίδης – Περγαντάς του Κωνσταντίνου και της Ευαγγελίας, γεννηθείς στην Αθήνα στις 28.1.1991, ιδιωτικός υπάλληλος, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής (οδός Όθωνος αριθμός 105), κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΕ 011470 της 23.12.2006

14° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-
δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Ερυθραίας (Α.Φ.Μ. 152806807 - Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς), Μέλος.

3. Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου και της Τριάδας, σύζυγος Κωνσταντίνου Παντελίδη, γεννημένη στη Λειβαδιά Βοιωτίας στις 12.9.1956, έμπορος, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής (οδός 'Οθωνος αριθμός 105), κάτοχος του με αριθμό ΑΕ 011469 της 23.12. 2006 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Ερυθραίας (ΑΦΜ 027047834, ΔΟΥ Κηφισιάς), Μέλος

Και 4) Κωνσταντίνος Παντελίδης του Ιωάννη και της Αναστασίας, γεννημένος στα Χανιά Κρήτης στις 18.9.1957, Επιχειρηματίας, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής (οδός 'Οθωνος αριθμός 105), κάτοχος του με αριθμό ΑΕ 011468 της 23.12.2006 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Ερυθραίας, (ΑΦΜ 023844715, ΔΟΥ Κηφισιάς), Μέλος

Την εταιρεία εκπροσωπεί και δεσμεύει, με μόνη την υπογραφή του, ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, στον οποίο εκχωρούνται όλες οι εκ του καταστατικού εξουσίες του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 25°

Κάλυψη – καταβολή μετοχικού κεφαλαίου

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που καθορίζεται στο άρθρο 5 του καταστατικού σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα χιλιάδες (2.640.000) διαιρούμενο σε είκοσι έξη χιλιάδες τετρακόσιες (26.400) μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) εκάστης καταβάλλεται ως ακολούθως:

1) Η Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου και της Τριάδας αναλαμβάνει να καλύψει το ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων ογδόντα τεσσάρων χιλιάδων (1.584.000) Α) με εισφορά σε είδος ποσό ευρώ ενός εκατομμυρίου διακοσίων τριάντα τριών χιλιάδων (1.233.000) ήτοι αναλυτικά α) της υπόσκαφης οικίας μετά της αυλής στη θέση «Λότζα», εντός του

παραδοσιακού οικισμού της Οίας, Τοπική Ενότητα Οίας, Δήμου Θήρας, Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου η οποία εκτιμήθηκε σε ποσό ευρώ πεντακόσιες οκτώ χιλιάδες (508.000) σύμφωνα με την κατωτέρω από 15.10.2019 έκθεση αποτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών 1) Γεωργίου Θ. Παπαθωμά, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 29811), και 2) Αντωνίου Α. Προκοπίδη, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 14511) μελών της εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), β) του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου των παρακάτω οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην Αθήνα, στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης, στην περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων, στην νυν Δημοτική Κοινότητα του 1ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση "ΠΛΑΚΑ", στο υπ' αριθμόν 45/60 Οικοδομικό Τετράγωνο, και επί της οδού Αδριανού στην οποία φέρει τον αριθμό 97 (πρώην 35 και 37), ήτοι 1) Του υπό στοιχεία ΒΗΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΝΑ (Β-1) διαμερίσματος του ΔΕΥΤΕΡΟΥ (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου, μετά της ανηκούσης στο διαμέρισμα αυτό αποκλειστικής χρήσεως του υπ' αριθμόν ένα (1) χώρου του δώματος, και 2) της υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΠΤΑ (Υ-7) αποθήκης του υπογείου, που εκτιμήθηκαν συνολικά σε ποσό ευρώ επτακοσίων πέντε χιλιάδων (705.000) εκ των οποίων αναλογούν στην άνω ιδρύτρια ευρώ τριακόσιες πενήντα δύο χιλιάδες πεντακόσια (352.500) ήτοι αναλυτικά για το διαμέρισμα ευρώ επτακόσιες μία χιλιάδες (701.000) εκ των οποίων αναλογούν στην άνω ιδρύτρια ευρώ τριακόσιες πενήντα χιλιάδες πεντακόσια (350.500), και για την αποθήκη ευρώ τέσσερις χιλιάδες (4.000) εκ των οποίων αναλογούν στην άνω ιδρύτρια ευρώ δύο χιλιάδες (2.000), σύμφωνα με την κατωτέρω από 15.10.2019 έκθεση αποτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών 1)

Γεωργίου Θ. Παπαθωμά, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 29811), και 2) Αντωνίου Α. Προκοπίδη, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 14511) μελών της εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), και γ) του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου αρτίου και οικοδομησίμου, που κείται στην Δημοτική Κοινότητα Κηφισιάς, του Δήμου Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφερείας Αττικής, στο Ο.Τ. 54 και επί της οδού Καποδιστρίου αριθμός 37, που εκτιμήθηκε σε ποσό ευρώ επτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες (745.000) εκ των οποίων αναλογούν στην άνω ιδρύτρια ευρώ τριακόσιες εβδομήντα δύο χιλιάδες πεντακόσια (372.500) σύμφωνα με την κατωτέρω από 15.10.2019 έκθεση αποτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών 1) Γεωργίου Θ. Παπαθωμά, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 29811), και 2) Αντωνίου Α. Προκοπίδη, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 14511) μελών της εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), και Β) εν μέρει και κατά ποσό τριακοσίων πενήντα μίας χιλιάδων (351.000) με καταβολή μετρητών, και ούτω λαμβάνει δέκα πέντε χιλιάδες οκτακόσιες σαράντα (15.840) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ εκατό (100) η κάθε μία, συνολικής ονομαστικής αξίας ευρώ ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων ογδόντα τεσσάρων χιλιάδων (1.584.000).----------

2) Ο Κωνσταντίνος Παντελίδης του Ιωάννη και της Αναστασίας αναλαμβάνει να καλύψει το ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου πενήντα έξη χιλιάδων (1.056.000) Α) με εισφορά σε είδος ποσό ευρώ επτακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (725.000) ήτοι αναλυτικά α) του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου των παρακάτω οριζοντίων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην Αθήνα, στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης, στην περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων, στην νυν Δημοτική Κοινότητα του 1ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής

Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση "ΠΛΑΚΑ", στο υπ' αριθμόν 45/60 Οικοδομικό Τετράγωνο, και επί της οδού Αδριανού στην οποία φέρει τον αριθμό 97 (πρώην 35 και 37), ήτοι 1) Του υπό στοιχεία ΒΗΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΝΑ (Β-1) διαμερίσματος του ΔΕΥΤΕΡΟΥ (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου, μετά της ανηκούσης στο διαμέρισμα αυτό αποκλειστικής χρήσεως του υπ' αριθμόν ένα (1) χώρου του δώματος, και 2) της υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΠΤΑ (Υ-7) αποθήκης του υπογείου, που εκτιμήθηκαν συνολικά σε ποσό ευρώ επτακοσίων πέντε χιλιάδων (705.000) εκ των οποίων αναλογούν στον άνω ιδρυτή ευρώ τριακόσιες πενήντα δύο χιλιάδες πεντακόσια (352.500) ήτοι αναλυτικά για το διαμέρισμα ευρώ επτακόσιες μία χιλιάδες (701.000) εκ των οποίων αναλογούν στον άνω ιδρυτή ευρώ τριακόσιες πενήντα χιλιάδες πεντακόσια (350.500), και για την αποθήκη ευρώ τέσσερις χιλιάδες (4.000) εκ των οποίων αναλογούν στον άνω ιδρυτή ευρώ δύο χιλιάδες (2.000), σύμφωνα με την κατωτέρω από 15.10.2019 έκθεση αποτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών 1) Γεωργίου Θ. Παπαθωμά, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 29811), και 2) Αντωνίου Α. Προκοπίδη, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 14511) μελών της εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), και β) του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου αρτίου και οικοδομησίμου, που κείται στην Δημοτική Κοινότητα Κηφισιάς, του Δήμου Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφερείας Αττικής, στο Ο.Τ. 54 και επί της οδού Καποδιστρίου αριθμός 37, που εκτιμήθηκε σε ποσό ευρώ επτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες (745.000) εκ των οποίων αναλογούν στον άνω ιδρυτή ευρώ τριακόσιες εβδομήντα δύο χιλιάδες πεντακόσια (372.500) σύμφωνα με την κατωτέρω από 15.10.2019 έκθεση αποτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών 1)

16° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Γεωργίου Θ. Παπαθωμά, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 29811), και 2) Αντωνίου Α. Προκοπίδη, (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 14511) μελών της εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), και Β) εν μέρει και κατά ποσό τριακοσίων τριάντα μία χιλιάδων (331.000) με καταβολή μετρητών, και ούτω λαμβάνει δέκα χιλιάδες πεντακόσια εξήντα (10.560) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ εκατό (100) η κάθε μία, συνολικής ονομαστικής αξίας ευρώ ενός εκατομμυρίου πενήντα έξη χιλιάδων (1.056.000).

Οι ιδρυτές/μέτοχοι υποχρεούνται να καταθέσουν σεειδικό τραπεζικό λογαριασμό επ' ονόματι της Εταιρείας σε οποιαδήποτε Τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, το μέρος της αξίας των πιο πάνω μετοχών, που αντιστοιχεί στα μετρητά κατά τα οριζόμενα ανωτέρω. Της δια του παρόντος γενομένης εισφοράς ακινήτων, προηγήθηκε η εκτίμηση των εισφερομένων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) από τους άνω ιδρυτές.----------

Οι άνω Εκθέσεις εκτίμησης αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στο παρόν και οι οποίες έχουν ως εξής:----

Α. ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΗΝ ΔΚ ΟΙΑΣ, ΔΗΜΟΥ ΘΗΡΑΣ, ΠΕ ΘΗΡΑΣ

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Εκτίμησης ενός περιουσιακού στοιχείου ιδιοκτησίας κυρίας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά, το οποίο περιλαμβάνει την αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία σε καθεστώς πλήρους κυριότητας, κείμενο στη θέση «Λότζα», εντός του παραδοσιακού οικισμού της Οίας, Δημοτική Ενότητα Οίας, Δήμου Θήρας, που πρόκειται να εισφέρει στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. **Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης** 35
2. **Βασικές Επισημάνσεις** 38
3. **Έλεγχοι που διενεργήθηκαν** 39
4. **Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας του ακινήτου** 40

4.1 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 41

4.2 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method) 42

4.3 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 45

4.4 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης 45

4.5 Εναρμόνιση Αξιών 46

5. **Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου** 46
6. **Συμπέρασμα** 52

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α ..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

Προς:
Ιδρύτρια της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων»
Όθωνος 105
ΤΚ 145 62 Κηφισιά

Υπόψη κας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 2019

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ενός περιουσιακού στοιχείου ιδιοκτησίας κυρίας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά, το οποίο περιλαμβάνει την αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία σε καθεστώς πλήρους κυριότητας, που πρόκειται να εισφέρει στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» (εφεξής καλούμενης η «Εταιρεία»).

17^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Συγκεκριμένα το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε μια ανεξάρτητη αυτοτελής κατοικία, κείμενο στη θέση «Λότζα», εντός του παραδοσιακού οικισμού της Οίας, Δημοτική Ενότητα Οίας, Δήμου Θήρας, Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου στην Ελλάδα και αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Ιδιοκτησίας (τ.μ.)
Θέση "Λότζα", Οία, Δημοτική Ενότητα Οίας, Δήμος Θήρας, ΠΕ Θήρας, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	Αυτοτελής κατοικία	Ισόγειο	Παραθεριστική κατοικία	27,48	51,87
Σύνολα				**27,48**	**51,87**

Το ανωτέρω περιουσιακό στοιχείο κατέχεται εξ' ολοκλήρου κατά ποσοστό 100% (πλήρης κυριότητα) από την Κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά.

1. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης

Με την από 21 Μαρτίου 2019 εντολή ανάθεσης της κ. Ευαγγελίας Θ. Περγαντά ιδρύτρια της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων», ανέθεσαν στην εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία είναι εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, να ορίσει δύο εκ των μελών της Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για να προβούν, στη διενέργεια αποτίμησης του ανωτέρου περιγραφόμενου ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 4548/2018, προκειμένου να αποτελέσει κεφαλαιακή εισφορά εις είδος στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

Το Διοικητικό Συμβούλιο της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», με προφορική του εντολή, ανέθεσε την διενέργεια αυτής της αποτίμησης στους κάτωθι Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές:

1. Γεώργιο Θ. Παπαθωμά, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 29811
2. Αντώνιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 14511

Κατόπιν των ανωτέρω, οι ορισθέντες ως άνω Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- παραλάβαμε την έκθεση εκτίμησης του ορισθέντα, από μας, ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.», από την οποία προσδιορίζεται η αξία του περιουσιακού στοιχείου,

- τέθηκαν υπόψη μας από την κ. Ευαγγελία Θ. Περγαντά, ιδρύτρια της υπό σύσταση εταιρείας με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» όλα τα απαραίτητα έγγραφα και δικαιολογητικά, που αφορούν το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο,

- τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία και έγγραφα για την πραγματική και νομική κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου, τα τυχόν βάρη του, την εμπορικότητα της περιοχής καθώς και τις προοπτικές ανάπτυξης,

- ελέγξαμε τις μεθόδους αποτίμησης και την προσδιορισθείσα αγοραία αξία για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο, για τις οποίες ακολουθεί ιδιαίτερη ανάλυση.

Επίσης, βεβαιώνουμε ότι: Για εμάς του ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Παπαθωμά Γεώργιο και Προκοπίδη Αντώνιο) και την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια του τακτικού ελέγχου από εμάς της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε μια ανεξάρτητη αυτοτελής κατοικία, κείμενο στη θέση «Λότζα», εντός

του παραδοσιακού οικισμού της Οίας, Δημοτική Ενότητα Οίας, Δήμου Θήρας, Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου στην Ελλάδα. Ο δήμος Θήρας είναι ένας νησιωτικός δήμος που ανήκει στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Κυκλάδων και περιλαμβάνει τα νησιά Θήρα και Θηρασία, καθώς και τις γειτονικές τους νησίδες. Η έκταση του δήμου είναι 90,69 τ.χλμ και ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 15.550 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011.

Το νησί Θήρα ή Σαντορίνη ή Στρογγύλη (παλαιότερη ονομασία) βρίσκεται νότια της Ίου και δυτικά από την Ανάφη. Απέχει από τον Πειραιά 127 ναυτικά μίλια. Ο Αθηνιός, το μεγαλύτερο λιμάνι του νησιού, έχει δημιουργηθεί στον ομώνυμο όρμο.

Η Σαντορίνη είναι το νοτιότερο νησί των Κυκλάδων. Το έδαφος του νησιού είναι ηφαιστειογενές και από την πλευρά του ηφαιστείου το νησί είναι βραχώδες. Το νησί καταλαμβάνει έκταση 79,194 τ.χλμ. και το μήκος της ακτογραμμής ανέρχεται σε 67 χιλιόμετρα.

Η εκτιμώμενη ιδιοκτησία εντοπίζεται εντός του οικισμού της Οία, στην ειδική θέση «Λοτζά» με νότιο προσανατολισμό, παρέχοντας θέα προ το νησί της Θηρασίας.

Η Οία είναι παραδοσιακός οικισμός της Σαντορίνης και χωροθετείται στο βόρειο άκρο του νησιού, σε απόσταση 11 χιλιομέτρων βορειοδυτικά από τα Φηρά (πρωτεύουσα του νησιού) και σε υψόμετρο περίπου 121 μέτρων. Με βάση την απογραφή του 2011, ο οικισμός έχει 665 κατοίκους. Θεωρείται ως ένα από τα πιο γραφικά μέρη της Ελλάδας, με έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα και είναι παγκοσμίως γνωστή για το ηλιοβασίλεμα της.

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει περιλαμβάνει ένα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο επιφάνειας 27.48τ.μ με υπόσκαφη κατοικία επιφάνειας εμβαδού 51.87τ.μ..

Η υπό μελέτη ιδιοκτησία αποτελεί τυπικό δείγμα υπόσκαφης κατοικίας, κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα του οικισμού της Οίας και γενικότερα του νησιού.

Το ανωτέρω οικόπεδο αποκτήθηκε με το υπ΄αριθμ. 19097/11-06-2002 Συμβόλαιο Πώλησης Αστικού Ακινήτου της συμβολαιογράφου Θήρας Μαρία-Ρίτσα Μητροπιά.

2. Βασικές Επισημάνσεις

- Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» κατ' εντολή της κας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά, ιδρύτρια της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

- Η αποτίμηση βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που αντλήθηκαν από άλλες πηγές, οι οποίες και μνημονεύονται σε αντίστοιχα σημεία της έκθεσης αυτής.

- Για την εκτίμηση της υπό μελέτη ιδιοκτησίας εφαρμόσαμε την **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς**, όπως αυτή αναλυτικά παρατίθεται στη παράγραφο 5.

- Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πηγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν εγγυώμεθα για την ακρίβειά τους καθώς και για τις γνώμες ή τις ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.

- Η αξία που αποτυπώνεται στην έκθεσή μας υπόκειται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.

19° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

- Θεωρήσαμε ότι τα πάγια στοιχεία που διερευνήσαμε συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας. Επιπλέον, θεωρήσαμε ότι η εκμετάλλευση της γης και των βελτιώσεων γης εμπίπτει εντός των ορίων του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

- Οι εργασίες αποτιμήσεων έχουν από τη φύση τους το στοιχείο της υποκειμενικότητας, σχετικά με έναν αριθμό αποφάσεων αλλά και υποθέσεων που πρέπει να γίνουν.

- Η «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σε περίπτωση αποσπασματικής χρήσης των πληροφοριών που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο

- Ως εκ τούτου η «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

3. Έλεγχοι που διενεργήθηκαν

Διενεργήθηκε έλεγχος της κυριότητας του συνόλου του περιουσιακού στοιχείου. Το προαναφερθέν περιουσιακό στοιχείο επίσης ελέγχθηκε ως προς την εγγραφή του στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολόγιο μαζί με όλα τα σχετικά πιστοποιητικά ως κάτωθι:

- Πιστοποιητικό μεταγραφής
- Κυριότητα
- Εμπράγματες ασφάλειες
- Κατασχέσεις
- Εγγραπτέες αγωγές/Ανακοπές/Προσφυγές/Αιτήσεις

- Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα/Πράξεις

Επίσης διενεργήθηκε έλεγχος της έκθεσης του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.», εφεξής «εκτιμητής», με την από 28.06.2019 έκθεση εκτίμησης, με την οποία προσδιορίζεται η αξία του συνόλου του ακινήτου. Στην εν λόγω έκθεση αναπτύσσονται μεταξύ άλλων οι μέθοδοι αποτίμησης, οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη, η εμπορικότητα της περιοχής καθώς και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Η ανωτέρω έκθεση εκτίμησης επισυνάπτεται ως παράρτημα στο τέλος της έκθεσης μας.

4. Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας του ακινήτου

Η εκτίμηση του ακινήτου στηρίχθηκε κατά κύριο λόγο στην έκθεση του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.» με την από 28.06.2019 έκθεση εκτίμησης. Το αντικείμενο του έργου το οποίο ανέλαβε ο «Εκτιμητής» σύμφωνα με την υπογραφείσα σύμβασή του με την Ελεγκτική Εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», συνίσταται στον προσδιορισμό, την τεκμηρίωση και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης του «Εκτιμητή» για την «Αγοραία Αξία» του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου το οποίο κατέχει η κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά.

Ως ημερομηνία αναφοράς των πορισμάτων του «Εκτιμητή» έχει ληφθεί η 30η Απριλίου 2019, η οποία αποτελεί και την ημερομηνία αποτίμησης.

Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS (International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS) , καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual "The Red Book") και είναι απόλυτα αποδεκτά από τις Ελληνικές Αρχές.

20° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Για την εκτίμηση ακινήτων, οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοστούν κατά την κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι εξής:

4.1 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.

✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.

✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.

✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.

✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίσθηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

4.2 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Βασίζεται στη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής

προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Οι μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται ως ακολούθως :

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους – steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (pre-tax net operating income - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{\text{Sale Price}}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία.

$$\text{Value} = \frac{\text{NOI}}{\text{OAR}}$$

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)

Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν οιεσδήποτε

22° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους.

Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

✓ *Περίοδος προβλέψεων*, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
✓ *Δαπάνες ανακαίνισης*, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
✓ *μισθώματα*, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
✓ *υπολειμματική αξία*, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
✓ *δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα*, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
✓ *επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης*, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

4.3 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα.

4.4 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης

Η μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:
Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου
Μείον: Κατασκευαστικό Κόστος
Ίσον: Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

4.5 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

5. Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου

Για την εκτίμηση της υπό μελέτη ιδιοκτησίας εφαρμόσαμε την **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς**.

Οι υπολογισμοί οι οποίοι πραγματοποιήθηκαν τόσο από εμάς όσο και από τον «Εκτιμητή» αποτυπώνονται στους πίνακες που ακολουθούν:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Κατοικιών

23° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

ΑΑ	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)
1	Οία	Πράξη 06/2018: Μονοκατοικία κατασκευής 1980, επιφάνειας 55.45τ.μ, σε οικόπεδο 88τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 49%.	€ 350.000	55,45	€ 6.311,99
2	Οία - Θηρασία	Πράξη 08/2018: Μονοκατοικία κατασκευής 2011, δύο επιπέδων, επιφάνειας 71.46τ.μ, σε οικόπεδο 74τ.μ.	€ 700.000	71,46	€ 9.795,69
3	Οία - Καλντέρα	Μονοκατοικία επιφάνειας 70 τ.μ., 3 επίπεδα, κατασκευής 1950, διατίθεται έναντι 1.200.000€.	€ 1.200.000	70	€ 17.142,86
4	Οία - Αμμούδι	Μονοκατοικία εμβαδού 55 τ.μ. διατίθεται προς πώληση έναντι 900.000€.	€ 900.000	50	€ 18.000,00
5	Οία - Κέντρο οικισμού	Μονοκατοικία επιφάνειας 63 τ.μ., σε οικόπεδο 170 τ.μ., διατίθεται έναντι 330.000€.	€ 330.000	63	€ 5.238,10
6	Οία - Καλντέρα	Μονοκατοικία επιφάνειας 75τ.μ, σε οικόπεδο 90τ.μ, κατασκευής 1955, με ταράτσα με θέα, διατίθεται έναντι 700.000€.	€ 700.000	75	€ 9.333,33
7	Οία - Αμμούδι	Μονοκατοικία 70τ.μ, ισόγεια, με 2 υ/δ, κατασκευής 1950, με ιδιόκτητη ταράτσα, πλήρης ανακαινισμένη το 2016, πάνω από το Αμμούδι, με θέα το ηλιοβασίλεμα, και λειτουργεί ως τουριστικό κατάλλυμα.	€ 700.000	70	€ 10.000,00
8	Οία	Μονοκατοικία 44 τ.μ., ισόγεια, υπόσκαφη, με 1 υ/δ, κατασκευής 1950, επιπλωμένη, ιδιόκτητη ταράτσα, πισίνα, πλήρης ανακαινισμένη το 2013, χρησιμοποιείται στα portals ημερήσιας ενοικίασης, θέα στην καλντέρα και το ηλιοβασίλεμα, ζητούμενη τιμή 550.000€.	€ 550.000	44	€ 12.500,00

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	44,00	€ 5.238,10
Μέγιστο	75,00	€ 18.000,00
Μέσος	62,36	€ 11.040,25
Διάμεσος	66,50	€ 9.897,84

Σημειώνεται ότι η σχέση μεταξύ ζητούμενων τιμών πώλησης και πραγματικών πράξεων γίνεται περισσότερο ελαστική λόγω την περιορισμένης ζήτησης και διαθέσιμων κεφαλαίων αλλά και λόγω των διαπραγματεύσεων που πλέον διαρκούν περισσότερο. Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται κατόπιν διαπραγματεύσεων και πάντα σύμφωνα με γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς (μεσίτες, σύμβουλοι μηχανικοί κλπ) ανέρχεται σε ποσοστά 15%-20% ανάλογα με τα ακριβή στοιχεία του ακινήτου (θέση, επίπεδο, επιφάνεια, ηλικία κατασκευής, κατασκευαστικές προδιαγραφές, κλπ).

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμος Τιμής Μονάδας Πωλησης						Τοποθεσία	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τίμη	Κατασκευ-αστικές Προδιαγραφές	Επιπλέον Παροχές	Εναρμονι-σμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμευσης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
α/α	Τοποθεσία	Περιγραφη	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)	Συντελεστής Αναγωγής							
1	Οία	Πράξη 06/2018: Μονοκατοικία κατασκευής 1980, επιφάνειας 55.45τ.μ, σε οικόπεδο 88 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 49%.	€ 350.000	55,45	€ 6.311,99	10,00%	0,00%	5,00%	15,00%	5,00%	8.824,11	2,50%	220,60
2	Οία - Θηρασία	Πράξη 08/2018: Μονοκατοικία κατασκευής 2011, δύο επιπέδων, επιφάνειας 71.46τ.μ, σε οικόπεδο 74τ.μ.	€ 700.000	71,46	€ 9.795,69	10,00%	1,00%	5,00%	5,00%	5,00%	12.636,62	2,50%	315,92
3	Οία - Καλντέρα	Μονοκατοικία επιφάνειας 70 τ.μ., 3 επίπεδα, κατασκευής 1950, διατίθεται έναντι 1.200.000€.	€ 1.200.000	70,00	€ 17.142,86	0,00%	1,00%	-10,00%	20,00%	-5,00%	17.801,16	2,50%	445,03
4	Οία - Αμμούδι	Μονοκατοικία εμβαδού 55 τ.μ. διατίθεται προς πώληση έναντι 900.000€.	€ 900.000	50,00	€ 18.000,00	10,00%	0,00%	-10,00%	10,00%	0,00%	19.577,56	2,50%	489,44
6	Οία - Καλντέρα	Μονοκατοικία επιφάνειας 75τ.μ, σε οικόπεδο 90τ.μ, κατασκευής 1955, με ταράτσα με θέα, διατίθεται έναντι 700.000€.	€ 700.000	75,00	€ 9.333,33	0,00%	2,00%	-10,00%	20,00%	-10,00%	9.211,89	30,00%	2.763,57
7	Οία - Αμμούδι	Μονοκατοικία 70τ.μ, ισόγεια, με 2 υ/δ, κατασκευής 1950, με ιδιόκτητη ταράτσα, πλήρης ανακαινισμένη το 2016, πάνω από το Αμμούδι, με θέα το ηλιοβασίλεμα, και λειτουργεί ως τουριστικό κατάλλυμα.	€ 700.000	70,00	€ 10.000,00	10,00%	1,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	9.017,69	30,00%	2.705,31
8	Οία	Μονοκατοικία 44 τ.μ., ισόγεια, υπόσκαφη, με 1 υ/δ, κατασκευής 1950, επιπλωμένη, ιδιόκτητη ταράτσα, πισίνα, πλήρης ανακαινισμένη το 2013, χρησιμοποιείται στα portals ημερήσιας ενοικίασης, θέα στην καλντέρα και το ηλιοβασίλεμα, ζητούμενη τιμή 550.000€.	€ 550.000	44,00	€ 12.500,00	0,00%	-1,00%	-10,00%	-5,00%	-10,00%	9.568,28	30,00%	2.870,49
												100,00%	€ 9.810,35
												Στρογγυλοποίηση	€ 9.800,00

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα υπόσκαφων κατοικιών, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 9.800/τ.μ.

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται ως εξής:

51,87 τ.μ Χ € 9.800/τ.μ = € 508.326 ≈ € 508.000

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία της υπό μελέτη ιδιοκτησίας στον οικισμό της Οίας του Δήμου Θήρας, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (€ 508.000)**.

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)
Θέση "Λότζα", Οία, Δημοτική Ενότητα Οίας, Δήμος Θήρας, ΠΕ Θήρας, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	Αυτοτελής κατοικία	Ισόγειο	Παραθεριστική κατοικία	27,48	51,87	€ 508.0
Σύνολα				**27,48**	**51,87**	**€ 508.0**

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας

Δεδομένου ότι η εκτιμώμενη ιδιοκτησία θα αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς σε Ανώνυμη Εταιρεία, και κατόπιν αιτήσεως του πελάτη, πρέπει να επιμερισθεί μεταξύ των διαφόρων συστατικών στοιχείων του.

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, η διαδικασία επιμερισμού συνήθως αντιμετωπίζεται με έναν από τους τρεις παρακάτω τρόπους:

Α) τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά την συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτήρια ή

25° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Β) τον καθορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων και τυχόν βελτιώσεων στην γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή

Γ) τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων, προσθέτοντας τα δύο ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών των δύο συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

Στα πλαίσια του επιμερισμού της Αγοραίας Αξίας και λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα χρήση του ακινήτου, θεωρήσαμε ότι ο πλέον ενδεδειγμένος τρόπος είναι ο τρόπος Α. Για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου, υιοθετήσαμε την Μέθοδο Αξιοποίησης, θεωρώντας την πώληση του ακινήτου ως «Έχει και ευρίσκεται» δεδομένης ότι είναι πρόσφατης κατασκευής και κατόπιν αφαίρεσης των σχετικών κοστών ανάπτυξης. (σχετική ενότητα 4.4).

Οι βασικές παραδοχές και τα στοιχεία της μεθόδου παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ / RESIDUAL METHOD			
Οικόπεδο	27,48		
Συντελεστής Δόμησης	-		
Συντελεστής Κάλυψης	-		
Επιτρεπόμενη Ανωδομή	-		
Έσοδα από Πωλήσεις	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Εμπορική Αξία (€/τ.μ)**	**Σύνολο Εμπορικής Αξίας (€)**
Κατοικίες - Ανωδομή	51,87	9.800	€ 508.326
Κατοικίες - Υπόγεια			€ 0
Σύνολο Εσόδων Πωλήσεων			**€ 508.326**
Δαπάνες Εξαγοράς Ακινήτου			
Συμβολαιογραφικά-Δικηγόροι		0,50%	€ 2.542
Μεσιτικά & Προώθηση		2,00%	€ 10.167
			€ 12.708
Κόστος Ανάπτυξης	**Μικτή Επιφάνεια (τ.μ)**	**Κατασκευαστικό Κόστος (€/τ.μ)**	**Σύνολο Κόστους (€)**

Κατοικίες - Ανωδομή	51,87	2.000	€ 103.740
Σύνολο			**€ 103.740**
Επαγγελματικές Δαπάνες - Άδειες Οικοδομής	7,00%	7.262	
Απρόβλεπτα	5,00%	10.374	
Σύνολο			**€ 17.636**
Σύνολο 1			**€ 121.376**
Κόστος Δανεισμού (@ 6,00%)	Παραδοχή για το 50% του Έργου για 1,5 έτη		€ 5.543
Σύνολο 2			**€ 126.919**
Συνολικό Κόστος			**€ 139.627**
			€ 368.699
Εργολαβικό Όφελος (στο Κόστος Ανάπτυξης)		36,41%	€ 50.833
Εργολαβικό Όφελος (στο Σύνολο Πωλήσεων)		10,00%	
Μικτό Διαθέσιμο Ποσό			**€ 317.866**
Ελάχιστο Κόστος Ευκαιρίας @ 3.5% για 1,5 έτος			€ 0
Διαθέσιμο Ποσό			**€ 317.866**
Δαπάνες Αγοράς Ακινήτου (€)		3,00%	**€ 9.258**
Καθαρή Υπολειμματική Αξία (€)			**€ 308.608**
Στρογγυλοποιημένη Αξία			**€ 309.000**

Επομένως, ο επιμερισμός της Αγοραίας Αξίας στα συστατικά στοιχεία του ακινήτου δίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας (€)	
Γήπεδο	€ 309.000,00
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 199.000,00
Αγοραία Αξία	**€ 508.000,00**

6. Συμπέρασμα

Κατόπιν των όσων παρατέθηκαν σε αυτήν την έκθεση και σε συνδυασμό με την έκθεση του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα – «εκτιμητή» (η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα έκθεση ως παράρτημα), η αξία κατά την 30η Απριλίου 2019, του περιγραφόμενου περιουσιακού στοιχείου, προκειμένου αυτό να αποτελέσει κεφαλαιακή εισφορά σε είδος στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με επωνυμία **«ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων», ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο συνολικό ποσό των πεντακοσίων οχτώ χιλιάδων ευρώ (€ 508.000,00) επιμεριζόμενο στα συστατικά του στοιχεία ως κάτωθι:**

26° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας (€)

Γήπεδο	€ 309.000,00
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 199.000,00
Αγοραία Αξία	**€ 508.000,00**

Λόγω μη ύπαρξης σημαντικών γεγονότων που να επηρεάζουν την αγορά ακινήτων στη συγκεκριμένη τοποθεσία, η ανωτέρω αξία δεν διαφοροποιείται έως και την ημερομηνία έκδοσης της παρούσης έκθεσης.

Με τιμή

Γεώργιος Θ. Παπαθωμάς Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ. Σ.Ο.ΕΛ. 29811	Αντώνιος Α. Προκοπίδης Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

Β. ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΣΤΗΝ ΔΚ 1ου Δ.Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ, ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, Π.Ε. Κ.Τ. ΑΘΗΝΩΝ,

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Εκτίμησης ακινήτου το οποίο αφορά σε δύο Οριζόντιες Ιδιοκτησίες – διαμέρισμα 2ου ορόφου μετά υπόγειας αποθήκης, που ανήκουν εξ' αδιαιρέτου και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2), στην κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά και τον κύριο Κωνσταντίνο Ι. Παντελίδη, κείμενα στη συνοικία της "Πλάκας", στο Δήμο Αθηναίων, που πρόκειται να εισφέρουν στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης 55

2. Βασικές Επισημάνσεις 59

3. Έλεγχοι που διενεργήθηκαν 60

4. Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας του οικοπέδου 61

4.1 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 62

4.2 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method) 63

4.3 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 66

4.4 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης 67

4.5 Εναρμόνιση Αξιών 67

5. Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου 68

6. Συμπέρασμα 76

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α 35

Προς:
Την κ. Ευαγγελία Ι. Περγαντά
Ιδρύτρια της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας
«ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων»
Όθωνος 105
ΤΚ 145 62 Κηφισιά

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 2019

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ακινήτου ιδιοκτησίας της κυρίας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά και του κυρίου Κωνσταντίνου Ι. Παντελίδη το οποίο πρόκειται να εισφέρουν στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» (εφεξής καλούμενης η «Εταιρεία»). Το ακίνητο αφορά σε δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμέρισμα 2ου ορόφου μετά υπόγειας αποθήκης, κείμενο στη συνοικία της "Πλάκας", στο Δήμο Αθηναίων, της

27^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής και αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ - ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)
Ανδριανού 97, περιοχή "Πλάκα", Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού τομέα Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	2ος όροφος	Διαμέρισμα Β1	597,5	164,00	106,00
		Υπόγειο	Αποθήκη Υ-7		5,10	2,00
Σύνολα				**597,5**	**169,10**	**108,00**

Το ανωτέρω περιουσιακό στοιχείο κατέχεται εξ' αδιαιρέτου και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2), από την Κυρία Ευαγγελία Περγαντά και τον Κύριο Κωνσταντίνο Παντελίδη.

7. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης

Με την από 21 Μαρτίου 2019 εντολή της κ. Ευαγγελίας Περγαντά, ιδρύτριας της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων», ανατέθηκε στην εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία είναι εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, να ορίσει δύο εκ των μελών της Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για να προβούν, στη διενέργεια αποτίμησης του ανωτέρου περιγραφόμενου ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 4548/2018, προκειμένου να αποτελέσει κεφαλαιακή εισφορά εις είδος στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 η έκθεση αποτίμησης συντάσσεται από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές

Λογιστές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», με προφορική του εντολή, ανέθεσε την διενέργεια αυτής της αποτίμησης στους κάτωθι Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές:

3. Γεώργιο Θ. Παπαθωμά, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 29811.
4. Αντώνιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 14511.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι ορισθέντες ως άνω Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές βεβαιώνουμε ότι:

- παραλάβαμε την έκθεση εκτίμησης του ορισθέντα, από μας, ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory Α.Ε.», από την οποία προσδιορίζεται η αξία του περιουσιακού στοιχείου,
- τέθηκαν υπόψη μας από την κ. Ευαγγελία Θ. Περγαντά, ιδρύτρια της υπό σύσταση εταιρείας με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» όλα τα απαραίτητα έγγραφα και δικαιολογητικά, που αφορούν το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο,
- τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία και έγγραφα για την πραγματική και νομική κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου, τα τυχόν βάρη του, την εμπορικότητα της περιοχής καθώς και τις προοπτικές ανάπτυξης,
- ελέγξαμε τις μεθόδους αποτίμησης και την προσδιορισθείσα αγοραία αξία για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο, για τις οποίες ακολουθεί ιδιαίτερη ανάλυση.

Τέλος, βεβαιώνουμε ότι: Για εμάς του ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Παπαθωμά Γεώργιο και Προκοπίδη Αντώνιο) και την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια του τακτικού ελέγχου από εμάς της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμέρισμα 2ου ορόφου μετά υπόγειας

αποθήκης, κείμενο στη συνοικία της "Πλάκας", στο Δήμο Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.
Η Πλάκα είναι συνοικία στο κέντρο της Αθήνας κάτω από την Ακρόπολη. Στην περιοχή λειτουργούν μουσεία, ταβέρνες, εστιατόρια, καφετέριες και καταστήματα με τουριστικά είδη, ενώ σώζονται κτίρια διάσημων πολιτών της παλιάς Αθήνας.
Η πληθώρα των κτιρίων είναι διατηρητέα, νεοκλασικού χαρακτήρα, δύο ή τριών ορόφων, τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως κατοικίες, ενώ τα ισόγεια ως καταστήματα τουριστικών ειδών, ταβέρνες, μουσεία, εργαστήρια κοσμημάτων και ειδών τέχνης καθώς και καφέ. Επιπροσθέτως, πολλά διατηρητέα χρησιμοποιούνται ως ξενοδοχεία, κτίρια πολιτιστικού και κοινωνικού χαρακτήρα. Ένας σημαντικός αριθμός κτιρίων βρίσκεται υπό ανακαίνιση, ενώ υπάρχουν διάσπαρτα παλαιά κατεστραμμένα κτίσματα, ή οικόπεδα με πυκνή βλάστηση, λόγω εγκατάλειψης.
Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στην ανατολική κλίτη της Ακρόπολης, επί του πεζοδρομημένου τμήματος της οδού Ανδριανού, έναν από τους πλέον εμπορικούς δρόμους της περιοχής της "Πλάκας" και νοτίως της Ιεράς Αρχιεπισκοπής Αθήνων.
Η πρόσβαση στην περιοχή γίνεται είτε μέσω ιδιωτικών οχημάτων είτε από τους πλησιέστερους σταθμούς του μετρό και του ηλεκτρικού (Σύνταγμα, Ακρόπολη, Μοναστηράκι και Θησείο).
Η τοποθεσία διαθέτει όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτρισμού, τηλεφωνική σύνδεση καθώς και φυσικού αερίου).
Το ακίνητο απέχει 250 μ νοτίως του Καθεδρικού Ναού της Αθήνας και σε απόσταση 450 δυτικώς της Λεωφόρου Αμαλίας και της εισόδου στο Ζάππειο Μέγαρο.

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνει δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα τριώροφης οικοδομής με υπόγειο, που έχει αναπτυχθεί εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 45/60 στην περιοχή της "Πλάκας" στο Δήμο Αθηναίων.
Εντός του προαναφερθέντος Ο.Τ. 45/60, χωροθετείται μεσαίο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 597,50τ.μ, επί του οποίου ανεγέρθηκε τριώροφη οικοδομή με υπόγειο που περιλαμβάνει ισόγεια εμπορικά καταστήματα και διαμερίσματα κατοικιών στους

δύο άνω του ισογείου ορόφους πλέον υπογείου με βοηθητικούς χώρους της οικοδομής και αποθηκευτικούς χώρους. Το οικόπεδο διαθέτει πρόσωπο 19,05μ επί της οδού Ανδριανού με δυτικό προσανατολισμό.

Επί του εν λόγω οικοπέδου έχει αναγερθεί τριώροφη οικοδομή μετά υπογείου δυνάμει της υπ' αριθμό 37/2002 οικοδομικής άδειας και της αναθεώρησης αυτής 47/2004 του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Αθηναίων. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και πλήρωση οπτοπλινθοδομής, ενιαίου όγκου και με μεγάλα ανοίγματα επί της οδού Ανδριανού. Το ισόγειο περιλαμβάνει εμπορικά καταστήματα ενώ οι δύο άνω του ισογείου όροφοι διαθέτουν διαμερίσματα κατοικίας.

Η είσοδος στην πολυκατοικία πραγματοποιείται από την οδό Δευκαλίωνα, μέσω μιας μεταλλικής θύρας ασφαλείας που έχει επενδυθεί με ξύλο. Η εσωτερική επικοινωνία του κτιρίου εξασφαλίζεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου επενδεδυμένου με μάρμαρο και ενός υδραυλικού ανελκυστήρα.

Η υπό μελέτη Οριζόντια Ιδιοκτησία Β-1 του 2ου ορόφου είναι συνολικής επιφάνειας 164τ.μ και διαθέτει ποσοστό συνιδιοκτησίας 106‰ επί του οικοπέδου. Η δεύτερη οριζόντια ιδιοκτησία, αφορά την υπό στοιχεία υπόγεια αποθήκη Υ-7 επιφάνειας 5,10τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 2‰.

Η ανάλυση του περιουσιακού στοιχείου έχει ως κάτωθι:

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ - ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)
Ανδριανού 97, περιοχή "Πλάκα", Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού τομέα Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	2ος όροφος	Διαμέρισμα Β1	597,50	164,00	106,00
		Υπόγειο	Αποθήκη Υ-7		5,10	2,00
Σύνολα				**597,50**	**169,10**	**108,00**

29° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Το ανωτέρω ακίνητο αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. 19.878/19.09.2018 Συμβόλαιο Πώλησης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Ρουντζούνη - Κουρνέτα και ανήκει εξ' αδιαιρέτου και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2), στην κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά και τον κύριο Κωνσταντίνο Ι. Παντελίδη και πρόκειται να εισφέρουν στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» (εφεξής καλούμενης η «Εταιρεία»).

8. Βασικές Επισημάνσεις

- Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή της κας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά, ιδρύτρια της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

- Η αποτίμηση βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που αντλήθηκαν από άλλες πηγές, οι οποίες και μνημονεύονται σε αντίστοιχα σημεία της έκθεσης αυτής.

  Για την εκτίμηση του ακινήτου εφαρμόσαμε την **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς**, όπως αυτή αναλυτικά παρατίθεται στη παράγραφο 5.

- Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πηγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν εγγυώμεθα για την ακρίβειά τους καθώς και για τις γνώμες ή τις ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.

- Η αξία που αποτυπώνεται στην έκθεσή μας υπόκειται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.

- Θεωρήσαμε ότι το περιουσιακό στοιχείο που διερευνήσαμε συμμορφώνεται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας.

- Οι εργασίες αποτιμήσεων έχουν από τη φύση τους το στοιχείο της υποκειμενικότητας, σχετικά με έναν αριθμό αποφάσεων αλλά και υποθέσεων που πρέπει να γίνουν.

- Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σε περίπτωση αποσπασματικής χρήσης των πληροφοριών που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο

- Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

9. Έλεγχοι που διενεργήθηκαν

Διενεργήθηκε έλεγχος της κυριότητας του διαμερίσματος 2ου ορόφου μετά υπόγειας αποθήκης κείμενο στη συνοικία της "Πλάκας", στο Δήμο Αθηναίων. Το προαναφερθέν περιουσιακό στοιχείο επίσης ελέγχθηκε ως προς την εγγραφή του στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολόγιο μαζί με όλα τα σχετικά πιστοποιητικά ως κάτωθι:

- Πιστοποιητικό μεταγραφής
- Κυριότητα
- Εμπράγματες ασφάλειες
- Κατασχέσεις
- Εγγραπτέες αγωγές/Ανακοπές/Προσφυγές/Αιτήσεις
- Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα/Πράξεις

30^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Από τα ανωτέρω προέκυψε ότι στα βιβλία των Υποθηκών και κατασχέσεων του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών για το εν λόγω ακίνητο υπάρχει εγγραφή προσημείωσης για ποσό ΕΥΡΩ 52.080,00 κατά Ηλία Διονυσόπουλου του Κων. Υπέρ της τράπεζας EUROBANK. η οποία όπως βεβαιώνεται με την έγκριση ολικής εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης με ημερομηνία 11/7/2019 της παραπάνω τράπεζας έχει πλήρως εξαλειφθεί.

Επίσης διενεργήθηκε έλεγχος της έκθεσης του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.», εφεξής «εκτιμητής», με την από 28.06.2019 έκθεση εκτίμησης, με την οποία προσδιορίζεται η αξία του οικοπέδου. Στην εν λόγω έκθεση αναπτύσσονται μεταξύ άλλων οι μέθοδοι αποτίμησης, οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη, η εμπορικότητα της περιοχής καθώς και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Η ανωτέρω έκθεση εκτίμησης επισυνάπτεται ως παράρτημα στο τέλος της έκθεσης μας.

10. Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας του οικοπέδου

Η εκτίμηση του ακινήτου στηρίχθηκε κατά κύριο λόγο στην έκθεση του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.» με την από 28.06.2019 έκθεση εκτίμησης. Το αντικείμενο του έργου το οποίο ανέλαβε ο «Εκτιμητής» σύμφωνα με την υπογραφείσα σύμβασή του με την Ελεγκτική Εταιρεία «PKF ΕΥΡΕΛΕΓΤΙΚΗ Α.Ε.», συνίσταται στον προσδιορισμό, την τεκμηρίωση και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης του «Εκτιμητή» για την «Αγοραία Αξία» του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου το οποίο κατέχουν η κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά και ο κύριος Κωνσταντίνο Ι. Παντελίδη.

Ως ημερομηνία αναφοράς των πορισμάτων του «Εκτιμητή» έχει ληφθεί η 30η Απριλίου 2019, η οποία αποτελεί και την ημερομηνία αποτίμησης.

Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS (International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS) , καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual "The Red Book") και είναι απόλυτα αποδεκτά από τις Ελληνικές Αρχές.

Για την εκτίμηση ακινήτων, οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοστούν κατά την κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι εξής:

4.1 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.

31° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.

✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.

✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.

✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίσθηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

4.2 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Βασίζεται στη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της

προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Οι μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται ως ακολούθως :

Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε

σταθεροποιημένους όρους – steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του περιουσιακού στοιχείου (pre-tax net operating income - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{\text{Sale Price}}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία.

$$\text{Value} = \frac{NOI}{OAR}$$

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)

Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν οιεσδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους.

Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

✓ *Περίοδος προβλέψεων*, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
✓ *Δαπάνες ανακαίνισης*, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
✓ *μισθώματα*, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
✓ *υπολειμματική αξία*, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
✓ *δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα*, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
✓ *επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης*, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

4.3 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου,

33^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα.

4.4 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης

Η μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:

Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου

Μείον: Κατασκευαστικό Κόστος

Ίσον: Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

4.5 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

11. Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου

Για την εκτίμηση του ακινήτου θεωρήθηκε καταλληλότερη μέθοδος η **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και Αγοράς**. Σημειώνεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης εκτίμησης, το περιουσιακό στοιχείο θα διατεθεί όπως περιγράφεται στην σχετική πράξη σύστασης.

Οι υπολογισμοί οι οποίοι πραγματοποιήθηκαν τόσο από εμάς όσο και από τον «Εκτιμητή» αποτυπώνονται στους πίνακες που ακολουθούν:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας - Πωλήσεις Διαμερισμάτων

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Διαμερισμάτων					
ΑΑ	**Τοποθεσία**	**Περιγραφή**	**Τιμή Πώλησης**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)**
1	Πλάκα, επί της Αδριανού	Διατηρητέο κτίριο συνολικής επιφάνειας 650 τ.μ., γωνιακό, κατασκευής 1920, με οικόπεδο 330 τ.μ., με ισόγειο κατάστημα 250τ.μ (μισθωμένο) πωλείται έναντι 2.700.000€ .	€ 2.700.000	650	€ 4.153,85
2	Πλάκα	Ρετιρέ διαμέρισμα με πανοραμική θέα Ακρόπολη, Πλάκα και στύλους Ολυμπίου Διός, το οποίο έχει μετατραπεί σε γραφειακό χώρο, κατασκευής 1960 αλλά πλήρης ανακαίνισης το 2011, με αυτόματο κλιματισμό και σύστημα πυρασφάλειας, διατίθεται έναντι 1.000.000€.	€ 1.000.000	212	€ 4.716,98
3	Πλάκα, πλησίον Μητροπόλεως, Αδριανού και Απόλλωνος	Διαμέρισμα που χρήζει ανακαίνισης, 2ου ορόφου, με θέα Ακρόπολη, κατασκευής προ 1990, διαθέσιμο προς πώληση.	€ 600.000	200	€ 3.000,00
4	Πλάκα	Μεζονέτα ανεξάρτητη 180 τ.μ, 5ου-6ου ορόφου, γωνιακή, ρετιρέ, με 2 υ/δ, διατίθεται έναντι 700.000€. Διαθέτει φωτεινό σαλόνι, τζάκι, εσωτερική αποθήκη, με θέα Ακρόπολη, πλησίον μετρό, κατασκευής 1970, μερικώς ανακαινισμένο και σε καλή κατάσταση. Χαμηλότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών από το εκτιμώμενο.	€ 700.000	180	€ 3.888,89

5	Ακρόπολη	Ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα 2ου ορόφου 165τ.μ, υψηλής αισθητικής με roof garden 165 τ.μ, πλήρως ανακατασκευασμένο το 2014, με ενεργειακό τζάκι, master υπνοδωμάτια, κρυφούς φωτισμούς, κεντρικό κλιματισμό ψύξης-θέρμανσης, ενδοδαπέδια θέρμανση, τριπλά θερμομονωτικά ξύλινα κουφώματα, μινιμαλιστικά μπάνια και μοντέρνα κουζίνα εξοπλισμένη, ξύλινα δάπεδα παντού, βεράντες και διαμορφωμένο κήπο με bbq στην ταράτσα, διατίθεται προς πώληση.	€ 1.000.000	165	€ 6.060,61
6	Πλάκα, επί Λεωφόρου Αμαλίας	Διαμέρισμα 160τ.μ, 2ου ορόφου με θέα προς Ακρόπολη και Στήλες Ολυμπίου Διός, κατασκευής προ 1990, διατίθεται προς πώληση.	€ 550.000	160	€ 3.437,50
7	Πλάκα, Μνησικλέους 6 & Πανδρόσου	Οροφοδιαμέρισμα 2ου ορόφου ορόφου, με τωρινή χρήση γραφείου, συνολικής επιφάνειας 122τ.μ, χρήζει ανακαίνισης, γωνιακό, με θέα Ακρόπολη, κατάλληλο και για χρήση Airbnb, προσφέρεται έναντι 380.000€.	€ 380.000	122	€ 3.114,75
8	Μακρυγιάννη	Ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα επιφάνειας 122 τ.μ., 5ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, γωνιακό, με 2 υ/δ, κατασκευής 1967, κεντρική θέρμανση, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, απεριόριστη θέα, πλήρης ανακαίνιση το 2012, με 2 εισόδους, προσφέρεται έναντι 460.000€.	€ 460.000	122	€ 3.770,49
9	Μοναστηράκι, πλησίον Βαρβάκειου Αγοράς	Loft διαμέρισμα 100τ.μ, 3ου ορόφου, με θέα Ακρόπολη, σε μοντέρνο κτίριο, πλήρως ανακατασκευασμένο το 2018, μοντέρνας αισθητικής και ποιότητας κατασκευής, με μεγάλο χώρο υποδοχής, δύο μάστερ υ/δ με πολυτελή μπάνια, αυτόνομη θέρμανση και κλιματισμός, συναγερμός, πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο.	€ 330.000	100	€ 3.300,00

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	100,00	€ 3.000,00
Μέγιστο	650,00	€ 6.060,61
Μέσος	212,33	€ 3.938,12
Διάμεσος	165,00	€ 3.770,49

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο.

Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε

σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.
Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσδιορισμός Τιμής Μονάδας Πώλησης

α/α #	Τοποθεσία	Περιγραφή	Τιμή Πώλησης (€)	Επιφάνεια (τ.μ)	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ)	Τοποθεσία / Όροφος	Επιφάνεια	Πώληση vs Ζητούμενη τιμή	Έτος Κατασκευής	Κατασκευαστικές Προδιαγραφές / Επιπλέον παροχές	Εναρμονισμένη τιμή €/τ.μ.	Συντελεστής Στάθμισης	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Αναγωγής							
2	Πλάκα	Ρετιρέ διαμέρισμα με πανοραμική θέα Ακρόπολη, Πλάκα και στύλους Ολυμπίου Διός, το οποίο έχει μεταπραπεί σε γραφειακό χώρο, κατασκευής 1960 αλλά πλήρης ανακαίνισης το 2011, με αυτόματο κλιματισμό και σύστημα πυρασφάλειας, διατίθεται έναντι 1.000.000€.	€ 1.000.000	212	€ 4.716,98	0,00%	2%	-15%	10%	0%	4.495,06	20,00%	899,01
3	Πλάκα, πλησίον Μητροπόλεως, Αδριανού και Απόλλωνος	Διαμέρισμα που χρήζει ανακαίνισης, 2ου ορόφου, με θέα Ακρόπολη, κατασκευής προ 1990, διαθέσιμο προς πώληση.	€ 600.000	200	€ 3.000,00	0,00%	1%	-15%	10%	30%	3.699,01	20,00%	739,8
4	Πλάκα	Μεζονέτα ανεξάρτητη 180 τ.μ, 5ου-6ου ορόφου, γωνιακή, ρετιρέ, με 2 υ/δ, διατίθεται έναντι 700.000€. Διαθέτει φωτεινό σαλόνι, τζάκι, εσωτερική αποθήκη, με θέα Ακρόπολη, πλησίον μετρό, κατασκευής 1970, μερικώς ανακαινισμένο και σε καλή κατάσταση. Χαμηλότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών από το εκτιμώμενο.	€ 700.000	180	€ 3.888,89	0,00%	1%	-15%	10%	10%	4.025,32	20,00%	805,06
5	Ακρόπολη	Ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα 2ου ορόφου 165τ.μ, υψηλής αισθητικής με roof garden 165 τ.μ, πλήρως ανακατασκευασμένο το 2014, με ενεργειακό τζάκι, master υπνοδωμάτια, κρυφούς φωτισμούς, κεντρικό κλιματισμό ψύξης-θέρμανσης, ενδοδαπέδια θέρμανση, τριπλά θερμομονωτικά ξύλινα κουφώματα, μινιμαλιστικά μπάνια και μοντέρνα κουζίνα εξοπλισμένη, ξύλινα δάπεδα παντού, βεράντες και διαμορφωμένο κήπο με bbq στην ταράτσα, διατίθεται προς πώληση.	€ 1.000.000	165	€ 6.060,61	0,00%	0%	-15%	0%	0%	4.638,22	20,00%	927,64
8	Μακρυγιάννη	Ρετιρέ οροφοδιαμέρισμα επιφάνειας 122 τ.μ., 5ου ορόφου, προσόψεως, διαμπερές, γωνιακό, με 2 υ/δ, κατασκευής 1967, κεντρική θέρμανση, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, απεριόριστη θέα, πλήρης ανακαίνιση το 2012, με 2 εισόδους, προσφέρεται έναντι 460.000€.	€ 460.000	122	€ 3.770,49	20,00%	-2,00%	-15,00%	10,00%	10%	4.575,36	20,00%	915,07
												100,00%	**€ 4.286,58**
												Στρογγυλοποίηση	**€ 4.300,00**

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα διαμερισμάτων με αποθήκη, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 4.300/τ.μ.

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία των εκτιμώμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών υπό στοιχεία Β-1 & υπό στοιχεία Υ-7 , βάσει της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται ως ακολούθως:
164 τ.μ. Χ € 4.273/τ.μ. = € 700.814,00 η οποία με τη στρογγυλοποίηση ορίζεται σε € 701.000,00
5,10 τ.μ. Χ € 860/τ.μ. = € 4.386,00 η οποία με τη στρογγυλοποίηση ορίζεται σε € 4.000,00

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ - ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)	Αγοραία Αξία (€) (στρ/ση)
Ανδριανού 97, περιοχή "Πλάκα", Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού τομέα Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	2ος όροφος	Διαμέρισμα Β1	597,50	164,00	106,00	701.000,00
		Υπόγειο	Αποθήκη Υ-7		5,10	2,00	4.000,00
Σύνολα				**597,50**	**169,10**	**108,00**	**705.000,00**

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου διαμερίσματος επί της οδού Ανδριανού 97 στη περιοχή "Πλάκα" του Δήμου Αθηναίων, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (€ 705.000).

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ - ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)	Αγοραία Αξία (€) (στρ/ση)
Ανδριανού 97, περιοχή "Πλάκα", Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού τομέα Αθηνών, ΠΕ Αττικής		2ος όροφος	Διαμέρισμα Β1		164,00	106,00	
	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες			597,50			705.000,00
		Υπόγειο	Αποθήκη Υ-7		5,10	2,00	
Σύνολα				**597,50**	**169,10**	**108,00**	**705.000,00**

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας

Δεδομένου ότι οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες θα αποτελέσουν αντικείμενο εισφοράς σε Ανώνυμη Εταιρεία, πρέπει να επιμερισθεί μεταξύ των διαφόρων συστατικών στοιχείων του.

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, η διαδικασία επιμερισμού συνήθως αντιμετωπίζεται με έναν από τους τρεις παρακάτω τρόπους:
Α) τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά την συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτήρια ή
Β) τον καθορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων και τυχόν βελτιώσεων στην γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή
Γ) τον προσδιορισμό της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων, προσθέτοντας τα δύο ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών

των δύο συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

Στα πλαίσια του επιμερισμού της Αγοραίας Αξίας και λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα χρήση του ακινήτου, θεωρήσαμε ότι ο πλέον ενδεδειγμένος τρόπος είναι ο τρόπος Α).

Για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου, υιοθετήσαμε την Μέθοδο Αξιοποίησης, θεωρώντας την πώληση ενός νεόδμητου διαμερίσματος στη συγκεκριμένη θέση και κατόπιν αφαίρεσης των σχετικών κόστων ανάπτυξης (σχετική ενότητα 4.4).

Οι λοιπές παραδοχές και τα βασικά στοιχεία της μελλοντικής ανάπτυξης παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ / RESIDUAL METHOD			
Οικόπεδο	597,50		
Συντελεστής Δόμησης	-		
Συντελεστής Κάλυψης	-		
Επιτρεπόμενη Ανωδομή	164,00		
Έσοδα από Πωλήσεις	**Επιφάνεια (τ.μ)**	**Εμπορική Αξία (€/τ.μ)**	**Σύνολο Εμπορικής Αξίας (€)**
Κατοικίες – Ανωδομή	164,00	5.160	€ 846.240
Υπόγεια Αποθήκη			€ 0
Σύνολο Εσόδων Πωλήσεων			**€ 846.240**
Δαπάνες Εξαγοράς Ακινήτου			
Συμβολαιογραφικά-Δικηγόροι		0,50%	€ 4.231
Μεσιτικά & Προώθηση		2,00%	€ 16.925
			€ 21.156
Κόστος Ανάπτυξης	**Μικτή Επιφάνεια (τ.μ)**	**Κατασκευαστικό Κόστος (€/τ.μ)**	**Σύνολο Κόστους (€)**
Κατοικίες - Ανωδομή	164,00	1.200	€ 196.800
Υπόγεια - αποθήκη	5,10	600	€ 3.060
Σύνολο			**€ 199.860**
Επαγγελματικές Δαπάνες - Άδειες Οικοδομής	7,00%		€ 13.990
Απρόβλεπτα	5,00%		€ 9.993
Σύνολο			**€ 23.983**
Σύνολο 1			**€ 223.843**
Κόστος Δανεισμού (@ 6,00%)	Παραδοχή για το 50% του Έργου για 1,5 έτη		€ 10.223
Σύνολο 2			**€ 234.066**
Συνολικό Κόστος			**€ 255.222**
			€ 591.018
Εργολαβικό Όφελος (στο Κόστος Ανάπτυξης)		33,16%	€ 84.624
Εργολαβικό Όφελος (στο Σύνολο Πωλήσεων)		10,00%	
Μικτό Διαθέσιμο Ποσό			**€ 506.394**
Ελάχιστο Κόστος Ευκαιρίας @ 3.5% για 1,5 έτος			€ 0

Διαθέσιμο Ποσό		**€ 506.394**
Δαπάνες Αγοράς Ακινήτου (€)	3,00%	€ 14.749
Καθαρή Υπολειμματική Αξία (€)		**€ 491.645**
Στρογγυλοποιημένη Αξία		**€ 492.000**

Επομένως, ο επιμερισμός της Αγοραίας Αξίας στα συστατικά στοιχεία του ακινήτου δίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Γήπεδο	€ 492.000,00
Κτίριο	€ 213.000,00
Εύλογη Αξία	**€ 705.000,00**

Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας (τ.μ.)	Ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο (‰)	Αγοραία Αξία (€) (στρ/ση)	Γήπεδο	Κτηριακές Εγκαταστάσεις
2ος όροφος	Διαμέρισμα Β1	597,50	164,00	106,00	701.000 €	482.899 €	211.715 €
Υπόγειο	Αποθήκη Υ-7		5,10	2,00	4.000 €	9.111 €	1.285 €
Σύνολα		**597,50**	**169,10**	**108,00**	**705.000 €**	**492.010 €**	**213.000 €**

12. Συμπέρασμα

Κατόπιν των όσων παρατέθηκαν σε αυτήν την έκθεση και σε συνδυασμό με την έκθεση του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα – «εκτιμητή» (η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα έκθεση ως παράρτημα), η αξία κατά την 30η Απριλίου 2019, του περιγραφόμενου περιουσιακού στοιχείου, προκειμένου αυτό να αποτελέσει κεφαλαιακή εισφορά σε είδος στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με επωνυμία **«ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων», ανέρχεται στο ποσό των επτακοσίων πέντε χιλιάδων ευρώ (705.000,00 €) το οποίο επιμερίζεται σε αξία Γηπέδου 492.000,00 € (482.899 ευρώ για το διαμέρισμα του 2ου ορόφου «Διαμέρισμα Β1» και σε 9.111 ευρώ για το υπόγειο «αποθήκη Υ-7») και σε αξία Διαμερίσματος 213.000,00 € (211.715 ευρώ το διαμέρισμα του 2ου ορόφου «Διαμέρισμα Β1» και σε 1.285 ευρώ το υπόγειο «αποθήκη Υ-7»).**

Λόγω μη ύπαρξης σημαντικών γεγονότων τα που να επηρεάζουν την αγορά ακινήτων στη συγκεκριμένη τοποθεσία, η ανωτέρω αξία δεν διαφοροποιείται έως και την ημερομηνία έκδοσης της παρούσης έκθεσης.

Με τιμή

Γεώργιος Θ. Παπαθωμάς Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ. Σ.Ο.ΕΛ. 29811	Αντώνιος Α. Προκοπίδης Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΚΑΙ Γ. ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΤΗΝ ΚΗΦΙΣΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ

Εκτίμησης οικοπέδου επί της οδού Καποδιστρίου 37 του Δήμου Κηφισιάς, ιδιοκτησίας της κυρίας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά και του κυρίου Κωνσταντίνου Ι. Παντελίδη το

38° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

οποίο πρόκειται να εισφέρουν στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης **78**

2. Βασικές Επισημάνσεις **81**

3. Έλεγχοι που διενεργήθηκαν **82**

4. Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας του οικοπέδου **83**

4.1 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς 84

4.2 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method) 85

4.3 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης 88

4.4 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης 88

4.5 Εναρμόνιση Αξιών 89

5. Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου **89**

6. Συμπέρασμα **98**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ **99**

Προς:
Την κ. Ευαγγελία Θ. Περγαντά
Ιδρύτρια της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας
«ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων»
Όθωνος 105
ΤΚ 145 62 Κηφισιά

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 2019

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ακινήτου ιδιοκτησίας της κυρίας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά και του κυρίου Κωνσταντίνου Ι. Παντελίδη το οποίο πρόκειται να εισφέρουν στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» (εφεξής καλούμενης η «Εταιρεία»). Το ακίνητο αφορά σε μια οικοπεδική έκταση, κείμενη στη θέση "Επάνω Αλώνι ή Ασύρματος", επί της οδού Καποδιστρίου 37, στη Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς, Δήμος Κηφισιάς, Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής και αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ - ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ

Διεύθυνση	Περιγραφή	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)
Θέση "Ασύρματος" ή "Πικροδάφνη", Καποδιστρίου 37, Ο.Τ. 54, Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οικόπεδο	1002,04
Σύνολα		**1.002,04**

Το ανωτέρω περιουσιακό στοιχείο κατέχεται εξ' αδιαιρέτου και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2), από την Κυρία Ευαγγελία Περγαντά και τον Κύριο Κωνσταντίνο Παντελίδη.

13. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης

Με την από 21 Μαρτίου 2019 εντολή της κ. Ευαγγελίας Θ. Περγαντά, ιδρύτριας της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων», ανατέθηκε στην εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία είναι εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, να ορίσει δύο εκ των μελών της Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για να προβούν, στη διενέργεια αποτίμησης του ανωτέρου περιγραφόμενου ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 4548/2018, προκειμένου να αποτελέσει κεφαλαιακή εισφορά εις είδος στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

39^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 η έκθεση αποτίμησης συντάσσεται από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», με προφορική του εντολή, ανέθεσε την διενέργεια αυτής της αποτίμησης στους κάτωθι Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές:

5. Γεώργιο Θ. Παπαθωμά, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 29811.
6. Αντώνιο Α. Προκοπίδη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 14511.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι ορισθέντες ως άνω Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές βεβαιώνουμε ότι:

- παραλάβαμε την έκθεση εκτίμησης του ορισθέντα, από μας, ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory Α.Ε.», από την οποία προσδιορίζεται η αξία του περιουσιακού στοιχείου,
- τέθηκαν υπόψη μας από την κ. Ευαγγελία Θ. Περγαντά, ιδρύτρια της υπό σύσταση εταιρείας με την επωνυμία «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» όλα τα απαραίτητα έγγραφα και δικαιολογητικά, που αφορούν το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο,
- τέθηκαν υπόψη μας στοιχεία και έγγραφα για την πραγματική και νομική κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου, τα τυχόν βάρη του, την εμπορικότητα της περιοχής καθώς και τις προοπτικές ανάπτυξης,
- ελέγξαμε τις μεθόδους αποτίμησης και την προσδιορισθείσα αγοραία αξία για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο, για τις οποίες ακολουθεί ιδιαίτερη ανάλυση.

Τέλος, βεβαιώνουμε ότι: Για εμάς του ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Παπαθωμά Γεώργιο και Προκοπίδη Αντώνιο) και την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών («PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»), της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια του τακτικού ελέγχου από εμάς της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αφορά μια οικοπεδική έκταση, κείμενη επί της οδού Καποδιστρίου 37, στη θέση "Επάνω Αλώνι ή Ασύρματος", στη Δημοτική Ενότητα Κηφισιάς, Δήμος Κηφισιάς, Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής. Η πόλη της Κηφισιάς αποτελεί υπερτοπικό εμπορικό κέντρο όλων των βορείων προαστίων καθώς και βασική περιοχή ψυχαγωγίας και διασκέδασης. Η περιοχή είναι γνωστή για την εμπορική της αγορά, την άρτια ρυμοτομία, την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των σπιτιών και των καταστημάτων.

Όσον αφορά την θέση της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας κρίνεται πολύ καλή, δεδομένου ότι βρίσκεται σε απόσταση μόλις 600μ από το κέντρο της πόλης της και 50μ από την οδό Χαρίλαου Τρικούπη, κύρια οδό της πόλης. Η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσω της οδού Καποδιστρίου (μονόδρομος) πλάτους 12μ. Σε απόσταση μόλις 150μ χωροθετείται και στάση λεωφορείου.

Η τοποθεσία διαθέτει όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευσης, ηλεκτρισμού, φυσικού αερίου και τηλεφωνικής σύνδεσης).

Το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.002,04 τ.μ. Πρόκειται για μεσαίο οικόπεδο, με σχήμα ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, είναι επίπεδο και πλήρως οριοθετημένο ενώ διαθέτει πρόσωπο μήκους 21,61μ με δυτικό προσανατολισμό προς την οδό Καποδιστρίου.

Σύμφωνα με το πλέον πρόσφατο παρασχεθέν τοπογραφικό διάγραμμα και την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού Ν.651/1977 πρόκειται για άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση οικόπεδο με τους ακόλουθους όρους δόμησης:

- Συντελεστής Δόμησης: 0.50
- Συντελεστής Κάλυψης: 40% με μέγιστη κάλυψη ενιαίου κτιρίου 350τ.μ.
- Αρτιότητα κατά κανόνα: Εμβαδό 2.000τ.μ και ελάχιστο πρόσωπο 30μ (ΦΕΚ 279/Δ/1977)
- Αρτιότητα κατά παρέκκλιση: Προ 23-8-1977, εμβαδό 400τ.μ και ελάχιστο πρόσωπο 15μ.

Το ανωτέρω οικόπεδο αποκτήθηκε με το υπ΄αριθμ. 16.241/12.12.2008 Συμβόλαιο Πώλησης Ακινήτου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεώργιο Κουρνέτα και ανήκει εξ' αδιαιρέτου και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2),

40^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

στην κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά και τον κύριο Κωνσταντίνο Ι. Παντελίδη και πρόκειται να εισφέρουν στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων» (εφεξής καλούμενης η «Εταιρεία»).

14. Βασικές Επισημάνσεις

- Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή της κας Ευαγγελίας Θ. Περγαντά, ιδρύτρια της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία: «ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων».

- Η αποτίμηση βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που αντλήθηκαν από άλλες πηγές, οι οποίες και μνημονεύονται σε αντίστοιχα σημεία της έκθεσης αυτής.

  Η αποτίμηση της αξίας του οικοπέδου έχει βασιστεί στη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς σε συνδυασμό με την Προσέγγιση της Μεθόδου Αξιοποίησης ή Υπολειμματικής αξίας, όπως αυτή αναλυτικά παρατίθεται στη παράγραφο 5. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν ισόποσα τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Αξιοποίησης, κατά 50%-50% αντίστοιχα.

- Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, εφόσον υπάρχουν, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πηγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν εγγυώμεθα για την ακρίβειά τους καθώς και για τις γνώμες ή τις ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.

- Η αξία που αποτυπώνεται στην έκθεσή μας υπόκειται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.

- Θεωρήσαμε ότι το περιουσιακό στοιχείο (οικόπεδο) που διερευνήσαμε συμμορφώνεται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και τις χρήσεις γης, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας. Επιπλέον, θεωρήσαμε ότι η εκμετάλλευση της γης και των βελτιώσεων γης εμπίπτει εντός των ορίων του υπό διερεύνηση περιουσιακού στοιχείου και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης, εκτός αν αναφέρεται κάτι διαφορετικό στην έκθεσή μας.

- Οι εργασίες αποτιμήσεων έχουν από τη φύση τους το στοιχείο της υποκειμενικότητας, σχετικά με έναν αριθμό αποφάσεων αλλά και υποθέσεων που πρέπει να γίνουν.

- Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σε περίπτωση αποσπασματικής χρήσης των πληροφοριών που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο.

- Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

15. Έλεγχοι που διενεργήθηκαν

Διενεργήθηκε έλεγχος της κυριότητας του οικοπέδου επί της οδού Ι. Καποδιστρίου 37 στο Δήμο Κηφισιάς (Περιφέρεια Αττικής). Το προαναφερθέν περιουσιακό στοιχείο επίσης ελέγχθηκε ως προς την εγγραφή του στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο/κτηματολόγιο μαζί με όλα τα σχετικά πιστοποιητικά ως κάτωθι:

- Πιστοποιητικό μεταγραφής
- Κυριότητα

41° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

- Εμπράγματες ασφάλειες
- Κατασχέσεις
- Εγγραπτέες αγωγές/Ανακοπές/Προσφυγές/Αιτήσεις
- Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα/Πράξεις

Επίσης διενεργήθηκε έλεγχος της έκθεσης του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.», εφεξής «εκτιμητής», με την από 28.06.2019 έκθεση εκτίμησης, με την οποία προσδιορίζεται η αξία του οικοπέδου. Στην εν λόγω έκθεση αναπτύσσονται μεταξύ άλλων οι μέθοδοι αποτίμησης, οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη, η εμπορικότητα της περιοχής καθώς και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Η ανωτέρω έκθεση εκτίμησης επισυνάπτεται ως παράρτημα στο τέλος της έκθεσης μας.

16. <u>Μεθοδολογία εκτίμησης της αξίας του οικοπέδου</u>

Η εκτίμηση του οικοπέδου στηρίχθηκε κατά κύριο λόγο στην έκθεση του ορισθέντα ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας «FVAT Advisory A.E.» με την από 28.06.2019 έκθεση εκτίμησης. Το αντικείμενο του έργου το οποίο ανέλαβε ο «Εκτιμητής» σύμφωνα με την υπογραφείσα σύμβασή του με την Ελεγκτική Εταιρεία «PKF ΕΥΡΕΛΕΓΤΙΚΗ Α.Ε.», συνίσταται στον προσδιορισμό, την τεκμηρίωση και την καταγραφή της ανεξάρτητης γνώμης του «Εκτιμητή» για την «Αγοραία Αξία» του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου το οποίο κατέχουν η κυρία Ευαγγελία Θ. Περγαντά και ο κύριος Κωνσταντίνο Ι. Παντελίδη.

Ως ημερομηνία αναφοράς των πορισμάτων του «Εκτιμητή» έχει ληφθεί η 30η Απριλίου 2019, η οποία αποτελεί και την ημερομηνία αποτίμησης.

Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόσθηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων - International Valuation Standards - IVS

(International Valuation Standard Council - IVSC), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards - EVS) , καθώς και του RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS Appraisal and Valuation Manual "The Red Book") και είναι απόλυτα αποδεκτά από τις Ελληνικές Αρχές.

Για την εκτίμηση ακινήτων, οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοστούν κατά την κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι εξής:

4.1 Προσέγγιση της Αγοράς - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας πρόθυμος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα άλλο παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ. Τα πέντε στάδια για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς αναλύονται κατωτέρω:

✓ Έρευνα αγοράς για πρόσφατες δικαιοπραξίες, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων και συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων ως προς την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία.
✓ Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα, την ορθότητά τους, καθώς και την αντικειμενικότητά τους.

42° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

✓ Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου.
✓ Σύγκριση της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και προσαρμογή των αξιών.
✓ Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίσθηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

4.2 Προσέγγιση της Προσόδου - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Method)

Βασίζεται στη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow)

λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Όταν γίνεται χρήση τόσο της άμεσης κεφαλαιοποίησης τη προσόδου όσο και της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, η χρηματοροή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου είναι τα έσοδα προ φόρων (NOI), αναφέρονται επίσης ως έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Τα έσοδα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων θεωρούνται ως αντιπροσωπευτικά για την εκτίμηση προσοδοφόρων περιουσιακών στοιχείων, καθώς επιτρέπουν την άμεση σύγκριση διάφορων επενδυτικών προτάσεων και ελαχιστοποιούν τις διαφορές που προκύπτουν από διαφορετικούς χειρισμούς στις αποσβέσεις, την χρηματοοικονομική διάρθρωση, φορολογία κλπ..

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης της προσόδου εφαρμόζεται σε μια μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης (steady state). Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων γίνεται χρήση των απομειωμένων ταμειακών ροών.

Οι μέθοδοι της κεφαλαιοποίησης της προσόδου και των απομειωμένων ταμειακών ροών αναλύονται ως ακολούθως :

- **Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου – Direct Capitalization**

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει τα καθαρά λειτουργικά έσοδα (σε σταθεροποιημένους όρους – steady state) και εφαρμόζει έναν συνολικό συντελεστή κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate - OAR). Ο OAR είναι η σχέση μεταξύ της τιμής πώλησης και των καθαρών προ φόρων λειτουργικών εσόδων του

περιουσιακού στοιχείου (pre-tax net operating income - NOI). Η σχέση αυτή εκφράζεται μαθηματικά ως εξής:

$$OAR = \frac{NOI}{\text{Sale Price}}$$

Μια παρόμοια εξίσωση μπορεί να εφαρμοσθεί για να μετατρέψει το NOI του περιουσιακού στοιχείου σε αξία.

$$\text{Value} = \frac{NOI}{OAR}$$

Καθώς βασίζεται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες και υποθέσεις επενδυτών για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, το OAR εκφράζεται σε όρους της αγοράς, καθώς αντικατοπτρίζει και τις εκτιμήσεις των επενδυτών. Επιπροσθέτως, αντικατοπτρίζει τις προβλέψεις των επενδυτών για τις μελλοντικές διακυμάνσεις, τα λειτουργικά περιθώρια, τις αποδόσεις & τους κινδύνους της αγοράς και τους τρόπους χρηματοδότησης. Στην τοπική αγορά το εύρος του OAR για τους διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων διερευνάται διεξοδικά μετά από επί τόπου διερευνήσεις τόσο για διαφορετικούς τύπους περιουσιακών στοιχείων όσο και για διαφορετικές περιοχές καθώς και άλλα χαρακτηριστικά που το επηρεάζουν.

Στην περίπτωση της εκτίμησης ακίνητων περιουσιακών στοιχείων όπως συγκροτήματα διαμερισμάτων ή γραφειακών χώρων, ένα ποσοστό απομείωσης υπολογίζεται, λόγω της πληρότητας των μισθωμένων χώρων και της συλλογής των μισθωμάτων από μελλοντικούς μισθωτές. Τα μεικτά έσοδα από μισθώματα αναπροσαρμόζονται για τις προβλεπόμενες δαπάνες συντήρησης του περιουσιακού στοιχείου. Αυτές οι δαπάνες συνυπολογίζουν παράγοντες όπως αμοιβή διαχείρισης, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, καθώς και άλλα έξοδα.

- **Απομειωμένες Ταμειακές Ροές - Discounted Cash Flow Analysis (DCF)**

Η απομείωση είναι μια μορφή κεφαλαιοποίησης κατά την οποία οι μελλοντικές χρηματοροές μεταφέρονται σε μια ένδειξη παρούσας αξίας. Η συγκεκριμένη μεθοδολογική προσέγγιση

αναγνωρίζει τον χρονικό παράγοντα πραγματοποίησης των χρηματοροών, κατά τον οποίο είναι αντιληπτό ότι μια παρούσα χρηματοροή είναι μεγαλύτερη από μία μελλοντική. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει να ενσωματωθούν οιεσδήποτε μελλοντικές κεφαλαιουχικές επενδύσεις - CapEx, καθώς και το παραγόμενο εισόδημα τους.
Τα τυπικά χαρακτηριστικά που θα πρέπει να ενσωματωθούν κατά την εφαρμογή της ανωτέρω μεθόδου συμπεριλαμβάνουν ενδεικτικά τα κατωτέρω:

✓ *Περίοδος προβλέψεων*, κατά το τέλος της οποίας θεωρούμε την σταθερότητα εισροής των χρηματοροών,
✓ *Δαπάνες ανακαίνισης*, εάν η κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου απαιτεί παρόμοιες δαπάνες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω χρηματοροών,
✓ *μισθώματα*, λαμβάνοντας υπόψη την αγορά των ακινήτων,
✓ *υπολειμματική αξία*, η παρούσα αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της περιόδου των προβλέψεων,
✓ *δαπάνες προώθησης και λειτουργικά έξοδα*, λαμβάνοντας υπόψη τα κόστη λειτουργίας και χρήσης του περιουσιακού στοιχείου,
✓ *επιτόκια προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης*, κατάλληλα για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και σύμφωνα με την αγορά.

4.3 Προσέγγιση του Κόστους - Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία και βιομηχανικά ακίνητα.

4.4 Προσέγγιση της Μεθόδου της Υπολειμματικής Αξίας ή Αξιοποίησης

Η μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για

44^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.
Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής:
Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου ως ολοκληρωμένου
Μείον: Κατασκευαστικό Κόστος
Ίσον: Υπολειμματική Αξία Γηπέδου

4.5 Εναρμόνιση Αξιών

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά. Η εναρμόνιση των αξιών προσδιορίζει μία μόνον αξία ή ένα εύρος αξιών.

17. Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου

Για την εκτίμηση των υπό μελέτη ιδιοκτησιών θεωρήθηκαν καταλληλότερες μέθοδοι η **Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς σε συνδυασμό με την Προσέγγιση της Υπολειμματικής Αξίας ή Μεθόδου**. Σημειώνεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης εκτίμησης, το οικόπεδο θα διατεθεί όπως περιγράφεται στην σχετική πράξη σύστασης.

Οι υπολογισμοί οι οποίοι πραγματοποιήθηκαν τόσο από εμάς όσο και από τον «Εκτιμητή» αποτυπώνονται στους πίνακες που ακολουθούν:

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας - Πωλήσεις Οικοπέδων

ΑΑ	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)	Επιτρεπό-μενη Δομήσιμη Επιφάνεια (τ.μ)	Τιμή Μονάδος ανά Δομήσιμη (€/τ.μ.)
1	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Δυο όμορα οικόπεδα των 965 τ.μ στην περιοχή του Κεφαλαρίου, με Σ.Δ 0,60 προσφέρονται έναντι 1.500.000 €.	€ 1.500.000	1.930	€ 777	1.158,00	€ 1.295
2	Κηφισιά, Κεφαλάρι, Μαυρομιχάλη & Αύρας	Οικόπεδο 1.280 τ.μ , με πρόσοψη 35 μέτρων, Σ.Δ 0.60, διατίθεται έναντι 1.500.000 €.	€ 1.500.000	1.280	€ 1.172	768	€ 1.953
3	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Οικόπεδο 1.200 τ.μ., με Σ.Δ 0.60, με παλαιά οικία που χρήζει κατεδάφισης.	€ 1.400.000	1.200	€ 1.167	720	€ 1.944
4	Κηφισιά, κέντρο	Οικόπεδο εμβαδού 1.100 τ.μ., με πρόσοψη 24 μ., Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0.60, Σ.Κ: 40 %, προσόψεως, διατίθεται έναντι 980.000€.	€ 980.000	1.100	€ 891	660	€ 1.485
5	Κηφισιά, κέντρο	Οικόπεδο με Σ.Δ 0.60, σε απόσταση περιπάτου από το κέντρο της Κηφισιάς, πιο κεντρικό σημείο από το εκτιμώμενο	€ 1.500.000	1.100	€ 1.364	660	€ 2.273
6	Κηφισιά, Λεβίδου & Μυρσίνης	Γωνιακό οικόπεδο 1.093 τ.μ. με Σ.Δ. 0.60, έναντι πάρκου, διατίθεται προς πώληση.	€ 980.000	1.093	€ 897	655,8	€ 1.494
7	Κηφισιά, κέντρο	Οικόπεδο επιφάνειας 1.040 τ.μ., με ΣΔ: 0,60, ΣΚ: 40%, με πρόσοψη 20μ, επίπεδο, ζητούμενη τιμή 750.000€.	€ 750.000	1.040	€ 721	624	€ 1.202
8	Κηφισιά, Νάξου & Αλωνίων	Οικόπεδο επιφάνειας 985 τ.μ., με Σ.Δ: 0,60, ΣΚ: 40%, με πρόσοψη 20μ και βάθος 50μ, επίπεδο, ζητούμενη τιμή 1.200.000€.	€ 1.200.000	985	€ 1.218	591	€ 2.030
9	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Ανατολικού προσανατολισμού οικόπεδο 965 τ.μ.,με Σ.Δ.	€ 900.000	965	€ 933	579	€ 1.554
10	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Οικόπεδο 880 τ.μ., γωνιακό, έναντι πάρκου, με Σ.Δ 0.60, προσφέρεται έναντι 1.100.000€.	€ 1.100.000	880	€ 1.250	528	€ 2.083

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Επιφάνεια (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη Δομήσιμη Επιφάνεια (τ.μ)	Τιμή Μονάδος ανά Δομήσιμη (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	880,00	721,15	528,00	€ 1.201,92
Μέγιστο	1.930,00	1.363,64	1.158,00	€ 2.272,73
Μέσος	1.157,30	1.038,90	694,38	€ 1.731,50
Διάμεσος	1.096,50	1.049,65	657,90	€ 1.749,42

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τα συγκριτικά στοιχεία που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τα πλέον συγκρίσιμα για την υπό μελέτη ιδιοκτησία και συγκεκριμένα σε επίπεδο τιμής μονάδας δομήσιμης επιφανείας. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η τοποθεσία, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση του ακινήτου και την τοποθεσία του, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές:

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Οικόπεδο Ιωάννη Καποδιστρίου 37, Κηφισιά

ΑΑ	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοπο-θεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτη-ριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστές Στάθμισης						
4	Κηφισιά, κέντρο	Οικόπεδο εμβαδού 1.100 τ.μ., με πρόσοψη 24 μ., Χρήση γης: Αμιγής Κατοικία, Σ.Δ: 0.60, Σ.Κ: 40 %, προσόψεως, διατίθεται έναντι 980.000€.	€ 980.000	660	1.484,85	-15%	3,18%	0%	0%	€ 1.302	20%	260,45
5	Κηφισιά, κέντρο	Οικόπεδο με Σ.Δ 0.60, σε απόσταση περιπάτου από το κέντρο της Κηφισιάς, πιο κεντρικό σημείο από το εκτιμώμενο	€ 1.500.000	660	2.272,73	-15%	3,18%	-5%	0%	€ 1.894	20%	378,72
6	Κηφισιά, Λεβίδου & Μυρσίνης	Γωνιακό οικόπεδο 1.093 τ.μ. με Σ.Δ. 0.60, έναντι πάρκου, διατίθεται προς πώληση.	€ 980.000	655,8	1.494,36	-15%	3,10%	-5%	0%	€ 1.244	20%	248,81
8	Κηφισιά, Νάξου & Αλωμίων	Οικόπεδο επιφάνειας 985 τ.μ., με Σ.Δ: 0,60, ΣΚ: 40%, με πρόσοψη 20μ και βάθος 50μ, επίπεδο, ζητούμενη τιμή 1.200.000€.	€ 1.200.000	591	2.030,46	-15%	1,80%	0%	1%	€ 1.775	20%	354,9
9	Κηφισιά, Κε	Ανατολικού προσανατολισμού οικόπεδο 965 τ.μ. με Σ.Δ. 0,60, ΣΚ 40%, πρόσοψη 23μέτρα, προσφέρεται έναντι 900.000€.	€ 900.000	579	1.554,40	-15%	1,56%	0%	-1%	€ 1.328	20%	265,69
											100%	€ 1.508,57
										στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδος		€ 1.510

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα οικοπέδων με Σ.Δ 0,60, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας των € 1.510/τ.μ δομήσιμης επιφάνειας (ή € 755/τ.μ. επιφάνειας οικοπέδου).

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία προσδιορίζεται ως ακολούθως: 1.002,04 τ.μ. Χ 0,50 Χ € 1.510,00/τ.μ. = 756.540,20 η οποία με τη στρογγυλοποίηση ορίζεται σε **€ 757.000,00.**

Παρακάτω, ενδεικτικά παρουσιάζονται οι πλέον πρόσφατες πράξεις πώλησης οικοπέδων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Οικοπέδων

ΑΑ	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)
1	Κηφισιά, Πολιτεία	Πράξη Δεκέμβριος 2018: Μεσαίο οικόπεδο επιφάνειας 1.200τ.μ.	1.150.000,00 €	1.200,00	958,33
2	Κηφισιά, Πολιτεία	Πράξη Ιούνιος 2018: Οικόπεδο με δύο προσόψεις, επιφάνειας 513τ.μ.	860.000,00 €	513,00	1676,41
3	Κηφισιά	Πράξη Ιούλιος 2018: Οικόπεδο με δύο προσόψεις, επιφάνειας 760τ.μ.	350.000,00 €	760,00	460,53
4	Κηφισιά	Πράξη Μάιος 2017: Μεσαίο οικόπεδο, επιφάνειας 626τ.μ.	250.000,00 €	626,00	399,36

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας της ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε και η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας.

Το σενάριο ανάπτυξης που διερευνήθηκε βασίσθηκε στις υφιστάμενες χρήσεις της εγγύτερης περιοχής της ιδιοκτησίας, που περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο κτήρια με κύρια χρήση την κατοικία. Ως εκ τούτου, θεωρήσαμε ότι η ανάπτυξη συγκροτήματος με μονοκατοικίες (semi-detached house) τύπου μεζονέτας με υπόγειο συμπίπτει με την βέλτιστη και υψηλότερη χρήση της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας. Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις γενικές παραδοχές που εφαρμόσθηκαν.

Τιμές Πώλησης Κατοικιών

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης μεζονετών στην ευρύτερη περιοχή της υπό διερεύνησης ιδιοκτησίας, το εύρος τιμών που διαπιστώθηκε κυμάνθηκε από €2.622/τ.μ. έως €5.080/τ.μ., με

τον μέσο όρο στα € 3.436/τ.μ και τον στατιστικό μέσο όρο στα € 2.832/τ.μ. Ενδεικτικά συγκριτικά πώλησης στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας Συγκριτικών Ακινήτων - Πωλήσεις Κατοικιών

ΑΑ	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)
1	Κηφισιά, πλησίον αγοράς	Νεόδμητη μεζονέτα 260 τ.μ., κατασκευής 2015, πλησίον αγοράς και ΗΣΑΠ, με ασανσέρ και ιδιόχρηστο κήπο, minimal, πολυτελούς κατασκευής και μοντέρνας αισθητικής, τζάκι, δρύινα δάπεδα, ανεξάρτητη κουζίνα, 3 υ/δ (1 master), ανεξάρτητο φωτεινό playroom, με δεύτερη κουζίνα, χώρο καθιστικού και ντουλάπες, 1 υ/δ, αυτονομία θέρμανσης με φυσικό αέριο ανά επίπεδο, boiler, ηλιακός, ηλεκτρικά ρολά, συναγερμός, πόρτα ασφαλείας, home cinema, μικρή αποθήκη, 2 θέσεις κλειστό πάρκιν, ζητούμενη τιμή 730.000€.	730.000,00 €	260,00	2.807,69 €
2	Κηφισιά, επί της οδού Γεωργαντά	Νεόδμητη, μοντέρνα, διαμπερής, γωνιακή μεζονέτα 260τ.μ, σε συγκρότημα 3 μεζονέτων, έτους ολοκλήρωσης 2013 (άδεια 2010), η οποία αναπτύσσεται ως εξής: 1ος 73τμ)=3Υ/Δ(δρύινα πατώματα-1 μάστερ με δικό του λουτρό-ντουσιέρα), επιπλέον λουτρό με υδρομασάζ (με παράθυρο), Ισόγειο (73τμ) = σαλοτραπεζαρία με τζάκι, ξεχωριστή κουζίνα, wc, βεράντα που οδηγεί σε αποκλειστικής χρήσης κήπο(60τμ), Ημιυπόγειο(114τμ)=ενιαία σαλοτραπεζαρία με κουζίνα (δυνατότητα για τζάκι), λουτρό(με ντουσιέρα), laundry room, Υ/Δ. Επιπλέον: Ασανσέρ, Σοφίτα(Αποθήκη), 2 θέσεις στάθμευσης, αυτονομία ανά επίπεδο(προεγκατάσταση Φ/Α), boiler, προεγκατάσταση cctv-A/C- συναγερμού, ηλεκτρικών τεντών, διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, δρύινα πατώματα, δορυφορική.	730.000,00 €	260,00	2.807,69 €
3	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Μεζονέτα συνολικής επιφάνειας 250 τ.μ , τριών επιπέδων, 3 υ/δ, 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 2016, με εσωτερικό ασανσέρ, συναγερμός, τζάκι, Playroom, χωρίς κοινόχρηστα.	700.000,00 €	250,00	2.800,00 €
4	Άνω Κηφισιά, επί της οδού Ερατούς	Μεζονέτα συνολικής επιφάνειας 225 τ.μ , τριών επιπέδων, με θέα, με 4υ/δ (1 Master), 2 θέσεις στάθμευσης, κατασκευής 2010, με διαμορφωμένο κήπο, διατίθεται έναντι 590.000 €.	590.000,00 €	225,00	2.622,22 €
5	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Πλησίον πλατείας Κεφαλαρίου, Δημαρχείου και αγοράς, μεζονέτα (ισογείου-υπογείου), σε συγκρότημα υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών, κατασκευής 2011, με ιδιόχρηστο κήπο 160τ.μ, περιλαμβάνει ισόγειο 120τ.μ (χώρος υποδοχής με τζάκι, open plan κουζίνα, wc επισκεπτών και δύο master bedrooms) και στο ημιυπόγειο επιφάνειας 62τ.μ. βρίσκεται ένα master bedroom, δωμάτιο υπηρεσίας, πλυντήριο και αποθήκες. Επιπλέον, το ακίνητο διαθέτει κλιματισμό ψύξης θέρμανσης, ενδοδαπέδια αυτόνομη θερμανση με λέβητα φυσικού αερίου, υπόγεια θεση στάθμευσης, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, Δορυφορική, δρύινα δάπεδα κλπ.	950.000,00 €	187,00	5.080,21 €
6	Κηφισιά, Κέντρο	Σε υπό ανέγερση συγκρότημα κατοικιών, διαμέρισμα 1ου ορόφου 145 τ.μ., 3 υ/δ (1 Master), με τζάκι, 1 θέση στάθμευσης, minimal αισθητικής και αρχιτεκτονικής, με ατομική αντλία θερμότητας, υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών, διατίθεται έναντι 700.000€.	700.000,00 €	145,00	4.827,59 €
7	Κηφισιά, Κέντρο	Οροφοδιαμέρισμα επιφάνειας 190 τ.μ., 1ος Όροφος, 3 υ/δ (1 Master) με τζάκι, 2 θέσεις στάθμευσης, κατασκευής 2012, με θέρμανση φυσικού αερίου, πωλείται έναντι 700.000€.	700.000,00 €	190,00	3.684,21 €
8	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Minimal νεόδμητη μεζονέτα 350 τ.μ., 3 επίπεδα, '10, 2 μπάνια,2 wc, σε εξαιρετικό σημείο, με ασανσέρ, μεγάλοι χώροι υποδοχής με τζάκι, τραπεζαρία, δρύινα πατώματα παντού, μεγάλη αυτόνομη κουζίνα, 2 υπνοδωμάτια (master). Playroom με καθιστικό ,τζάκι , δωμάτιο υπηρεσίας με μπάνιο. Ατομική θέρμανση ενδοδαπέδια ,σύγχρονος συναγερμός με κάμερες, laundry room, βεράντες, εκπληκτική θέα , μεγάλη αποθήκη, κλειστό παρκινγκ ,ηλεκτρικά ρολά	1.000.000,00 €	350,00	2.857,14 €

47° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Δείκτες	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)
Ελάχιστο	145,00	€ 2.622,22
Μέγιστο	350,00	€ 5.080,21
Μέσος	233,38	€ 3.435,85
Διάμεσος	237,50	€ 2.832,42

καθώς τα ανωτέρω ακίνητα δεν είναι ομοιογενή, η συγκρισιμότητα παρουσιάζει διαφοροποιήσεις σε ποιοτικούς παράγοντες και χαρακτηριστικά.
Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να γίνουν σταθμίσεις στους παράγοντες εκείνους που παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ή έχουν σημαντική επιρροή στην προσδιορισθείσα αξία.
Υιοθετώντας αντίστοιχη μεθοδολογία όπως και για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας πώλησης του οικοπέδου, καταλήξαμε στις παρακάτω αναπροσαρμογές και τιμή πώλησης νεόδμητου.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Τιμή Μονάδας Πώλησης Νεόδμητου

ΑΑ	Τοποθεσία	Περιγραφή	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια (τ.μ.)	Τιμή Μονάδος (€/τ.μ.)	Ζητούμενες Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Ηλικία Κατασκευής	Κατασκευαστικές Προδιαγραφές	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ.
						Συντελεστής Στάθμισης							
1	Κηφισιά, πλησίον αγοράς	Νεόδμητη μεζονέτα 260 τ.μ., κατασκευής 2015, πλησίον αγοράς και ΗΣΑΠ, με ασανσέρ και ιδιόχρηστο κήπο, minimal, πολυτελούς κατασκευής και μοντέρνας αισθητικής, τζάκι, δρύινα δάπεδα, ανεξάρτητη κουζίνα, 3 υ/δ (1 master), ανεξάρτητο φωτεινό playroom, με δεύτερη κουζίνα, χώρο καθιστικού και ντουλάπες, 1 υ/δ, αυτονομία θέρμανσης με φυσικό αέριο ανά επίπεδο, boiler, ηλιακός, ηλεκτρικά ρολά, συναγερμός, πόρτα ασφαλείας, home cinema, μικρή αποθήκη, 2 θέσεις κλειστό πάρκιν, ζητούμενη τιμή 730.000€.	730.000,00 €	260,00	2.807,69 €	-15,00%	1,84%	5,00%	4,00%	0,00%	2.654,00 €	20,00%	530,82
2	Κηφισιά, επί της οδού Γεωργαντά	Νεόδμητη, μοντέρνα, διαμπερής, γωνιακή μεζονέτα 260τ.μ, σε συγκρότημα 3 μεζονέτων, έτους ολοκλήρωσης 2013 (άδεια 2010), η οποία αναπτύσσεται ως εξής: 1ος 73τμ)=3Υ/Δ(δρύινα πατώματα-1 μάστερ με δικό του λουτρό-ντουσιέρα), επιπλέον λουτρό με υδρομασάζ (με παράθυρο), Ισόγειο (73τμ) = σαλοτραπεζαρία με τζάκι, ξεχωριστή κουζίνα, wc, βεράντα που οδηγεί σε αποκλειστικής χρήσης κήπο(60τμ), Ημιυπόγειο(114τμ)=ενιαία σαλοτραπεζαρία με κουζίνα (δυνατότητα για τζάκι), λουτρό(με ντουσιέρα), laundry room, Υ/Δ. Επιπλέον: Ασανσέρ, Σοφίτα(Αποθήκη), 2 θέσεις στάθμευσης, αυτονομία ανά επίπεδο(προεγκατάσταση Φ/Α), boiler, προεγκατάσταση cctv-A/C- συναγερμού, ηλεκτρικών τεντών, διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, δρύινα πατώματα, δορυφορική.	730.000,00 €	260,00	2.807,69 €	-15,00%	1,84%	0,00%	6,00%	0,00%	2.576,00 €	20,00%	515,26
3	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Μεζονέτα συνολικής επιφάνειας 250 τ.μ , τριών επιπέδων, 3 υ/δ, 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 2016, με εσωτερικό ασανσέρ, συναγερμός, τζάκι, Playroom, χωρίς κοινόχρηστα.	700.000,00 €	250,00	2.800,00 €	-15,00%	1,64%	-5,00%	3,00%	5,00%	2.485,00 €	20,00%	497,08
5	Κηφισιά, Κεφαλάρι	Πλησίον πλατείας Κεφαλαρίου, Δημαρχείου και αγοράς, μεζονέτα (ισογείου-υπογείου), σε συγκρότημα υψηλών κατασκευαστικών προδιαγραφών, κατασκευής 2011, με ιδιόχρηστο κήπο 160τ.μ, περιλαμβάνει ισόγειο 120τ.μ (χώρος υποδοχής με τζάκι, open plan κουζίνα, wc επισκεπτών και δύο master bedrooms) και στο ημιυπόγειο επιφάνειας 62τ.μ. βρίσκεται ένα master bedroom, δωμάτιο υπηρεσίας, πλυντήριο και αποθήκες. Επιπλέον, το ακίνητο διαθέτει κλιματισμό ψύξης θέρμανσης, ενδοδαπέδια αυτόνομη θερμανση με λέβητα φυσικού αερίου, υπόγεια θεση στάθμευσης, πόρτα ασφαλείας, συναγερμό, Δορυφορική, δρύινα δάπεδα κλπ.	950.000,00 €	187,00	5.080,21 €	-15,00%	0,38%	-20,00%	8,00%	-10,00%	3.371,00 €	20,00%	674,13
7	Κηφισιά, Κέντρο	Οροφοδιαμέρισμα επιφάνειας 190 τ.μ., 1ος Όροφος, 3 υ/δ (1 Master) με τζάκι, 2 θέσεις στάθμευσης, κατασκευής 2012, με θέρμανση φυσικού αερίου, πωλείται ένανπι 700.000€.	700.000,00.€	190,00	3.684,21 €	-15,00%	0,44%	0,00%	7,00%	-5,00%	3.198,00 €	20,00%	639,46
												100,00%	**2.856,76**
											Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδος		**2.850,00**

48^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία, και κατόπιν εφαρμογής κατάλληλών συντελεστών αναπροσαρμογής όσον αφορά την ηλικία κατασκευής, την ακριβής θέση του ακινήτου, το επίπεδο του ορόφου κλπ, θεωρούμε ότι η μέση τιμή πώλησης της μελλοντικής οικοδομής θα κυμανθεί σε ένα ποσό της τάξης των € 2.850/τ.μ..
Οι λοιπές παραδοχές και τα βασικά στοιχεία της μελλοντικής ανάπτυξης
παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ / RESIDUAL METHOD			
Οικόπεδο	1.002,40		
Συντελεστής Δόμησης	0,50		
Συντελεστής Κάλυψης	40%		
Επιτρεπόμενη Ανωδομή	501,02		
Επιτρεπόμενη Κάλυψη	400,82		
Έσοδα από Πωλήσεις	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Εμπορική Αξία (€/τ.μ)**	**Σύνολο Εμπορικής Αξίας (€)**
Κατοικίες - Ανωδομή	450,92	2.850	€ 1.285.116
Κατοικίες - Υπόγεια	220,73	2.850	€ 629.093
ΒΧ Πάρκινγκ - Αποθήκες	140,00	0	€ 0
Σύνολο Εσόδων Πωλήσεων			**€1.914.209**
Δαπάνες Εξαγοράς Ακινήτου			
Συμβολαιογραφικά-Δικηγόροι		0,50%	€ 9.571
Μεσιτικά & Προώθηση		2,00%	€ 38.284
			€ 47.855
Κόστος Ανάπτυξης	**Μικτή Επιφάνεια (τ.μ)**	**Κατασκευαστικό Κόστος (€/τ.μ)**	**Σύνολο Κόστους (€)**
Κατοικίες - Ανωδομή	501,02	1.000	€ 501.020
Υπόγεια - αποθήκες	260,82	800	€ 208.653
ΒΧ Πάρκινγκ - Αποθήκες	140,00	550	€ 77.000
Σύνολο			**€ 786.673**
Επαγγελματικές Δαπάνες - Άδειες Οικοδομής	7,00%		€ 55.067
Απρόβλεπτα	5,00%		€ 39.334
Σύνολο			**€ 94.401**
Σύνολο 1			**€ 881.074**
Κόστος Δανεισμού (@ 6,00%)	Παραδοχή για το 50% του Έργου για 1,5 έτη		€ 40.237
Σύνολο 2			**€ 921.311**

Συνολικό Κόστος		**€ 969.166**
		€ 945.043
Εργολαβικό Όφελος (στο Κόστος Ανάπτυξης)	19,75%	€ 191.421
Εργολαβικό Όφελος (στο Σύνολο Πωλήσεων)	10,00%	
Μικτό Διαθέσιμο Ποσό		**€ 753.622**
Δαπάνες Αγοράς Ακινήτου (€)	3,00%	€ 21.950
Καθαρή Υπολειμματική Αξία (€)		**€ 731.672**
Στρογγυλοποιημένη Αξία		**€ 732.000**

Με βάση τη Μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας η εκτιμώμενη αξία του οικοπέδου ανέρχεται στο ποσό των € 732.000.

Σύνοψη της αγοραίας αξίας

Σταθμίζοντας τις Προσεγγίσεις των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 50% και της Υπολειμματικής Αξίας κατά 50%, λόγω των υφιστάμενων χαρακτηριστικών των ακινήτων, αλλά και της ποιότητας των συγκριτικών στοιχείων που εξετάσθηκαν έχουμε:

Μέθοδος Εκτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία	Σταθμισμένη Αγοραία Αξία (€)
Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων	50%	€757.000	€378.500
Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας	50%	€732.000	€366.000
Συνολική Αγοραία Αξία (€)			**€744.500**
Στρογγυλοποίηση (€)			**€745.000**

Ιδιοκτησία ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΠΕΡΓΑΝΤΑ - ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗ

Διεύθυνση	Περιγραφή	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)
Θέση "Ασύρματος" ή "Πικροδάφνη", Καποδιστρίου 37, Ο.Τ. 54, Δήμος Κηφισιάς, ΠΕ Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Οικόπεδο	1.002,04	744.500,00 €
Σύνολα		**1.002,04**	**745.000,00 €**

18. Συμπέρασμα

Κατόπιν των όσων παρατέθηκαν σε αυτήν την έκθεση και σε συνδυασμό με την έκθεση του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα – «εκτιμητή» (η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα έκθεση ως

παράρτημα), η αξία κατά την 30^{η} Απριλίου 2019, του περιγραφόμενου περιουσιακού στοιχείου, προκειμένου αυτό να αποτελέσει κεφαλαιακή εισφορά σε είδος στην υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία με επωνυμία **«ACTRIUM ΑΕ Ανάπτυξης & Διαχείρισης Ακινήτων»**, **ανέρχεται μετά τη στάθμιση των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 50% και της Υπολειμματικής Αξίας κατά 50%, στο ποσό των Επτακοσίων Σαράντα Πέντε Χιλιάδων Ευρώ (745.000€).**

Λόγω μη ύπαρξης σημαντικών γεγονότων που να επηρεάζουν την αγορά ακινήτων στη συγκεκριμένη τοποθεσία, η ανωτέρω αξία δεν διαφοροποιείται έως και την ημερομηνία έκδοσης της παρούσης έκθεσης.

Με τιμή

Γεώργιος Θ. Παπαθωμάς	Αντώνιος Α. Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.ΕΛ. 29811	Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α

Η λεπτομερής περιγραφή των άνω εισφερομένων ακινήτων έχει ως εξής:----------

Α.- ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟ από την εκ των ιδρυτριών Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου και της Τριάδας στην ΔΚ ΟΙΑΣ του Δήμου ΘΗΡΑΣ της ΠΕ ΘΗΡΑΣ:----------

Ενα ακίνητο - οικία υπόσκαφη - με το οικόπεδοτης - αυλή - η οποία ευρίσκεται εντός του Οικισμού Οίας της νήσου Θήρας, περιοχής της Κοινότητας Οίας της Θήρας, στη θέση "ΛΟΤΖΑ", νυν στην Τοπική Κοινότητα Οίας, της Δημοτικής Ενότητας Οίας, του Δήμου Θήρας, της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου,

κατά τον τίτλο κτήσεως άρτιο και οικοδομήσιμοΝ.651/1977 σύμφωνα με την αναγραφόμενη υπεύθυνη δήλωση του αρμοδίου Μηχανικού και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του Ν.1337 του 1983, όπως επίσης προκύπτει από δήλωσή του στο κατωτέρω τοπογραφικό, το οποίο έχει επιφάνεια το υπόσκαφο μέτρα τετραγωνικά σαράντα (40) και η αυλή μέτρα τετραγωνικά είκοσι δύο (22,00), όπως απεικονίζεται στο από Μαϊο 2002 έτους τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σταύρου Ν. Κουταλίδη, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 19.097 της 11.6.2002 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Θήρας Μαρίας - Ρίτσας Εμμανουήλ Μητροπία, με τα αλφαβητικά κεφαλαία γράμματα ΑΒΓΔΑ η αυλή, και τα γράμματα Α'ΔΓ'ΕΖΗΘΙΑ το Υπόσκαφο και συνορεύει γύρω γύρω από την πλευρά Α-Β μέτρων τριών (3,00) με Κοινοτική οδό από την πλευρά Β-Γ μέτρων έξη και 60/οο (6,60) με ιδιοκτησία αγνώστου, από την πλευρά Γ-Δ μέτρων τεσσάρων και 40/οο (4,40) με ιδιοκτησία επίσης αγνώστου, και από την πλευρά Δ-Α μέτρων πέντε και 60/οο (5,60) με το Υπόσκαφο της αυτής ιδιοκτησιας και την άνωθεν διερχομένη Κοινοτική Οδό,

εμφαινόμενο επίσης περιμετρικά με τους αριθμούς1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 1, στο από ΙΟΥΝΙΟΣ 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Ευστρατίου - Μαξίμου Κεχαγιά, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87, στο οποίο το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας -υπόσκαφου είναι μέτρα τετραγωνικά πενήντα ένα και 87/οο (51,87) εκ των οποίων το τμήμα της κατοικίας εντός των ορίων του οικοπέδου έχεο εμβαδόν μ.τ. 7,96 ,καθώς επίσης υπάρχει η υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού αυτού βάσει του Νόμου 651/77 ότι το οικόπεδο

50^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

αυτό εμβαδού μέτρων τετραγωνικών είκοσι επτά και 48/οο (27,48) είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, επίσης υπάρχουν πίνακας συντεταγμένων κορυφών οικοπέδου, απόσπασμα ορθοφωτογραφίας κτηματολογίου, και δύο (2) φωτογραφίες και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα αφού υπογράφηκε νόμιμα από τους συμβαλλομένους και εμένα προσαρτάται στο παρόν και και συνορεύεται κατά το άνω διάγραμμα Βόρεια με άνωθεν αυτού Δημοτικό δρόμο μεταβλητού πλάτους σε τεθλασμένη πλευρά (πρόσωπο) 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 μέτρων της 1 2 εβδομήντα τέσσερα εκατοστά (0,74), της 2 3 εβδομήντα τρία εκατοστά (0,73), της 3 4 πενήντα δύο εκατοστά (0,52), της 4 5 ενός και 08/οο (1,08), της 5 6 ογδόντα επτά εκατοστών (0,87), της 6 7 ενενήντα έξη εκατοστά (0,96), της 7 8 δύο και 22/οο (2,22), της 8 9 ένδεκα εκατοστά (0,11), της 9 10 είκοσι οκτώ εκατοστά (0,28), και της 10 11 τριάντα δύο εκατοστά (0,32), ήτοι συνολικά μέτρα έξη και 96/οο (6,96), Ανατολικά με Δημοτική οδό μεταβλητού πλάτους (υπερκείμενη) σε πρόσωπο 11 12 13 14 μέτρων της 11 12 ενός και 88/οο (1,88), της 12 13 ογδόντα ενός εκατοστών (0,81) και της 13 14 πενήντα τεσσάρων εκατοστών (0,54) ήτοι συνολικά μέτρα τρία και 23/οο (3,23) Νότια με γειτονική ιδιοκτησία σε πλευρά 14 15 16 17 μέτρων της 14 15 ενός και81/οο (1,81), της 15 16 δύο και 02/οο (2,02), και της 16 17 ενός και 39/οο (1,39), ήτοι συνολικά μέτρα πέντε και 22/οο (5,22) και Δυτικά με υπέδαφος, σε τεθλασμένη πλευρά 17 18 19 20 21 22 23 24 1μέτρων της 17 18 εξήντα δύο εκατοστά (0,62), της 18 19 εβδομήντα δύο εκατοστά (0,72), της 19 20 εξήντα εννέα εκατοστά (0,69), της 20 21 ογδόντα τέσσερα εκατοστά (0,84), της 21 22 είκοσι εννέα εκατοστά (0,29), της 22 23 εβδομήντα τέσσερα εκατοστά (0,74), της 23 24 σαράντα επτά εκατοστά (0,47), και της 24 1 ένα και 56/οο (1,56), ήτοι συνολικά μέτρα πέντε και 93/οο (5,93).-------

Σημειώνεται ότι, η άνω κατοικία έχει υπαχθείστις διατάξεις του Νόμου 4495 του 2017, για σύνολο του υπόσκαφου τμήματος καθώς δεν έχει εντοπισθεί οικοδομική άδεια για το κτίριο , η αυθαίρετη κατασκευή που έχει πραγατοποποιηθεί είναι υπέρβαση δόμησης 51,87 τμ. ,εκ των οποίων τα 43,91 τμ. είναι σε υπόσκαφο χώρο και τα 7,96 τμ. εκτός εδάφους , όπως φαίνεται από την προσαρτώμενη υπ'αριθμόν Α/Α Δήλωσης: 10673721, Κατάσταση Δήλωσης: Περαιωμένη , Α/Α Πρωτοκόλλου: 688616, Ηλεκτρονικός Κωδικός: E756EA738B55B7CE, Ημ/νία αρχικής υποβολής: 21/11/2018, Ημ/νία υπαγωγής: 10/12/18 Τελευταία ενημέρωση: 16/ 04/2019 13q07q54 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν.4495/2017 για το παραπάνω ακίνητο υπό της Τεχνικής εταιρείας MORPHO DESIGN ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΊΑ στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, (η δήλωση είναι πλήρως εξοφλημένη), και όπως απεικονίζεται στο προσαρτώμενο στο παρόν, νόμιμα υπογεγραμμένο από τους εμφανισθέντες και εμένα, από ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2018 σχεδιάγραμμα κατόψεως οικίαστου Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σεραφείμ Κ. Μαντζούφα , στο οποίο υπάρχει η δήλωση του Μηχανικού αυτού, ότι η κάτοψη συνοδεύει την με Α/Α/ 106721 και την έχει υποβάλει ως έχει στο ηλεκτρονικό σύστημα του στο ΤΕΕ, και ότι συνοδεύει την ηλεκτρονική δήλωση του ΥΠΕΚΑ Α/Α Δήλωσης 10291163.----------

Το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο περιήλθε στην Ευαγγελία σύζυγο Κωνσταντίνου Παντελίδη, το γένος θεοδοσίου Περγαντά και της Τριάδας, με αγορά από τους 1) Νικόλαο Εμμανουήλ Δαμίγο και της Αθανασίας, 2) Ρούλα σύζυγο Νικολάου Δαμίγου, το γένος Νικήτα Γαβριηλίδη και της Καλλιόπης, και 3) Εμμανουήλ Νικολάου Δαμίγο και της Ρούλας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 19.097 της 11.6.2002 πωλητηρίου συμβολαίου της

51° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Συμβολαιογράφου Θήρας Μαρίας - Ρίτσας Εμμανουήλ Μητροπία, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θήρας στο τόμο 365 και αριθμό 32.----------

Στους άνω δικαιοπαρόχους της 1) Νικόλαο Εμμανουήλ Δαμίγο και της Αθανασίας, 2) Ρούλα σύζυγο Νικολάου Δαμίγου, το γένος Νικήτα Γαβριηλίδη και της Καλλιόπης, και 3) Εμμανουήλ Νικολάου Δαμίγο και της Ρούλας, είχε περιέλθει το άνω ακίνητο, ως εξής: 1) Νικόλαο Εμμανουήλ Δαμίγο και της Αθανασίας και 2) Ρούλα σύζυγο Νικολάου Δαμίγου, το γένος Νικήτα Γαβριηλίδη και της Καλλιόπης, κατά την επικαρπία, κοινώς, αδιαιρέτως και με ίσα μερίδια ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, δυνάμει του υπ' αριθμόν 16.776 της 14.1.1999 συμβολαίου πωλήσεως αστικού ακινήτου της Συμβολαιογράφου Θήρας Μαρίας - Ρίτσας Εμμανουήλ Μητροπία, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θήρας στο τόμο 330 και αριθμό 64, και στον Εμμανουήλ Νικολάου Δαμίγο και της Ρούλας, κατά την ψιλή κυριότητα, δυνάμει του αυτού άνω υπ' αριθμόν 16.776 της 14.1.1999 συμβολαίου πωλήσεως αστικού ακινήτου της Συμβολαιογράφου Θήρας Μαρίας - Ρίτσας Εμμανουήλ Μητροπία, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θήρας στο τόμο 330 και αριθμό 64.- Στον δε αρχικό ιδιοκτήτη είχε περιέλθει δυνάμει του υπ' αριθμόν 4.671 της 15.10.1986 συμβολαίου γονικής παροχής αστικού ακινήτου, της αυτής Συμβολαιογράφου Θήρας Μαρίας - Ρίτσας Εμμανουήλ Μητροπία, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θήρας στο τόμο 207 και αριθμό 39.------

και Β.- ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟ από αμφότερους τους ιδρυτές Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου και της Τριάδας, και Κωνσταντίνο Παντελίδη του Ιωάννη και της Αναστασίας κοινώς, αδιαιρέτως και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ

αδιαιρέτου από τον καθένα τούτων στην ΔΚ 1ου Δ.Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ, του Δήμου ΑΘΗΝΑΙΩΝ, της ΠΕ Κ.Τ. ΑΘΗΝΩΝ, της Περιφέρειας Αττικής:

Οι παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες της παρακάτω πολυορόφου οικοδομής, ήτοι 1) Το υπό στοιχεία ΒΗΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΝΑ (Β-1) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ του ΔΕΥΤΕΡΟΥ (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου, έχον επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα τέσσερα (164,00), μετά του αντιστοιχούντος σ' αυτό ποσοστού συνιδιοκτησίας εκατόν έξη χιλιοστών (106/1000) εξ αδιαιρέτου επί του παρακάτω περιγραφομένου οικοπέδου, μετά της ανηκούσης στο διαμέρισμα αυτό αποκλειστικής χρήσεως του υπ' αριθμόν ένα (1) χώρου του δώματος, με τα στοιχεία (β,γ,δ,ε,ζ,η,β), επιφανείας αυτού μέτρων τετραγωνικών ογδόντα εννέα (89) και 2) Την υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΠΤΑ (Υ-7) ΑΠΟΘΗΚΗ του υπογείου, έχουσα επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πέντε και 10/100 (5,10), μετά του αντιστοιχούντος σ' αυτή ποσοστού συνιδιοκτησίας δύο χιλιοστών (2/1000) εξ αδιαιρέτου επί του παρακάτω περιγραφομένου οικοπέδου, και με την εξ αδιαιρέτου αναλογία τους στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, έργα, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας, που βρίσκεται στην Αθήνα, στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης, στην περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων, στην νυν Δημοτική Κοινότητα του 1ου Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση "ΠΛΑΚΑ", στο υπ' αριθμόν 45/60 Οικοδομικό Τετράγωνο, και επί της οδού Αδριανού στην οποία φέρει τον αριθμό 97 (πρώην 35 και 37), εκτισμένης επί οικοπέδου αρτίου και οικοδομησίμου εκτάσεως κατά μεν τον αρχικό τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων ενενήντα (590) ή όσης εκτάσεως και αν είναι πλέον ή έλαττον, κατά το κατωτέρω αναφερόμενο από Ιανουαρίου

52° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

1996 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Χαραλάμπους Ζωγράφου μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων ενενήντα (590,00), κατά δε νεώτερη και επακριβέστερη καταμέτρησή του, και κατά το κατωτέρω αναφερόμενο από Ιουνίου 2001 τοπογραφικό διάγραμμα του αυτού Πολιτικού Μηχανικού Χαρ. Λ. Ζωγράφου, μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων ενενήντα επτά και 50/100 (597,50), το οποίο (οικόπεδο) κατά τον αρχικό τίτλο κτήσεως συνορεύεται Δυτικά με την οδό Αδριανού επί προσώπου μέτρων δέκα εννέα και πέντε εκατοστών (19,05), Ανατολικά με οικοδομές πρώην Δημητρίου Μπεθανοπούλου και ήδη Δ. Θεοδωράκη, Αναστασίου Οικονόμου και Ιωάννου Καρύστου ή των διαδόχων του επί τεθλασμένης πλευράς μέτρων ένδεκα και ενενήντα πέντε εκατοστών (11,95) συν τριάντα εκατοστών (0,30) συν μέτρων έξη και εξήντα πέντε (6,65) συν μέτρων πέντε και εβδομήντα εκατοστών (5,70), Αρκτικά εν μέρει με οικοδομή πρώην κληρονόμων Πολυξένης Μπεθενιώτη και ήδη των διαδόχων τους επί πλευράς μέτρων δέκα τριών (13) και εν μέρει με πρώην κλίβανο Κονδύλως Μιχαήλ Τσαμαδού και ήδη οικοδομή Αποστόλου Αλεξανδρή ή των διαδόχων του επί τεθλασμένης πλευράς μέτρων δέκα τεσσάρων και εξήντα εκατοστών (14,60) συν μέτρων ενός και τριάντα εκατοστών (1,30) συν μέτρων πέντε και εβδομήντα εκατοστών (5,70) και Μεσημβρινά με οικοδομές πρώην Π. Ράδου και Ηρακλέους Μαμούρη και ήδη κληρονόμων Ν. Ράδου και Ηρακλέους Μαμούρη ή των διαδόχων τους επί πλευράς μέτρων είκοσι επτά και εβδομήντα εκατοστών (27,70), εμφαινόμενο περιμετρικά με τα κεφαλαία στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-ΕΖ-Η-Θ-Α στο από Ιανουαρίου 1996 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Χαρ. Λ. Ζωγράφου, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 10.007 του 1998 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, το οποίο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Νόμο 651/77, στο οποίο δηλώνει ο συντάξας αυτό Μηχανικός, ότι το οικόπεδο αυτό

βρίσκεται στην Αθήνα, περιοχή "Πλάκα" και επί της οδού Αδριανού αρ. 97, εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια ενενήντα (590,00) και συνορεύει σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό Βόρεια εν μέρει σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Η-Ζ μήκους μέτρων δέκα τριών (13,00), με διώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Διαδόχων Πολυξένης Μπεθανιώτη και εν μέρει σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Α-Θ μήκους μέτρων δέκα τεσσάρων και 60/100 (14,60) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Διαδόχων Αποστόλου Αλεξανδρή, Νότια σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Β-Γ μήκους μέτρων είκοσι επτά και 70/100 (27,70) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Διαδόχων Ν. Ράδου και Ηρακλ. Μαμούρη και εν μέρει με αδιέξοδο Θουκιδίδου, Ανατολικά σε ελαφρά τεθλασμένη πλευρά του σχεδιαγράμματος Ζ-Ε-Δ-Γ μήκους μέτρων η Ζ-Ε δώδεκα και 35/100 (12,35), η Δ-Ε τριάντα εκατοστών (0,30) και η Δ-Γ ένδεκα και 95/οο (11,95) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Διαδόχων Δ. Θεοδωράκη, Α. Οικονόμου και Ιωάν. Καρυώτου και Δυτικά εν μέρει σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Α-Β προσώπου μέτρων δέκα εννέα και 05/100 (19,05) με την οδό Αδριανού (Πεζόδρομος) και εν μέρει σε πλευρά Η-Θ μήκους πέντε και 70/100 (5,70) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Διαδόχων Αποστόλου Αλεξανδρή, εμφαινόμενο επίσης περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Α στο από Ιουνίου 2001 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Χαρ. Λ. Ζωγράφου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, όμοιο δε αυτού έχει προσαρτηθεί και στο υπ' αριθμόν 14.291 του 2003 συμβόλαιο της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας

53° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Φωτίου Πολίτη, και το οποίο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Νόμο 651 του 1977, δηλώνει δηλαδή ο συντάξας αυτό μηχανικός ότι το οικόπεδο αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ότι δεν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης των ιδίων ιδιοκτητών, καθώς επίσης και ότι δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα σύμφωνα με το Ν.1337 του 1983, έχει έκταση κατά πρόσφατη και επακριβέστερη καταμέτρησή του, που έγινε από τον ίδιο παραπάνω Πολιτικό Μηχανικό Χαράλαμπο Ζωγράφο, μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια ενενήντα επτά και 50/100 (597,50) και συνορεύει σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό Βόρεια εν μέρει σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Θ-Ι μήκους μέτρων δέκα τριών (13,00) με διώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας διαδόχων Πολυξένης Μπεθενιώτη και εν μέρει σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Α-Κ μήκους μέτρων δέκα έξη (16,00) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας διαδόχων Αποστόλου Αλεξανδρή, Νότια σε τεθλασμένη πλευρά του σχεδιαγράμματος Β-Γ-Δ-Ε μήκους μέτρων το τμήμα Β-Γ είκοσι δύο και 20/100 (22,20) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας διαδόχων Ν. Ράδου και Ηρακλ. Μαμούρη, το τμήμα Γ-Δ ενός και 20/100 (1,20) και το τμήμα Δ-Ε μήκους μέτρων πέντε και 50/οο (5,50) με αδιέξοδο Θουκιδίδου, Ανατολικά σε ελαφρά τεθλασμένη πλευρά του σχεδιαγράμματος Ε-Ζ-Η-Θ μήκους μέτρων το τμήμα Ε-Ζ δέκα και 70/οο (10,70), το τμήμα Ζ-Η τριάντα εκατοστών (0,30) και το τμήμα Η-Θ δώδεκα (12,00) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας διαδόχων Δ. Θεοδωράκη, Α. Οικονόμου και Ιωάν. Καρύστου και Δυτικά εν μέρει σε πλευρά του σχεδιαγράμματος Α-Β προσώπου μέτρων δέκα εννέα και 05/100 (19,05) με την οδό Αδριανού (Πεζόδρομος) και εν μέρει σε πλευρά Ι-Κ μήκους πέντε και 70/100 (5,70) με τριώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Διαδόχων Αποστόλου Αλεξανδρή.--------

Η παραπάνω πολυόροφος οικοδομή αποτελείται από Υπόγειο, Ισόγειο (καταστήματα), πρώτο (Α) και δεύτερο (Β) πάνω από το ισόγειο ορόφους και Δώμα, έχει κατασκευαστεί στο παραπάνω περιγραφόμενο οικόπεδο που ήταν ιδιοκτησία των οικοπεδούχων 1) Ιωάννη Θεοδωρίδη του Γεωργίου και της Αρτεμησίας, κατά τα είκοσι εκατοστά (20%) εξ αδιαιρέτου, 2) Μιχαήλ Πετροπουλάκη του Λεωνίδα και της Παρασκευής, κατά τα είκοσι ένα εκατοστά και 0,666 (21,666%) εξ αδιαιρέτου, 3) Σωτηρίου Πετροπουλάκη του Λεωνίδα και της Παρασκευής κατά τα είκοσι ένα εκατοστά και 0,666 (21,666%) εξ αδιαιρέτου, 4) Αγγελικής Πετροπουλάκη του Λεωνίδα και της Παρασκευής κατά τα έξη εκατοστά και 0,666 (6,666%) εξ αδιαιρέτου, 5) Κωνσταντίνας Αμαραντίδου του Αμάραντου και της Αικατερίνης, κατά τα δέκα πέντε εκατοστά (15%) εξ αδιαιρέτου, και 6) Φιλάρετου Αμαραντίδη του Αμάραντου και της Λεμονιάς, κατά τα δέκα πέντε εκατοστά (15%) εξ αδιαιρέτου, [τότε ανηλίκου και δυνάμει της προσαρτώμενης στην υπ'αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέτας Φωτίου Πολίτη υπ'αριθμόν 1647/2002 τελεσίδικης απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας)], κατά το σύστημα της αντιπαροχής από τους εργολήπτες Γεώργιο Θεοδωρίδη του Ιωάννη και της Ευτυχίας και Αρτεμι Θεοδωρίδη του Ιωάννη και της Ευτυχίας, ενεργούντες ως Κοινοπραξία με την επωνυμία "ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΑΙ ΑΡΤΕΜΙΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗ", ως εργολήπτρια και κατασκευάστρια, δυνάμει της υπ' αριθμόν 37/2002 της 19.7.2002 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Πλάκας, του Δήμου Αθηναίων, που έχει αναθεωρηθεί με την υπ' αριθμόν 47/2004 της 9.11.2004 αναθεώρηση του αυτού Πολεοδομικού Γραφείου, κατά τους όρους του υπ' αριθμόν 12.993 της 24.7.2001 προσυμφώνου και εργολαβικού

54° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, και οριστικοποιήθηκε με το υπ' αριθμόν 14.291 της 20.2.2003 προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, και διέπεται από τις διατάξεις του Νόμου 3741 του 1929, όπως αυτός ισχύει, του Ν.Δ.1024 του 1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και της υπ' αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 4588 και αριθμό 52, τόσο ως σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας όσο και ως Κανονισμός πολυκατοικίας και όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με την υπ' αριθμόν 16.222 της 22.7.2005 πράξη τροποποιήσεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 4597 και αριθμό 2.----------

Η δε λεπτομερής περιγραφή των άνω οριζοντίωνιδιοκτησιών της άνω πολυορόφου οικοδομής, έχει ως εξής:----------

Α) Το υπό στοιχεία ΒΗΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμός ΕΝΑ(Β-1) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ του ΔΕΥΤΕΡΟΥ (Β') πάνω από το ισόγειο ορόφου της άνω πολυορόφου οικοδομής, το οποίο εμφαίνεται με τα στοιχεία αυτά στο από Ιουνίου 2001, με αριθμό σχεδίου Α6, σχεδιάγραμμα κάτοψης του Δευτέρου (Β') ορόφου του Πολιτικού Μηχανικού Χαραλάμπους Ζωγράφου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες του στον από Ιουνίου 2001 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω Πολιτικού Μηχανικού Χαραλάμπους Ζωγράφου, τα οποία (σχεδιάγραμμα και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών

Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, αποτελείται από δωμάτιο υποδοχής, τραπεζαρία, κουζίνα, δύο (2) λουτρά, ένα (1) W.C., διάδρομο, τρία (3) υπνοδωμάτια και βεράντες, μία προς την οδό Αδριανού και μία προς τον Ανατολικό και Δυτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα τέσσερα (164,00), ύψος τρία (3,00) μέτρα, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τετρακόσια ενενήντα δύο (492,00), όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ενενήντα επτά και 70/οο (97,70), δηλαδή ολικό όγκο μέτρα κυβικά πεντακόσια ογδόντα εννέα και 70% (589,70), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο εκατόν έξη χιλιοστά (106/1000), που αναλογούν σε μέτρα τετραγωνικά οικοπέδου εξήντα τρία και 0,34 (63,34) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στις δαπάνες κοινών βαρών εκατόν είκοσι έξη χιλιοστά (126/1000), αναλογία στις δαπάνες ανελκυστήρα τριακόσια δέκα τρία χιλιοστά (313/1000), ψήφους εκατόν είκοσι πέντε (125) στις χίλιες (1000) και συνορεύει Βορειοανατολικά με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ασανσέρ, κοινόχρηστο διάδρομο και φωταγωγό, Βορειοδυτικά με Β-2 διαμέρισμα, κεντρικό κλιμακοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο, φωταγωγό και ασανσέρ, Νοτιοανατολικά με γειτονική ιδιοκτησία, φωταγωγό και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και Νοτιοδυτικά με την οδό Αδριανού (πεζόδρομος) και με κεντρικό κλιμακοστάσιο και φωταγωγό.----------

Στο άνω περιγραφόμενο διαμέρισμα υπό στοιχεία(Β-1) ανήκει η αποκλειστική χρήση του υπ' αριθμόν ένα (1) χώρου του Δώματος, όπως ο χώρος αυτός εμφαίνεται περιμετρικά με τα στοιχεία (β,γ,δ,ε,ζ,η,β) στο από Ιουνίου 2001 με αριθμό σχεδίου Α7 σχεδιάγραμμα κατόψεως του Δώματος του Πολιτικού Μηχανικού Χαραλάμπους Ζωγράφου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της

55° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-
Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, και έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα εννέα (89).-----
και 2) Η υπό στοιχεία ΥΨΙΛΟΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟ αριθμόςΕΠΤΑ (Υ-7) αποθήκη του υπογείου της άνω πολυορόφου οικοδομής, η οποία εμφαίνεται με τα στοιχεία αυτά στο από Ιουνίου 2003, με αριθμό σχεδίου Α3, σχεδιάγραμμα κάτοψης του υπογείου του Πολιτικού Μηχανικού Χαραλάμπους Ζωγράφου, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της στον από Ιουνίου 2001 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω Πολιτικού Μηχανικού Χαραλάμπους Ζωγράφου, τα οποία (σχεδιάγραμμα και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, αποτελείται από ένα ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πέντε και 10/100 (5,10), ύψος μέτρα δύο και 60/οο (2,60), όγκο ιδιόκτητο και ολικό μέτρα κυβικά δέκα τρία και 30/100 (13,30), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο δύο χιλιοστά (2/1000), που αναλογούν σε μέτρα τετραγωνικά οικοπέδου 1,20 εξ αδιαιρέτου, έχει ψήφους μία (1) στις χίλιες (1000), δεν συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων φθορών και κοινών βαρών και ανελκυστήρα και συνορεύει Βορειοανατολικά με υπέδαφος οικοπέδου, Βορειοδυτικά με κοινόχρηστο διάδρομο, Νοτιοανατολικά με λεβητοστάσιο αερίου και Νοτιοδυτικά με μηχανοστάσιο.----------
Οι παραπάνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες περιήλθαν στους άνω ιδρυτές με αγορά από τον Ηλία Διονυσόπουλο του Κωνσταντίνου και της Πανωραίας δυνάμει του υπ' αριθμόν 19.878 της 19.9.2018 πωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Ρουτζούνη – Κουρνέτα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο και αριθμό

Στον άνω δικαιοπάροχό τους Ηλία Διονυσόπουλο του Κωνσταντίνου και της Πανωραίας, είχαν περιέλθει οι άνω ιδιοκτησίες με αγορά από τον εκ των άνω οικοπεδούχων Ιωάννη Θεοδωρίδη του Γεωργίου και της Αρτεμησίας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 16.223 της 22.7.2005 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 4597 και αριθμό 3, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 18.715 της 15.11.2007 πράξη εξόφλησης υπολοίπου τιμήματος αγοραπωλησίας ακινήτου της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη.----------

Στον άνω αναφερόμενο δικαιοπάροχό του οικοπεδούχο Ιωάννη Θεοδωρίδη του Γεωργίου και της Αρτεμησίας, είχαν περιέλθει οι άνω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, λόγω αντιπαροχής του, στην κατά τα άνω, κατά το σύστημα της αντιπαροχής, ανεγερθείσα πολυκατοικία, της οποίας ήταν συνοικοπεδούχος κατά τα είκοσι εκατοστά (20%) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, όπως παραπάνω αναφέρεται, δυνάμει του κατωτέρω αναφερομένου τίτλου κτήσεως υπ'αυτού του άνω ποσοστού εξ αδιαιρέτου του άνω οικοπέδου, και κατόπιν της άνω αναφερομένης υπ' αριθμόν 14.633 της 22.7.2003 πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, όπως παραπάνω αναφέρεται, τόσο ως σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας όσο και ως Κανονισμός πολυκατοικίας και όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με την άνω αναφερομένη υπ' αριθμόν 16.222 της 22.7.2005 πράξη τροποποιήσεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα

56° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, όπως παραπάνω αναφέρεται.----------

Το όλο άνω οικόπεδο είχε περιέλθει στους άνωαναφερομένους οικοπεδούχους και κατά τα προαναφερόμενα ποσοστά εξ αδιαιρέτου στον καθένα τους, μετά της επ' αυτού τότε πεπαλαιωμένης οικοδομής, η οποία κατεδαφίσθηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 58/11.12.2001 άδεια κατεδαφίσεως του Πολεοδομικού Γραφείου Πλάκας της Πολεοδομίας Αθηνών, που προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 14.633 του 2003 πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και Κανονισμού πολυκατοικίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, ως εξής:----------

Α) Στους Μιχαήλ Πετροπουλάκη του Λεωνίδα και της Παρασκευής, Σωτήριο Πετροπουλάκη του Λεωνίδα και της Παρασκευής και Αγγελική Πετροπουλάκη του Λεωνίδα και της Παρασκευής, το ανήκον σ' αυτούς ποσοστό των πενήντα εκατοστών (50/100) εξ αδιαιρέτου, συνολικά στο όλο οικόπεδο, ήτοι κατά τα 21,666% εξ αδιαιρέτου στον καθένα από τους δύο πρώτους και 6,666% εξ αδιαιρέτου στην τρίτη με την εξής σειρά των τίτλων:----------

α) Δυνάμει του υπ' αριθμόν 2.586 της 31.12.1990 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Νικολάου Σπύρου, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, στον τόμο 3776 και αριθμό 171 και οι τρείς ανωτέρω αγόρασαν από τον Νικόλαο Τράγκα του Γεωργίου και της Δάφνης, κοινά, αδιαίρετα και κατ' ισομοιρίαν ποσοστό είκοσι εκατοστών (20%) εξ αδιαιρέτου του όλου ακινήτου, ήτοι από 6,666% ο καθένας.- Στον Νικόλαο Τράγκα του Γεωργίου και της Δάφνης ανήκε ποσοστό πενήντα εκατοστών (50%) εξ αδιαιρέτου συνολικά στο όλο ανωτέρω ακίνητο (ήτοι παρέμεινε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του το υπόλοιπο 30% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου αυτού) το οποίο συνολικό ποσοστό είχε περιέλθει σ' αυτόν από

κληρονομία του αποβιώσαντος στις 17 Δεκεμβρίου 1978 πατέρα του Γεωργίου Νικολάου Τράγκα, δυνάμει της από 5 Οκτωβρίου 1974 ιδιόγραφης διαθήκης του, που δημοσιεύθηκε νόμιμα από το Πρωτοδικείο Αθηνών κατά την συνεδρίασή του στις 11 Ιανουαρίου 1979 με το υπ' αριθμόν 68/1979 Πρακτικό του και την οποία κληρονομία αποδέχθηκε αυτός με την υπ' αριθμόν 779 της 11.4.1980 πράξη αποδοχής κληρονομιάς του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αργυρίου Στάμου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 3113 και αριθμό 1.- Στον δικαιοπάροχο πατέρα του Γεώργιο Νικολάου Τράγκα το 50% εξ αδιαιρέτου της οικοδομής αυτής είχε περιέλθει εξ αγοράς από τον Μιχαήλ Νικολάου Τσαμαδού, δυνάμει του υπ' αριθμόν 829 της 15.6.1959 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Μητράκου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 1850 και αριθμό 483.----------

β) Δυνάμει του υπ' αριθμόν 10.007 της 14.1.1998 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4130 και αριθμό 374, οι δύο εξ αυτών Μιχαήλ Πετροπουλάκης του Λεωνίδα και της Παρασκευής και Σωτήριος Πετροπουλάκης του Λεωνίδα και της Παρασκευής, (μαζί με τον Ιωάννη Θεοδωρίδη του Γεωργίου και της Αρτεμησίας), αγόρασαν κοινά, αδιαίρετα ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου του όλου ανωτέρω ακινήτου και ειδικότερα έκαστος εξ αυτών και κατ' ισομοιρίαν ποσοστό δέκα πέντε τοις εκατό (15%) εξ αδιαιρέτου έκαστος εξ αυτών επί του ανωτέρω ακινήτου, (ο δε Ιωάννης Θεοδωρίδης αγόρασε με το αυτό συμβόλαιο 20% εξ αδιαιρέτου), από την Ειρήνη σύζυγο Αλεξάνδρου Ματέϋ, το γένος Ηλία

57^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Καντά, στην οποία είχε περιέλθει δυνάμει του υπ' αριθμόν 1.449 της 18.8.1960 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κωνσταντίνου Μητράκου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 1924 και αριθμό 289, από τον πατέρα της Ηλία Καντά του Αθανασίου και της Μαρίας, είτε προς αυτοπροίκηση εν όψει του επικείμενου τότε γάμου της μετά του μετέπειτα συζύγου της Αλεξάνδρου Ματέϋ, είτε και προς χωριστή αυτής οικονομική αποκατάσταση σύμφωνα προς το άρθρο 1499 του Αστικού Κώδικα.----

Στον δικαιοπάροχό πατέρα της Ηλία Αθανασίου Καντά, το άνω ακίνητο κατά το παραπάνω ποσοστό είχε περιέλθει ως εξής: α) κατά μεν τα τέσσερα δέκατα έκτα (4/16) εξ αδιαιρέτου δυνάμει του υπ' αριθμόν 10.509 της 30 Σεπτεμβρίου 1938 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστόφορου Στοφοροπούλου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 1172 και αριθμό 91, εξ αγοράς από την Μαρία χήρα Αθανασίου Καντά, β) κατά το ένα δέκατο έκτο (1/16) εξ αδιαιρέτου δυνάμει του υπ' αριθμόν 1043 της 27.10.1959 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κωνσταντίνου Μητράκου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 1874 και αριθμό 96, εξ αγοράς από τον Απόστολο Γεωργίου Αλεξανδρή, και γ) κατά τα λοιπά τρία δέκατα έκτα (3/16) εξ αδιαιρέτου από κληρονομία της κατά την 3ην Ιανουαρίου 1957 αποβιωσάσης θείας του Ελένης συζύγου Αποστόλου Αλεξανδρή, δυνάμει της από 2 Ιανουαρίου 1954 ιδιόγραφης διαθήκης της, δημοσιευθείσης από το Πρωτοδικείο Αθηνών με το υπ' αριθμόν 2 της 8.1.1925 πρακτικό του και κηρύχθηκε κυρία με την υπ' αριθμόν 3 του έτους 1957 απόφασή του, σε συνδυασμό και προς την υπ' αριθμόν 1345 έτους 1958 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών, επικρυωθείσα δια της υπ' αριθμόν 1426 του 1958 αποφάσεως του Εφετείου

Αθηνών, την οποία κληρονομία απεδέχθη αυτός με την υπ' αριθμόν 27.151 του 1957 πράξεως του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστόφορου Στοφορόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 1730 και αριθμό 327. Ο διορισθείς ως επικαρπωτής με την αυτήν ως άνω διαθήκη της Ελένης Αλεξανδρή, σύζυγός της, Απόστολος Γεωργίου Αλεξανδρής, παραιτήθη χωρίς αντάλλαγμα της επικαρπίας των ως άνω τριών δεκάτων έκτων (3/16) εξ αδιαιρέτου του εν λόγω ακινήτου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 1.352 της 8.6.1960 δωρητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κωνσταντίνου Μητράκου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 1912 και αριθμό 259.----------

Β) Στον Ιωάννη Θεοδωρίδη του Γεωργίου και τηςΑρτεμησίας το ανήκον σε αυτόν ποσοστό των είκοσι εκατοστών (20/100) εξ αδιαιρέτου είχε πειρέλθει εξ αγοράς με το αυτό ως άνω αναφερόμενο υπ' αριθμόν 10.007 της 14.1.1998 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαυρέττας Φωτίου Πολίτη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, εξ αγοράς από την Ειρήνη πρώην σύζυγο Αλεξάνδρου Ματέϋ, το γένος Ηλία Καντά, στην οποία είχε περιέλθει με τον τρόπο που ιστορείται ανωτέρω.---

Γ) Τέλος στους εκ των άνω οικοπεδούχων Κωνσταντίνα Αμαραντίδου του Αμάραντου και της Αικατερίνης και Φιλάρετο Αμαραντίδη του Αμάραντου και της Αικατερίνης, το ανήκον σ' αυτούς ποσοστό των τριάντα εκατοστών (30%) εξ αδιαιρέτου συνολικά του όλου ακινήτου, ήτοι από δέκα πέντε εκατοστά (15%) εξ αδιαιρέτου στον καθένα περιήλθε από κληρονομία του θείου τους Νικολάου Τράγκα του Γεωργίου και της Δάφνης, ο οποίος απεβίωσε στις 6.12.1998 στο Δήμο Ζωγράφου

58° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Αττικής, χωρίς να αφήσει διαθήκη και του οποίου την κληρονομία αποδέχθηκαν αυτοί και κατά το ανωτέρω ποσοστό εξ αδιαιρέτου έκαστος δυνάμει της υπ' αριθμόν 10.704 της 14.1.2000 πράξης δήλωσης αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Τριάδος Παναγιώτου Καραγιαννάκου - Μαρίνου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 4259 και αριθμό 166.Στον άνω αποβιώσαντα Νικόλαο Τράγκα του Γεωργίου και της Δάφνης είχε περιέλθει αρχικά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου επί του όλου ακινήτου από κληρονομία του αποβιώσαντος στις 17 Δεκεμβρίου 1978 πατέρα του Γεωργίου Νικολάου Τράγκα, δυνάμει της από 5 Οκτωβρίου 1974 ιδιόγραφης διαθήκης του, που δημοσιεύτηκε νόμιμα από το Πρωτοδικείο Αθηνών κατά τη συνεδρίασή του στις 11 Ιανουαρίου 1979 με το υπ' αριθμόν 68/1979 πρακτικό του και την οποία κληρονομία αποδέχθηκε αυτός με την υπ' αριθμόν 779 της 11.4.1980 πράξη αποδοχής κληρονομίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Αργυρίου Στάμου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στο τόμο 3113 και αριθμό 1.- Στη συνέχεια με το προαναφερόμενο υπ' αριθμόν 2.586 της 31.12.1990 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Νικολάου Σπύρου, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα Βιβλία των Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων, ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) εξ αδιαιρέτου εκ του ανήκοντος σ' αυτόν 50% εξ αδιαιρέτου του όλου ακινήτου το επώλησε και το μεταβίβασε προς τους Μιχαήλ Πετροπουλάκη, Σωτήριο Πετροπουλάκη και Αγγελική Πετροπουλάκη, κοινά, αδιαίρετα και κατ' ισομοιρίαν σύμφωνα με τα ανωτέρω με λεπτομέρεια αναφερόμενα και έτσι απέμεινε σ' αυτόν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) εξ αδιαιρέτου επί του όλου ανωτέρω ακινήτου.---

και Γ.- ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟ από αμφότερους τους ιδρυτές Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου και της Τριάδας, και Κωνσταντίνο Παντελίδη του Ιωάννη και της Αναστασίας κοινώς,

αδιαιρέτως και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου από τον καθένα τούτων στην ΔΚ ΚΗΦΙΣΙΑΣ, του Δήμου ΚΗΦΙΣΙΑΣ, της ΠΕ Β.Τ. ΑΘΗΝΩΝ, της Περιφέρειας Αττικής:

ένα ακίνητο, ήτοι ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, στο οποίο υπήρχαν δύο (2) ισόγειες παλαιές οικίες, η μία επί της προσόψεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν τεσσάρων και 70/οο (104,70), με έτος κατασκευής 1947-1948 με χρήση κατοικίας και η άλλη στο βάθος του οικοπέδου, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν ενός και 60/οο (101,60) με χρήση κατοικίας, που έχουν κατεδαφισθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 270/2009 της 30.10.2009 αδείας κατεδάφισης του Δήμου Κηφισιάς, κείμενο στην Κηφισιά Αττικής, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Κηφισιάς Αττικής, τέως του Δήμου Αθηναίων, της νυν Δημοτικής Κοινότητας Κηφισιάς, της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς, του Δήμου Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στη θέση "Επάνω Αλώνι ή Ασύρματος", εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Κηφισιάς Αττικής, και μάλιστα εντός του υπ'αριθμόν 54 Οικοδομικού Τετραγώνου και επί της οδού Καποδιστρίου, στην οποία φέρει τον αριθμό 37, εκτάσεως κατά μεν τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών εννιακοσίων εβδομήντα έξη και 19/οο (976,19), κατά δε νεώτερη και ακριβή καταμέτρηση σύμφωνα με το σύστημα κρατικών συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 μέτρων τετραγωνικών χιλίων δύο και 04/οο (1.002,04), εμφαινόμενο κατά τον τίτλο κτήσεως με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία περιμετρικά Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α στο από ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2008 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γεωργίου Α. Ασημάκη, στο οποίο υπάρχει η υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού αυτού βάσει του Νόμου 651

59^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

του 1977 και του Νόμου 1337 του 1983, ότι το οικόπεδο αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως του Δήμου Κηφισιάς του Νομού Αττικής και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση βάσει των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αναγράφονται και οι όροι δομήσεως (Σ.Δ.= 0.5, Κάλυψη= 0.40%, Αρτιότητα 279Δ/77, Π=30Μ, Ε=2000μ2, Παρέκκλιση προ 23/8/77 -Π=15.00Μ, Ε=400Μ2, Παρέκκλιση προ 5/5/54-Π=6.00 Μ, Ε=80.00Μ2, Κάλυψη ΜΑΧ=350Μ2), προσαρτάται στο υπ'αριθμόν 16.241 της 12.12.2008 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Παύλου Κουρνέτα και συνορευόμενο κατ'αυτό, και κατά τον ορθό αυτού προσανατολισμό που αποτυπώνεται σ'αυτό και ανταποκρίνεται στην απείποτε υφισταμένη κατάσταση, Δυτικά με την οδόν Καποδιστρίου, μέσου πλάτους μέτρων δώδεκα (12,00), σε πρόσωπο Α-Β μέτρων είκοσι ενός και 30/οο (21,30), Νότια εν μέρει με οικόπεδο, στο οποίο υπάρχει διόροφη οικοδομή, ιδιοκτησίας Κασδά, σε πλευρά Β-Γ μέτρων σαράντα έξη και 20/οο (46,20), και εν μέρει με οικόπεδο, στο οποίο υπάρχει ισόγεια κατοικία, ιδιοκτησίας Κουτούκη, σε πλευρά Δ-Ε μέτρων τεσσάρων και 95/οο (4,95), Ανατολικά με οικόπεδο, στο οποίο υπάρχει ισόγεια κατοικία, ιδιοκτησίας Κουτούκη, εν μέρει σε πλευρά Γ-Δ μέτρων δώδεκα και 55/οο (12,55) και εν μέρει σε πλευρά Ε-Ζ μέτρων επτά και 25/οο (7,25) και Βόρεια με οικόπεδο, στο οποίο υπάρχει διόροφη οικοδομή, ιδιοκτησίας Νικολέρη, σε πλευρά Ζ-Α μέτρων πενήντα ενός και 43/οο (52,43), εμφαινόμενο επίσης με την νεωτέρα αυτού καταμέτρηση σύμφωνα με το σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 των μέτρων τετραγωνικών χιλίων δύο και 04/οο (1.002,04) περιμετρικά με τους αριθμούς 1 2 3 4 5 6 7 1 στο από ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Ιωάν. Δασκαλάκη, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87, μετά της επ' αυτού

δηλώσεως του Μηχανικού αυτού, ότι το οικόπεδο αυτό α) είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο ως προς το εμβαδόν και τις διατάσεις σύμφωνα με τις πλεοδομικές διατάξεις που ισχύουν και σήμερα, β) βρίσκεται εντός σχεδίου και εντός ζώνης, γ) εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δ) εντός αυτού ή σε απόσταση μικρότερη των 20μ. από αυτό δεν διέρχεται ρέμα, καθώς επίσης υπάρχου πίνακας συντεταγμένων ΕΓΣΑ'87, δήλωση ιδιοκτήτη, υπόμνημα, απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη κλίμακα 1:500, φωτογραφία από θέση λήψης 1, φωτογραφία από θέση λήψης 2, και αναγράφονται οι όροι δόμησης Αρτιότητα: 279/Δ/77, Κάλυψη: 40% Σ.δ. = 0,5, Πρόσωπο = 30,00μ, Εμβαδόν = 2000,00μ2, Παρέκκλιση προ 23/8/77 Π= 15.00μ, Εμβαδόν = 400,00μ2, Παρέκκλιση προ 5/5/54 Π=6.00μ, Εμβαδόν = 80,00μ2 Κάλυψη ΜΑΧ = 350,00μ2, και συνοδεύεται από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου με Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 428462, με ημερομηνία υποβοδομήσεως 04/11/2019, αύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας, Στοιχεία διαγράμματος: Τίτλος: Διάγραμμα (Αποτύπωση) Παντελίδη Περγαντά, Είδος: Τοπογραφικό, Σύστημα αναφοράς: ΕΓΣΑ87, Συντάκτης: Μαρία Γεωργίου, Ειδικότητα: Πολιτικός Μηχανικός, Α.Μ. 66175, Ημερομηνία σύνταξης: 15/04/2019 Κλίμακα σύνταξης: 1:500), και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα αφού υπογράφτηκε νόμιμα από τους συμβαλλομένους και εμένα προσαρτάται στο παρόν, και συνορεύεται κατά το άνω διάγραμμα Νότια εν μέρει με ιδιοκτησία Κάσδα, (2/Κ, 2/Κ) σε πλευρά 1 2 μέτρων σαράντα πέντε και 61/οο (45,61), και εν μέρει με ιδιοκτησία Κουτσούκη

60° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

(1/Κ, 1/Π), επί πλευράς 3 4 μέτρων τεσσάρων και 57/οο (4,57), Ανατολικά με ιδιοκτησίας Κουτούκη (1/Κ, 1/Π), εν μέρει σε πλευρά 2 3 μέτρων δώδεκα και 70/οο (12,70), και εν μέρει σε πλευρά 4 5 μέτρων επτά (7,00), Βόρεια με ιδιοκτησία Νικολέρη (1/Κ, 2/Κ, 1/Κ, 2/Κ) σε ελαφρώς τεθλασμένη πλευρά 5 6 7 μέτρων της 5 6 είκοσι εννέα και 54/οο (29,54), και της 6 7 μέτρων είκοσι δύο και 55/οο (22,55), ήτοι συνολικά μέτρων πενήντα δύο και 09/οο (52,09) και Δυτικά με την οδό Καποδιστρίου (πλάτους 12,00μ) σε πρόσωπο 7 1 μέτρων είκοσι ενός και 61/οο (21,61).----------

Το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο περιήλθε στους Κωνσταντίνο Παντελίδη του Ιωάννη και της Αναστασίας, και Ευαγγελία Περγαντά του θεοδοσίου και της Τριάδας, σύζυγο Κωνσταντίνου Παντελίδη, κοινώς, αδιαιρέτως και με ίσα μερίδια, ήτοι κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, με αγορά από τους 1) Νίκη - Ειρήνη χήρα ΓεωργίουΓεωργαλά, θυγατερα Αθανασίου Βασιλείου και της μαγδαληνής, και 2) Χρήστο Βασιλείου του Αθανασίου και της Μαγδαληνής, δυνάμει του υπ' αριθμόν 16.241 της 12.12.2008 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Παύλου Κουρνέτα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στο τόμο 110 και αριθμό 238 σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 16.376 της 19.2.2009 πράξη εξοφλήσεως υπολοίπου τιμήματος πωλήσεως ακινήτου του αυτού Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Παύλου Κουρνέτα.-

Στους άνω δικαιοπαρόχους τους 1) Νίκη - Ειρήνηχήρα Γεωργίου Γεωργαλά, θυγατερα Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής, και 2) Χρήστο Βασιλείου του Αθανασίου και της Μαγδαληνής, είχε περιέλθει το άνω ακίνητο, κοινώς και αδιαιρέτως, ήτοι 1) στη Νίκη - Ειρήνη χήρα Γεωργίου Γεωργαλά, θυγατέρα του Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής, κατά τα τρία τέταρτα (3/4) εξ αδιαιρέτου, και 2) στον Χρήστο Βασιλείου

του Αθανασίου και της Μαγδαληνής, κατά το ένα τέταρτο (1/4) εξ αδιαιρέτου, ως εξής:----------

1.- Στην Νίκη - Ειρήνη χήρα Γεωργίου Γεωργαλά,θυγατέρα του Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής, είχαν περιέλθει τα τρία τέταρτα (3/4) εξ αδιαιρέτου, ως εξής:----------

α) Το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου ή τα δύοτέταρτα (2/4) εξ αδιαιρέτου, από προίκα, που συνέστησε χάριν αυτής, προς τον τότε προικολήπτη σύζυγό της Γεώργιο Γεωργαλά του Βασιλείου και της Χρηστίνας, ο πατέρας της Αθανάσιος Βασιλείου του Νικολάου και της Αναστασίας, δυνάμει του υπ'αριθμόν 7.466 της 26.3.1971 προικοσυμφώνου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Δέμη-Σκλάβου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αμαρουσίου στον τόμο 94 και αριθμό 425, κατά τις τότε ισχύουσες διατάξεις των άρθρων 1412 εδ. 2 και 1414 του Αστικού Κώδικα, ήτοι κατά μεν την διοίκηση και επικαρπία στον τότε προικολήπτη σύζυγό της Γεώργιο Γεωργαλά του Βασιλείου και της Χρηστίνας, και σ'αυτήν (Νίκη - Ειρήνη χήρα Γεωργίου Γεωργαλά, θυγατέρα του Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής), κατά την ψιλή κυριότητα, και η οποία αυτή προίκα αποδόθηκε σ'αυτήν (Νίκη- Ειρήνη χήρα Γεωργίου Γεωργαλά, θυγατέρα του Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής) αυτοδίκαια και κατέστη αυτή αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος του ως άνω προικώου τότε ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 56 του Νόμου 1329 του 1983, του δια του άνω προικοσυμφώνου συμβολαίου παρακρατηθέντος δικαιώματος επικαρπίας επί του άνω ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου υπό του άνω προικοδότου Αθανασίου Βασιλείου του Νικολάου και της Αναστασίας, αποσβεσθέντος δια του θανάτου αυτού, επισυμβάντος στην Κηφισιά Αττικής στις

61° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

28.3.1985, όπως αυτό φαίνεται από την προσαρτώμενη στο υπ'αριθμόν 16.241 της 12.12.2008 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Παύλου Κουρνέτα, σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο, υπ'αριθμόν 42/Β/1985 ληξιαρχική πράξη θανάτου του Ληξιάρχου Κηφισιάς Αττικής, αναφερόμενο στο άνω προικοσύμφωνο συμβόλαιο ως έχον έκταση μέτρα τετραγωνικά οκτακόσια είκοσι τέσσερα και 90/οο (824,90), εμφαινόμενο με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α.Β.Γ.Α. στο από 5.7.1945 τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Ιωάννη Μπεραζά και συνορευόμενο κατά το διάγραμμα αυτό και τον αναφερόμενο σ'αυτό τίτλο κτήσεώς του: Ανατολικά με ιδιοκτησία Κουτούκου επί πλευράς δώδεκα και 0,60 (12,60) μέτρων ή όσης και αν είναι, Δυτικά με την οδό Καποδιστρίου επί πλευράς είκοσι τριών (23,00) μέτρων ή όσης και αν είναι, Βόρεια με οικόπεδο Ι. Παπαγεωργίου επί πλευράς μέτρων σαράντα πέντε και 0,20 (45,20) ή όσης και αν είναι και Νότια με οικόπεδο Μαστροδήμου επί πλευράς μέτρων σαράντα δύο και 0,50 (42,50) ή όσης και αν είναι.----------

και β) Το ένα τέταρτο (1/4) εξ αδιαιρέτου, μεαγορά, από την Αναστασία-Γεωργία σύζυγο Τζών Ντίγκς (John DIGGS), το γένος Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής, δυνάμει του υπ'αριθμόν 3.272 της 20.10.2004 πωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Αγγελή-Καραχάλιου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στον τόμο 90 και αριθμό 356, σε συνδυασμό με την υπ'αριθμόν 3.299 της 8.12.2004 πράξη εξοφλήσεως υπολοίπου τιμήματος αγοραπωλησίας ακινήτου και καταργήσεως αναβλητικής αιρέσεως της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Αγγελή-Καραχάλιου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στον τόμο 91 και αριθμό 92, αναφερόμενο στο άνω πωλητήριο συμβόλαιο ως έχον έκταση μέτρα τετραγωνικά εννιακόσια εξήντα εννέα και 90/οο (969,90), εμφαινόμενο στο

από Οκτωβρίου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονος Μηχανικού Παναγιώτη Λ. Καραχάλιου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 3.271 του 2004 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Αγγελή-Καραχάλιου, υπό τα κεφαλαία, αλφαβητικά, περιμετρικά στοιχεία: Α.Β.Γ.Δ.Α, και συνορευόμενο κατ'αυτό, Βορειοανατολικώς, επί πλευράς Δ.Γ, του άνω τοπογραφικού, μήκους μέτρων 21,30, με ισόγειο κατοικία, ιδιοκτησίας Ηλία Κουτούκα, Νοτιοδυτικώς, επί προσώπου Α.Β, μήκους μέτρων 21,30, με την οδόν Καποδιστρίου, πλάτους μέτρων 12.00, επί της οποίας φέρει τον αριθμόν 37, Νοτιοανατολικώς, επί πλευράς Β.Γ, με νεόδμητη διόροφη οικοδομή, με υπόγεια πάρκινγκ, ιδιοκτησίας Σ. Κασδά και Βορειοδυτικώς, επί πλευράς Α.Δ, μέτρων 44,30, με διόροφη οικοδομή, ιδιοκτησίας Κυριακής Νικολέρη.----------

Στην άνω αναφερομένη Αναστασία-Γεωργία σύζυγοΤζών Ντίγκς (John DIGGS), το γένος Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής, είχε περιέλθει το άνω αναφερόμενο ένα τέταρτο (1/4) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου, κατά μεν την ψιλή κυριότητα, από την κληρονομία του αποβιώσαντος στις 28.3.1985 στην Κηφισιά Αττικής ως άνω αναφερομένου πατέρα της Αθανασίου Βασιλείου του Νικολάου και της Αναστασίας και δυνάμει της από 25.8.1982 δημοσίας διαθήκης του, συνταχθείσης ενώπιον της Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Μαρίας ΔημητρακοπούλουΠαπαγιάννη, αναπληρούσης τη Συμβολαιογράφο Κηφισιάς Ουρανία Γουλανδρή-Μαστραποστόλη δια της λευταίας, και νόμιμα δημοσιευθείσης από το Πρωτοδικείο Αθηνών κατά τη συνεδρίαση αυτού της 10.10.1985 δια του υπ'αριθμόν 3032 της 10.10. 1985 πρακτικού του και καταχωρηθείσης στα Βιβλία Διαθηκών του Πρωτοδικείου Αθηνών στον τόμο 1005 και αριθμό 7, κατά δε την επικαρπία του άνω ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου του άνω

62° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

ακινήτου που ενσωματώθηκε στην ανήκουσα σ'αυτή ψιλή κυριότητα του αυτού άνω ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου, κατόπιν του θανάτου της δια της άνω διαθήκης του άνω αποβιώσαντος εγκατασταθείσης στην επικαρπία αυτού (ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου) επικαρπώτριας συζύγου αυτού Μαγδαληνής χήρας Αθανασίου Βασιλείου, το γένος Κωνσταντίνου Γρηγοριάδου και της Αικατερίνης, η οποία απεβίωσε στις 30.4.1993 στα Μελίσσια Αττικής, όπως αυτό φαίνεται από την προσαρτώμενη στο υπ'αριθμόν 16.241 της 12.12.2008 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Παύλου Κουρνέτα, σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο υπ'αριθμόν 72/Β/1993 ληξιαρχική πράξη θανάτου του Ληξιάρχου Κηφισιάς Αττικής και την οποία κληρονομία αποδέχτηκε η ως άνω Αναστασία Γεωργία σύζυγος Τζών Ντίγκς (John DIGGS), το γένος Αθανασίου Βασιλείου και της Μαγδαληνής, δυνάμει της υπ'αριθμόν 18.048 της 6.10.2004 πράξεως αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Σταφυλάκη-Βάλμη ή Μόρφη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στον τόμο 90 και αριθμό 354, σε συνδυασμό με την υπ'αριθμόν 3.271 της 20.10.2004 διορθωτική, άλλως συμπληρωματική πράξη αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Αγγελή-Καραχάλιου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στον τόμο 90 και αριθμό 355.---

και 2.- Στον Χρήστο Βασιλείου του Αθανασίου καιτης Μαγδαληνής, είχε περιέλθει το ένα τέταρτο (1/4) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου, κατά μεν την ψιλή κυριότητα, από την αυτήν άνω κληρονομία του άνω αποβιώσαντος στις 28.3.1985 στην Κηφισιά Αττικής ως άνω αναφερομένου πατέρα του Αθανασίου Βασιλείου του Νικολάου και της Αναστασίας και δυνάμει της άνω αναφερομένης από 25.8.1982 δημοσίας διαθήκης του, συνταχθείσης ενώπιον της Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Μαρίας

Δημητρακοπούλου-Παπαγιάννη, αναπληρούσης τη Συμβολαιογράφο Κηφισιάς Ουρανία Γουλανδρή-Μαστραποστόλη δια της υπ'αριθμόν 15.133 της 25.8.1982 πράξεως της τελευταίας, και νόμιμα δημοσιευθείσης από το Πρωτοδικείο Αθηνών κατά τη συνεδρίαση αυτού της 10.10.1985 δια του υπ'αριθμόν 3032 της 10.10. 1985 πρακτικού του και καταχωρηθείσης στα Βιβλία Διαθηκών του Πρωτοδικείου Αθηνών στον τόμο 1005 και αριθμό 7, κατά δε την επικαρπία του άνω ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου που ενσωματώθηκε στην ανήκουσα σ'αυτόν ψιλή κυριότητα του αυτού άνω ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου, κατόπιν του θανάτου της δια της άνω διαθήκης του άνω αποβιώσαντος εγκατασταθείσης στην επικαρπία αυτού (ενός τετάρτου (1/4) εξ αδιαιρέτου) ως άνω αναφερομένης επικαρπώτριας συζύγου αυτού Μαγδαληνής χήρας Αθανασίου Βασιλείου, το γένος Κωνσταντίνου Γρηγοριάδου και της Αικατερίνης, η οποία απεβίωσε στις 30.4.1993 στα Μελίσσια Αττικής, όπως παραπάνω αναφέρεται και την οποία κληρονομία αποδέχτηκε ο ως άνω εκ των πωλητών Χρήστος Βασιλείου του Αθανασίου και της Μαγδαληνής, δυνάμει της υπ'αριθμόν 25.650 της 7.2.2007 πράξεως αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Μαρίας Δημητρακοπούλου - Παπαγιάννη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στον τόμο 102 και αριθμό 282, σε συνδυασμό με την υπ'αριθμόν 4.088 της 25.9.2008 διορθωτική, άλλως συμπληρωματική πράξη αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Αγγελή-Καραχάλιου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς στον τόμο 108 και αριθμό 381 και σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 16.240 της 12.12.2008 πράξη διορθώσεως πράξεως αποδοχής

63° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-
κληρονομίας και της διορθωτικής αυτής άλλης συμπληρωματικής πράξεως του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Παύλου Κουρνέτα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κηφισιάς.----------
Στον άνω αναφερόμενο Αθανάσιο Βασιλείου του Νικολάου και της Αναστασίας, είχε περιέλθει το όλο άνω οικόπεδο, επί του οποίου αυτός με δικές του δαπάνες ανήγειρε επ'αυτού τις άνω αναφερόμενες οικίες, α) κατά μεν έκταση μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων είκοσι τεσσάρων και 90/οο (824,90), με αγορά, δυνάμει του υπ'αριθμόν 946 της 1.3. 1948 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Παυσανίου Παναγιώτου Μπονάτσου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 1344 και αριθμό 371, παρά των Γεωργίου Σωτηρίου Δημητρακοπούλου, Αλεξάνδρου Σωτηρίου Δημητρακοπούλου, Θεμιστοκλή Σωτηρίου Δημητρακοπούλου και Δέσποινας θυγατέρας Σωτηρίου Δημητρακοπούλου, στους οποίους είχε περιέλθει η έκταση αυτή, κοινώς, αδιαιρέτως και με ίσα μερίδια στον καθένα τούτων, σε μεγαλύτερη έκταση, από την κληρονομία του αποβιώσαντος κατά το έτος 1945 πατέρα τους Σωτηρίου Θεμιστοκλέους Δημητρακοπούλου, δυνάμει της υπ'αριθμόν 30506 δημοσίας διαθήκης του, συνταχθείσης ενώπιον του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Κυριαζή, νομίμως δημοσιευθείσης υπό του Δικαστηρίου των εν Αθήναις Πρωτοδικών στις 29. 1.1946 δια του υπ'αριθμόν 394 πρακτικού του και δυνάμει του υπ'αριθμόν 902 του 1948 διανεμητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Παυσανίου Παναγιώτου Μπονάτσου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 1341 και αριθμό 314.και β) κατά δε έκταση μέτρων τετραγωνικών εκατόν πενήντα οκτώ και 88/οο (158,88), εξ ανταλλαγής μεθ'ετέρου τμήματος του άνω οικοπέδου του επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δέκα τεσσάρων και 98/οο (14,98), μετά της

Αικατερίνης συζύγου Ιωάννου Παπαγεωργίου, το γένος Δημητρίου Δήμα, δυνάμει του υπ'αριθμόν 2.506 της 20.2.1952 συμβολαίου ανταλλαγής τεμαχίων οικοπέδων του Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Παυσανίου Παναγιώτου Μπονάτσου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 1491 και αριθμό 79, στην οποία (Αικατερίνη σύζυγο Ιωάννου Παπαγεωργίου, το γένος Δημητρίου Δήμα), είχε περιέλθει το άνω ανταλλαγέν τμήμα οικοπέδου, σε μεγαλύτερη έκταση από την κληρονομία του αποβιώσαντος θετού πατέρα της Νικολάου Δημητρίου Δαρίβα και δυνάμει ιδιογράφου αυτού διαθήκης, νομίμως δημοσιευθείσης παρά του Δικαστηρίου των εν Αθήναις Πρωτοδικών κατά τη συνεδρίαση αυτού της 22 Οκτωβρίου 1941.----------

Τα άνω αναγραφόμενα και περιγραφόμενα στις ανωτέρω Εκθέσεις Εκτίμησης περιουσιακά στοιχεία εισφέρονται στην με το παρόν συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία, παραχωρούνται δε και μεταβιβάζονται κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής. Εισφέρονται δε, εκχωρούνται, παραχωρούνται, μεταβιβάζονται και παραδίδονται από τους ιδρυτές της παρούσας εταιρείας, κατά τα άνω αναφερόμενα, στην συνιστωμένη με το παρόν Ανώνυμη Εταιρεία, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, με όλα τους τα πάνω σ' αυτά κάθε φύσεως δικαιώματα και συναφείς με αυτά αγωγές, και ενστάσεις, αποξενούμενοι οποιουδήποτε επ' αυτών δικαιώματός τους τίτλου κυριότητας, νομής και κατοχής, αποκαθιστώντας την ιδρυομένη Ανώνυμη Εταιρεία, τελεία και αποκλειστική κυρία, νομέα, δικαιούχο και φορέα αυτών, παραιτούμενοι ανεπιφυλάκτως κάθε δικαιώματός τους προς προσβολή της εισφοράς αυτής, γιά οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο ή γιά οποιοδήποτε λόγο, που αναφέρεται στα

64° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

άρθρα 178,179 και 388 του Αστικού Κώδικα, υποσχόμενοι τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία, ελεύθερα από κάθε εν γένει βάρος, χρέος, υποθήκη, κατάσχεση, προσημείωση υποθήκης, διεκδίκηση ή φιλονικία και από κάθε νομικό ελάττωμα.----------

Η συνιστωμένη με το παρόν Ανώνυμη Εταιρεία, και οι ώδε συμβαλλόμενοι διασαφηνίζεται, ότι αποδέχονται όλα τα παραπάνω αναφερόμενα, τα οποία και συνομολογούν.----------

Σημειώνεται ότι α) το ακίνητο στην Οια είναι μισθωμένο προς τον Φοίβο Κούτσικο του Γεωργίου (ΑΦΜ 072118979) για τουριστική μίσθωση (βραχυπρόθεσμη) για 1 έτος μέχρι την 21.5.2020 και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο συμφωνητικό μίσθωσης, (Ανάρτηση ΑΑΔΕ 24858387/23-5-2019), και β) οι οριζόντιες ιδιοκτησίες στην Αθήνα είναι μισθωμένες προς τον Φοίβο Κούτσικο του Γεωργίου (ΑΦΜ 072118979) για τουριστική μίσθωση (βραχυπρόθεσμη) για 1 έτος μέχρι την 31.10.2019 και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο συμφωνητικό μίσθωσης, (Ανάρτηση ΑΑΔΕ 21076539/24-10-2018), και ότι όλα τα εκ των μισθώσεων αυτών δικαιώματά τους και υποχρεώσεις τους εκχωρούν και μεταβιβάζουν στην ιδρυθησομένη εταιρεία.----------

Εξουσιοδότηση

Οι συμβαλλόμενοι παρέχουν ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα στον κ.Ηλία Δημητρέλλο του Ανδρέα και της Σπυρούλας, γεννημένο στην Αθήνα στις 5.9.1974, Δικηγόρο, κάτοικο Αθηνών (οδός Σκουφά αριθμός 52), κάτοχο του με αριθμό ΑΒ 345290 της 11.7.2006 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Ηρακλείου (Α.Φ.Μ. 068293110 – Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών), να υποβάλει το Καταστατικό αυτό για δημοσίευση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, να τους αντιπροσωπεύει ενώπιον της Υπηρεσίας Μίας Στάσης, με την ειδικότερη εντολή και πληρεξουσιότητα να συντάξει την απαιτούμενη συμβολαιογραφική πράξη για παραλείψεις, διορθώσεις, συμπλήρωση ή τροποποίηση ή διόρθωση των όρων και συμφωνιών του παρόντος Καταστατικού που επιβάλλονται από

τον νόμο κατά το στάδιο της έγκρισης του, η οποία θα ισχύει ως αμφιμερής που έχει γίνει από τους ιδρυτές και θα δεσμεύει απολύτως για συμπλήρωση, διόρθωση, διαγραφή ή τροποποίηση του παρόντος Καταστατικού. Επίσης να προβεί στην έναρξη εργασιών και τη θεώρηση βιβλίων και στοιχείων ενώπιον της αρμοδίας Δ.Ο.Υ.

Δηλώνουν δε οι συμβαλλόμενοι ότι εγκρίνουν και αποδέχονται από τώρα κάθε τέτοια πράξη του εντολοδόχου πληρεξουσίου τους και παραιτούνται ανεπιφύλακτα από κάθε αντίρρηση ή ένσταση κατά του κύρους αυτής της συμπληρωματικής ή διορθωτικής πράξης και του δημοσιευμένου Καταστατικού της Ανωνύμου Εταιρείας που ιδρύθηκε.

Οι εμφανισθέντες δηλώνουν σύμφωνα με το Π.Δ. 409/1986, ότι τα πάσης φύσεως έξοδα, τέλη και δαπάνες συστάσεως της παρούσης εταιρείας (συμβολαιογραφικά, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, και λοιπά) ανέρχονται κατά προσέγγιση στο ποσό των ευρώ ενενήντα εννέα χιλιάδες (99.000).----------

Στους εμφανισθέντες υπενθύμισα τις διατάξεις του Ν. 1146/1972, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 που αντικατέστησε το Ν. 2190/1920 «περί Ανωνύμων Εταιρειών», όπως ισχύει σήμερα, και ακόμα ότι το παρόν πρέπει να καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, σύμφωνα με το Νόμο.----------

Οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με την υπ' αριθμόνΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/ 1.10.2002 τ.Β'), δήλωσαν, σε μένα τη συμβολαιογράφο με ατομική της ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/ 1986, κατά τις οποίες "Οποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με

65° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστο τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών", ότι:----------

1.- α) Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 του Νόμου1337 του 1983, τα άνω αναφερόμενα κτίσματα στην Οία Θήρας κτίσθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του Νόμου 1337 του 1983 (14.3.1983), πλην της άνω αναφερομένης τακτοποιήσεως σύμφωνα με το Νόμο 4495 του 2017, β) Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 του Νόμου 1337 του 1983, επί του άνω ακινήτου κειμένου στην Κηφισιά Αττικής, δεν υπάρχουν κτίσματα, και γ) Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγραφος 3 του Νόμου 1577 του 1985, ότι η χρήση των ακινήτων, των κειμένων στην Αθήνα και επί της οδού Αδριανού αριθμός 97, καθώς και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσεως είναι σύμφωνες με την παραπάνω άδεια οικοδομής υπ'αριθμόν 37/2002 της 19.7.2002 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Πλάκας, του Δήμου Αθηναίων, που έχει αναθεωρηθεί με την υπ' αριθμόν 47/2004 της 9.11.2004 αναθεώρηση του αυτού Πολεοδομικού Γραφείου, και καμμία μεταβολή αυτών έχει γίνει μέχρι σήμερα.----------

2.- Σύμφωνα με το Νόμο 2242 του 1994, τα άνωακίνητα δεν βρίσκονται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο.----------

3.- Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Νόμου 3327του 2005, οι συμβαλλόμενοι, σε σχετική ερώτησή μου δήλωσαν, ότι δεν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού και δεν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω και ως εκ τούτου δεν υπάγονται στις διατάξεις του Νόμου αυτού.--

Στο παρόν σημειώνονται και τα εξής: 1) Σύμφωναμε το Νόμο 4072/2012 οι συμβαλλόμενοι, δήλωσαν, υπευθύνως, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1599/1986, ότι για την παρούσα σύμβαση δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.----------

2) Οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με το Νόμο 1599 του1986, δήλωσαν, ότι η μόνιμη πραγματική τους κατοικία είναι αυτή που γράφεται στην αρχή του παρόντος.----------

3) Σύμφωνα με την παρ. 22 του άρθρου 72 του Νόμου 4172 του 2013, που προστέθηκε με το άρθρο 26 παρ. 11 του Νόμου 4223 του 2013, δεν απαιτείται πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων, βάσει του άρθρου 81 του Νόμου 2238 του 1994 και του Νόμου 3220 του 2004.----------

4) Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Νόμου 2459 του1997, και την υπ' αριθμόν Πρωτ. 1011295/35/0013/ ΠΟΛ 1014 της 6.2.2004 απόφαση του Υπουργού των Οικονομικών, δεν απαιτείται πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1000550/0013/ ΠΟΛ 1001/3-1-2008 Εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών (Δ/νση Φορολογίας Κεφαλαίου Τμήμα Φ.Μ.Α.Π.).---

5) Σύμφωνα με τα άρθρα 59 - 60 του Νόμου 4483του 2017 σε συνδυασμό με την παράγραφο 18 του άρθρου 24 του Νόμου 2130 του 1993 προσαρτώνται στο παρόν Α) Για το ακίνητο στην Οία Θήρας: η υπ' αριθμόν Πρωτ. 11688 της 14.10.2019 βεβαίωση του Δήμου θήρας, από την οποία φαίνεται ότι για το άνω ακίνητο δεν οφείλεται τέλος ακινήτου περιουσίας με ισχύ έως τέλος του έτους.- Β) Για το ακίνητο στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής, η υπ' αριθμόν Πρωτ.36682 της 10.10.2019 βεβαίωση του Δήμου Κηφισιάς, από την οποία φαίνεται ότι για το άνω ακίνητο δεν οφείλεται τέλος ακινήτου περιουσίας και ισχύει μέχρι 31/12/2019.- και Γ) Για τα ακίνητα στο Δήμο Αθηναίων, η υπ' αριθμόν Πρωτ. 260067 της 14.10.2019 βεβαίωση του Δήμου Αθηναίων, από την οποία φαίνεται ότι για τα άνω ακίνητα δεν οφείλεται τέλος ακινήτου περιουσίας και ισχύει για δύο (2) μήνες από την έκδοσή της.----------

66° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

6) Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου 1882 του1990, προσαρτώνται στο παρόν, α) Για τον Κωνσταντίνο Παντελίδη του Ιωάννη, το υπ' αριθμόν 2656 της 23.10.2019 αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, της ΔΟΥ Κηφισιάς, και ισχύει για 1 μήνα (ημερομηνία λήξη ισχύος στις 23.11.2019 και χορηγήθηκε για μεταβίβαση ακινήτου, και β) Για την Ευαγγελία Περγαντά του Θεοδοσίου το υπ'αριθμόν 2734 της 1.11.2019 αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, της ΔΟΥ Κηφισιάς, και ισχύει για 1 μήνα (ημερομηνία λήξη ισχύος στις και χορηγήθηκε για μεταβίβαση ακινήτου.------

7) Σύμφωνα με το Νόμο 2664 του 1998, προσαρτάταιστο παρόν, από 16/9/2019 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Κηφισιάς, ότι το άνω ακίνητο το κείμενο στο Δήμο Κηφισιάς φέρει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου του ΟΤΑ Κηφισιάς, υπ'αριθμόν ΚΑΕΚ 050697107013/0/0 με εμβαδόν γεωτεμαχίου 967 τ.μ..---

8) Σύμφωνα με το άρθρο 17 παράγραφος 12 του Νόμου 1337 του 1983, προσαρτάται στον παρόν επικυρωμένο φωτοτυπικό αντίγραφο της υπ'αριθμόν 37/2002 της 19.7.2002 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Πλάκας, του Δήμου Αθηναίων, που έχει αναθεωρηθεί με την υπ' αριθμόν 47/2004 της 9.11.2004 αναθεώρηση του αυτού Πολεοδομικού Γραφείου, βάσει της οποίας ανηγέρθη η παραπάνω πολυκατοικία.----------

9) Σύμφωνα με την υπ'αριθμόν Φ.21/116 απόφασητου Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ 839/10.7.2000 τ.Β') προσαρτώνται στο παρόν οι υπ' αριθμούς Πρωτ. 232 της 05/11/2019, 620036 της 21.11.2019, 278 της 06.11.2019, 279 της 06/11/2019 και 620041 της 21/11/2019 βεβαιώσεις του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης και του Ιδρύματος Κοινωνικών ασφαλίσεων - Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών από τις οποίες φαίνονται ότι οι συμβαλλόμενοι δεν έχουν ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές και είναι ενήμεροι και ισχύουν έξη μήνες από την έκδοσή τους

(04.05.2020, 20.11.2020 05/05/2020, 05/05/2020 και 20/05/2020) αντίστοιχα.----------

10) Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Νόμου 4174/2013που προστέθηκε με το άρθρο 9 του Νόμου 4223/2013, και την ΠΟΛ. 1279/30.12.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 3397Β'/31.12.2013), προσαρτώνται στο παρόν Α) Για τον Κωνσταντίνο Παντελίδη: α) η από 6.11.2019 υπεύθυνη δήλωση του που απευθύνεται στην ΔΟΥ Κηφισιάς και έχει παραληφθεί όμοιο υπ' αυτής στις 6.11.2019 με αριθμό 43628 από την οποία φαίνεται ότι το 1/2 εξ αδιαιρέτου των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών στην Αθήνα και επί της οδού Αδριανού αριθμός 97, περιήλθε σε αυτόν με αγορά, δυνάμει του υπ' αριθμόν 19.878 της 19.9.2018 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Ρουτζούνη - Κουρνέτα, και ως εκ τούτου δεν υποχρεούτο σε υποβολή δηλώσεων της άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας για τα έτη 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, ότι η υπεύθυνη αυτή δήλωση υποβλήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν.4174/2013 και το άρθρο 9 του Ν. 4223/2013, και την ΠΟΛ. 1279/30.12.2013 απόφαση του Γεν.Γρ.Δημ.Εσ. (ΦΕΚ 3397Β'/31.12.2013), και την ΠΟΛ1004/2015 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων) για τον χρόνο απόκτησης του άνω 1/2 εξ αδιαιρέτου των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών και ότι θα χρησιμοποιηθεί για μεταβίβαση εξ επαχθούς αιτίας.----------

και β) το από 06/11/2019 με Κωδικό Πιστοποιητικού: GQMA7MPZKWXNJF8PIKEBBCO1S πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), μέσω της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, από το οποίο φαίνεται ότι περιέλαβε το 1/2 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου στην Κηφισιά Αττικής (ΑΤΑΚ 00840701897), στις δηλώσεις Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) έτους/ετών - και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας

67° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-
ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και για το ακίνητο αυτό, έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών.Για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο Φ.Α.Π. και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος, το πιστοποιητικό χορηγήθηκε για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία, το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και ότι το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον μετ'έλεγχο φόρο.--------
και Β) Για την Ευαγγελία Περγαντά: η από 6.11.2019 υπεύθυνη δήλωση της που απευθύνεται στην ΔΟΥ Κηφισιάς και έχει παραληφθεί όμοιο υπ' αυτής στις 6.11.2019 με αριθμό 43627 από την οποία φαίνεται ότι το 1/2 εξ αδιαιρέτου των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών στην Αθήνα και επί της οδού Αδριανού αριθμός 97, περιήλθε σε αυτήν με αγορά, δυνάμει του υπ' αριθμόν 19.878 της 19.9.2018 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Ρουτζούνη - Κουρνέτα, και ως εκ τούτου δεν υποχρεούτο σε υποβολή δηλώσεων της άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας για τα έτη 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, ότι η υπεύθυνη αυτή δήλωση υποβλήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν.4174/2013 και το άρθρο 9 του Ν. 4223/2013, και την ΠΟΛ. 1279/30.12.2013 απόφαση του Γεν.Γρ.Δημ.Εσ. (ΦΕΚ 3397Β'/31.12.2013), και την ΠΟΛ1004/2015 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων) για τον χρόνο απόκτησης του άνω 1/2 εξ αδιαιρέτου των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών και ότι θα χρησιμοποιηθεί για μεταβίβαση εξ επαχθούς αιτίας.----------
β) το από 08/11/2019 με Κωδικό Πιστοποιητικού:GNTIR5QWP6RQHEDOGTJZXGSZ9 πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), μέσω της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, από το οποίο φαίνεται ότι περιέλαβε το ακίνητο στην Οία Θήρας, (ΑΤΑΚ 00804013114), στις δηλώσεις Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) έτους/ετών - και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων

(ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και για το ακίνητο αυτό, έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών.Για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο Φ.Α.Π. και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος, το πιστοποιητικό χορηγήθηκε για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία, το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και ότι το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον μετ'έλεγχο φόρο.- και γ) το από 08/11/2019 με Κωδικό Πιστοποιητικού: T9N81QCFL0UUMJU5US5V41XJ1 πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), μέσω της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, από το οποίο φαίνεται ότι περιέλαβε το 1/2 εξ αδιαιρέτου του άνω ακινήτου στην Κηφισιά Αττικής (ΑΤΑΚ 008040925170), στις δηλώσεις Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) έτους/ετών - και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και για το ακίνητο αυτό, έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών.Για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο Φ.Α.Π. και ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος, το πιστοποιητικό χορηγήθηκε για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία, το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019 και ότι το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον μετ'έλεγχο φόρο.- και 11) Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 83 του Νόμου 4495 του 2017 προσαρτώνται στο παρόν,Α) οι υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των αφ' ενός συμβαλλομένων, και Β) αα) για το ακίνητο στην Οία Θήρας, η από 04/10/2019 βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Δασκαλάκη, ως το περιεχόμενο του Νόμου, μετά της άνω αναφερομένης και στο παρόν προσαρτωμένης υπ' αριθμόν Α/Α Δήλωσης: 10673721, Κατάσταση Δήλωσης: Περαιωμένη , Α/Α

68^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Πρωτοκόλλου: 688616, Ηλεκτρονικός Κωδικός: E756EA738B55B7CE, Ημ/νία αρχικής υποβολής: 21/11/2018, Ημ/νία υπαγωγής: 10/12/18 Τελευταία ενημέρωση: 16/ 04/2019 13q07q54 βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν.4495/2017 για το παραπάνω ακίνητο υπό της Τεχνικής εταιρείας MORPHO DESIGN ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΊΑ στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, (η δήλωση είναι πλήρως εξοφλημένη), και από την οποία βεβαίωση προκύπτει ότι το άνω ακίνητο έχει λάβει Μοναδικό Αριθμό Ακινήτου: DC6DD9OA5DEC53B3, μετά του συνοδεύοντος αυτή ως άνω αναφερομένου από ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2018 τοπογραφικού διαγράμματος του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Σεραφείμ Κ.Μαντζουφά, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, βάσει της παρ. 4 του άρθρου 83 του Νόμου 4495 του 2017.----------

β) Για το ακίνητο στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής: η από 04/10/2019 βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Δασκαλάκη, ως το περιεχόμενο του Νόμου, και από την οποία βεβαίωση προκύπτει ότι το άνω ακίνητο έχει λάβει Μοναδικό Αριθμό Ακινήτου: 7029414B67A5967A μετά του συνοδεύοντος αυτή ως άνω αναφερομένου από ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2019 τοπογραφικού διαγράμματος του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Δασκαλάκη, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, βάσει της παρ. 4 του άρθρου 83 του Νόμου 4495 του 2017.-------

και γ) Για το ακίνητο στην Αθήνα: α) η από 04/10/2019 βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Δασκαλάκη, ως το περιεχόμενο του Νόμου, και από την οποία βεβαίωση προκύπτει ότι το άνω ακίνητο (διαμέρισμα) έχει λάβει Μοναδικό Αριθμό Ακινήτου: 69F81AE5061 55277, και β) η από 19/11/2019 βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Δασκαλάκη, ως το περιεχόμενο του Νόμου, και από την οποία βεβαίωση προκύπτει ότι το άνω ακίνητο έχει λάβει Μοναδικό Αριθμό Ακινήτου: AA608A690DAOCAB4 , μη απαιτουμένου τοπογραφικού

διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων βάσει της παρ. 5 α) του άρθρου 83 του Νόμου 4495 του 2017, συνοδεύοντος αυτή, διότι η παρούσα μεταβίβαση αφορά ακίνητο που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για το οποίο μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.4178/2013 έχει καταρτισθεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.----------

Σύμφωνα με το Νόμο 2459 του 1997, Α) για την υφιστάμενη διαφορά του εμβαδού του ακινήτου που βρίσκεται στην Οία Θήρας, υπεβλήθη στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Θήρας, η υπ' αριθμόν 683 της 5.11.2019 δήλωση φόρου μεταβιβάσεως, της οποίας αντίγραφο μου έδειξαν από το οποίο φαίνεται ότι κατεβλήθη φόρος ευρώ 1.904,05, όπως φαίνεται από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ'αριθμόν 20190044484 της 15/11/2019 αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του ν. 4223/2013), μέσω του διδικτυακού τόπου της ΑΑΔΕ, βάσει της ταυτότητας οφειλής υπ'αριθμόν 027047834 900712123190337100010, επί της αντικειμενικής αξίας της διαφοράς ευρώ εξήντα μιας χιλιάδων εξακοσίων είκοσι (61.620,00) και Β) για την υφιστάμενη διαφορά της εκτάσεως του οικοπέδου που βρίσκεται στην Κηφισιάς Αττικής μεταξύ τίτλου κτήσεως μ.τ. 976,19 και νεωτέρας καταμετρήσεως μ.τ. 1.002,04 υπεβλήθησαν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, οι υπ'αριθμούς 1904 της5.11.2019 (για τον Κωνσταντίνο Παντελίδη) και 1905 της 5.11.2019 (για την Ευαγγελία Περγαντά) δηλώσεις φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου, των οποίων αντίγραφα μου έδειξαν και από τα οποία φαίνεται ότι κατεβλήθη φόρος ευρώ 603,07 για τον καθένα, όπως φαίνεται από τα προσαρτώμενα στο παρόν υπ'αριθμούς 20190044491 της 15/11/2019 (για τον Κωνσταντίνο Παντελίδη) και 20190044514 της 15/11/2019 (για την Ευαγγελία Περγαντά), αποδεικτικά καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του ν.

69^{ο} φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

4223/2013), μέσω του διδικτυακού τόπου της ΑΑΔΕ, βάσει των προσαρτωμένων στο παρόν από 15.11.2019 ταυτοτήτων οφειλής της ΔΟΥ Κηφισιάς, 023844715 900115368 190928100001 (για τον Κωνσταντίνο Παντελίδη) και 027047834 900115378 190928200001 (για την Ευαγγελία Περγαντά), επί αντικειμενικής αξίας της διαφοράς για τον καθένα ευρώ 19.516,79.----------

Για την προκειμένη μεταβίβαση (εισφορά των άνωακινήτων στην ιδρυομένη Ανώνυμη Εταιρεία) υποβλήθηκαν από τους συμβαλλομένους στις αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες, ήτοι Α) Για το ακίνητο στην Οία Θήρας η υπ'αριθμόν 684 της 5.11.2019 δήλωση φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου, της οποίας πιστό αντίγραφο μου έδειξαν και από την οποία φαίνεται, ότι για την προκειμένη μεταβίβαση ο φόρος μεταβιβάσεως με την δημοτική εισφορά ανέρχεται σε σύνολο ευρώ 15.697,20, υπολογισθείς επί της άνω εκτιμήσεως ευρώ 508.000, της αντικειμενικής αξίας ανερχομένης σε ευρώ διακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες επτακόσια πενήντα επτά και εβδομήντα έξη λεπτά (255.757,76) ο οποίος κατεβλήθη ολοσχερώς, όπως φαίνεται απότο προσαρτώμενο στο παρόν υπ'αριθμόν 20190044516 της 15/11.2019 αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του ν. 4223/2013) μέσω του διαδικτυακού τόπου της ΑΑΔΕ, βάσει της ταυτότητας οφειλής υπ'αριθμόν 996907700 900712115 190337200001.----------

Β) Για το ακίνητο στην Κηφισιά Αττικής, η υπ'αριθμόν 1906 της 5.11.2019 δήλωση φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου, της οποίας πιστό αντίγραφο μου έδειξαν και από την οποία φαίνεται, ότι για την προκειμένη μεταβίβαση ο φόρος μεταβιβάσεως με την δημοτική εισφορά ανέρχεται σε σύνολο ευρώ 23.391,30, υπολογισθείς επί της αναφερομένης στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας ευρώ 757.000, της εκτίμησης του Ορκωτού Ελεγκτή ούσης ευρώ 745.000, της αντικειμενικής αξίας ανερχομένης σε ευρώ 376.767,04 , ο οποίος κατεβλήθη

ολοσχερώς, όπως φαίνεται από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ'αριθμόν 20190044514 της 15/11.2019 αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του ν. 4223/2013) μέσω του διαδικτυακοπυ τόπου της ΑΑΔΕ, βάσει της προσαρτώμενης στο παρόν από 5.11.2019 ταυτότητας οφειλής της ΔΟΥ Κηφισιάς υπ'αριθμόν 996907700 900115370 1909283000 01.----------

και Γ) Για το ακίνητο στην Αθήνα, υπεβλήθησανστην Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών, οι υπ'αριθμούς 4216 της 5.11.2019 (για το διαμέρισμα) και 4217 της 5.11.2019 (για την αποθήκη) δηλώσεις φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου, των οποίων πιστά αντίγραφα μου έδειξαν και από τις οποίες φαίνεται, ότι για την προκειμένη μεταβίβαση ο φόρος μεταβιβάσεως με την δημοτική εισφορά ανέρχεται α) για το διαμέρισμα σε ευρώ 21.660,90, υπολογισθείς επί της εκτίμησης του Ορκωτού Ελεγκτή ευρώ 701.000, της αντικειμενικής αξίας ανερχομένης σε ευρώ 471.385,87 .----------

και β) για την αποθήκη σε ευρώ 123,60, υπολογισθείς επί της εκτίμησης του Ορκωτού Ελεγκτή ευρώ 4.000, της αντικειμενικής αξίας ανερχομένης σε ευρώ 2.050,20, οι οποίοι κατεβλήθησαν ολοσχερώς, όπως φαίνεταιαπό τα προσαρτώμενα στο παρόν υπ'αριθμούς 20190044505 και 20190044512 της 15/11/2019 αποδεικτικά καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του ν. 4223/2013) μέσω του διαδικτυακοπυ τόπου της ΑΑΔΕ, βάσει των προσαρτώμενων στο παρόν από 5.11.2019 ταυτοτήτων οφειλής της ΔΟΥ Α' Αθηνών, υπ'αριθμούς 996907700 900110188 191622900001 και
996907700 900110112 191623000001 αντίστοιχα.---

70° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

Σύμφωνα με το άρθρο 41 του Νόμου 4223 του 2013,όπως ισχύει, Δεν απαιτείται η υποβολή δήλωσης υπεραξίας στην ΔΟΥ φορολογίας εισοδήματός μου, διότι η διάταξη του άρθρου 41 έχει ανασταλεί μέχρι την 31/12/ 2019.----------

Τέλος στους συμβαλλομένους, υπενθύμισα τις διατάξεις του Νόμου 1587 του 1950, όπως ισχύει περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, του Νόμου 1078 του 1980, του Νόμου 1473 του 1984, του Νόμου 1591 του 1986 του Νόμου 1828 του 1989 και του Νόμου 1882 του 1990 και του Νόμου 2065 του 1992, και του Νόμου 2362 του 1995, του Νόμου 2459 του 1997, και του Νόμου 2579 του 1998, του Νόμου 2948 του 2001, του Νόμου 2892 του 2001, του Νόμου 3091 του 2002, του Νόμου 3427 του 2005, του Νόμου 3634 του 2008, του Νόμου 3815 του 2010 και του Νόμου 3842 του 2010 και τις κυρώσεις για τις παραβάσεις των διατάξεών τους, τις διατάξεις του Ν.Δ. 690 του 1948, του Ν.Δ. 4242 του 1962, του Νόμου 651 του 1977, του Νόμου 720 του 1977, του Νόμου 1337 του 1983, του από 17.7.1923 διατάγματος και τους επιβαλλομένους οικοδομικούς περιορισμούς σε ορισμένη κατηγορία ακινήτων, του Νόμου 4343 του 1929, του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, του Νόμου 2242 του 1994, την από το Νόμο 4045 του 1960, όπως ισχύει, αλληλέγγυο υποχρέωσή τους για την πληρωμή του αναλογούντος επιμεριστικά φόρου εισοδήματος των τριών τελευταίων πριν από την παρούσα πώληση οικονομικών ετών, ως και των τελών χαρτοσήμου και υδρεύσεως των αυτών οικονομικών ετών, του Νόμου 1629 του 1951 περί Φάρων, του Νόμου 2308 του 1995 και του Νόμου 2664 του 1998 περί Εθνικού Κτηματολογίου, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, του Νόμου 3327 του 2005, τις διατάξεις της παραγράφου 6 του Νόμου 2744/99 όπως ισχύει με το Νόμο 3481/2006 ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων για τα οποία

έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Υδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (Ε.ΥΔ.Α.Π.) ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την "Ε.ΥΔ.Α.Π. Α. Ε.", τις διατάξεις του Νόμου 3661 του 2008, όπως ισχύει, καθώς επίσης και τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και τις έννομες συνέπειές του, τις διατάξεις του Νόμου 3843 του 2010, τις διατάξεις του Νόμου 4178 του 2013, τις διατάξεις του Νόμου 4172 του 2013, του Νόμου 4174 του 2013, του Νόμου 4223 του 2013, του Νόμου 4262 του 2014, του Νόμου 4483 του 2017 και του Νόμου 4495 του 2017 ως και του Νόμου 4546 του 2018 και τέλος τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την μεταγραφή του παρόντος και τις συνέπειες για την παράλειψή της αφού καταρτίσθηκε από εμένα η σχετική περίληψη για την μεταγραφή του παρόντος σύμφωνα με το Β.Δ. 533 του 1963 καθώς επίσης και τις διατάξεις του Νόμου 2308 του 1995, όπως ισχύει και του Νόμου 2664 του 1998 περί καταχωρίσεως του παρόντος στο τηρούμενο στο Κτηματολογικό Γραφείο Κηφισιάς κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου που βρίσκεται στην Κηφισιά Αττικής.----------

Σε πίστωση και βεβαίωση των πιο πάνω που συμφώνησαν και αποδέχτηκαν οι συμβαλλόμενοι, με αίτησή τους, συντάχθηκε το παρόν για το οποίο θα εισπραχθούν για τέλη και δικαιώματά μου ευρώ τρεις χιλιάδες εβδομήντα επτά (3.077), με έξη (6) αντίγραφα, πλέον ΦΠΑ ευρώ 3065 Χ 24% = 735,60, ήτοι συνολικά ευρώ 3.812,60, και αφού διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα στους συμβαλλόμενους και βεβαιώθηκε υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους και εμένα νόμιμα και στα εβδομήντα ένα (71) φύλλα, από τα οποία αποτελείται, και

71° φύλλο του υπ' αριθμόν 3.380 συμβολαίου.-

όπως ακολουθεί:

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Κωνσταντίνος Παντελίδης

Ευαγγελία Περγαντά

Αθήνα, 27/11/2019

Η Συμβολαιογράφος Αθηνών –

Υπηρεσία Μίας Στάσης