FLORA TZITZIFA
30/07/2026 16:03

Ημ/νία: 30/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195366301000/A

ΤΖΙΤΖΙΦΑ ΦΛΩΡΑ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΠΕΡΓΑΜΟΥ 6,
ΑΙΓΑΛΕΩ, 12242
Α.Φ.Μ.: 106773883
Ταχ.Δ/νση: ΠΕΡΓΑΜΟΥ 6, **ΤΚ:** 12242
Τηλέφωνο: 2105985801
Ηλ.Ταχ/μείο: floratzitzifa@yahoo.gr

ΠΡΟΣ:
EPSILON-T REAL ESTATE
ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:EPSILON-T REAL ESTATE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:EPSILON-T REAL ESTATE PRIVATE COMPANY
Διακριτικός Τίτλος: EPSILON-T REAL ESTATE I.K.E.
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:EPSILON-T REAL ESTATE P.C.
Νομική Μορφή:ΙΚΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195366301000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195366301000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899958960
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 30/07/2026
Λήξη Διάρκειας: 30/07/2076
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΦΑΒΙΕΡΟΥ 1 12461 ΧΑΙΔΑΡΙ
Τηλέφωνο: 2105817776

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:1.725.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Κεφαλαιακές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2026
Κατηγορία Βιβλίων:Γ
Τρόπος Ένταξης:Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης:Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.:Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ

Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68110100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	Κύρια Δραστηριότητα	30/07/2026
56300013	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΜΠΑΡ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56300014	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΚΑΦΕΝΕΙΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47811100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΩΝ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47811200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΩΝ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47811201	ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΩΝ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47812100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΩΝ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΕΛΑΦΡΩΝ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47812200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΩΝ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΕΛΑΦΡΩΝ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
47819000	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ Π.Δ.Κ.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47822012	ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΩΝ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΞΑΡΤΗΜΑΤΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47822023	ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΑΛΑΙΩΝ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΞΑΡΤΗΜΑΤΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68310100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΒΑΣΕΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΣΥΜΒΑΣΗΣ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68310200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68310900	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ ΓΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Π.Δ.Κ.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47630305	ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΔΙΤΡΟΧΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΚΙΝΗΤΗΡΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47630306	ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ, ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΞΑΡΤΗΜΑΤΩΝ ΤΟΥΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
47921000	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ ΓΙΑ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗ ΛΙΑΝΙΚΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
	ΠΩΛΗΣΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ		
56110101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΑΦΕΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΟΥ, ΜΕ ΔΙΑΘΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110102	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ ΜΕΣΑ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΥΠΝΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110103	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ, ΤΑΒΕΡΝΑ, ΨΑΡΟΤΑΒΕΡΝΑ, ΨΗΣΤΑΡΙΑ, ΜΕ ΖΩΝΤΑΝΗ ΜΟΥΣΙΚΗ ΑΠΟ ΟΡΧΗΣΤΡΑ ΤΡΙΩΝ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ ΟΡΓΑΝΩΝ, [ΠΟΥ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΣΤΗΝ 1059176/625/ΠΟΛ.1087/25.6.2003 (ΦΕΚ Β' 932) ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ ΚΑΘΕ ΦΟΡΑ], ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110104	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ, ΤΑΒΕΡΝΑ, ΨΑΡΟΤΑΒΕΡΝΑ, ΨΗΣΤΑΡΙΑ, ΧΩΡΙΣ ΖΩΝΤΑΝΗ ΜΟΥΣΙΚΗ Η ΜΕ ΟΡΧΗΣΤΡΑ ΛΙΓΟΤΕΡΗ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ [ΠΟΥ ΔΕΝ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΣΤΗΝ 1059176/625/ΠΟΛ.1087/25.6.2003 (ΦΕΚ Β' 932) ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ ΚΑΘΕ ΦΟΡΑ], ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110105	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΤΑΧΕΙΑΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
	(ΦΑΣΤ - ΦΟΥΝΤ), ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ		
56110107	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΟΙΝΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ Η ΟΙΝΟΜΑΓΕΙΡΕΙΟ (ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ)	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110108	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΠΙΤΣΑΡΙΑ, ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110109	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΨΗΤΟΠΩΛΕΙΑ - ΣΟΥΒΛΑΤΖΙΔΙΚΑ, ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110110	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΑΠΟ ΟΥΖΕΡΙ, ΜΕΖΕΔΟΠΩΛΕΙΟ, ΤΣΙΠΟΥΡΑΔΙΚΟ, ΖΥΘΟΠΩΛΕΙΟ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110111	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΑΠΟ ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ, ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110112	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΜΕ ΔΙΑΘΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110113	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΛΥΚΩΝ, ΠΑΓΩΤΩΝ ΚΛΠ ΑΠΟ ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΟ, ΓΑΛΑΚΤΟΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΟ, ΚΑΦΕΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΕΙΟ, ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
56110201	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΤΑΧΕΙΑΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΣ (ΦΑΣΤ-ΦΟΥΝΤ), ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΘΙΣΜΑΤΟΣ, ΑΛΛΑ ΟΧΙ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110202	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ, ΤΑΒΕΡΝΑ, ΨΑΡΟΤΑΒΕΡΝΑ, ΠΙΤΣΑΡΙΑ ΚΛΠ ΧΩΡΙΣ ΖΩΝΤΑΝΗ ΜΟΥΣΙΚΗ, ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΘΙΣΜΑΤΟΣ ΑΛΛΑ ΟΧΙ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110907	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΑΠΟ ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ, ΟΥΖΕΡΙ, ΚΑΦΕ-ΟΥΖΕΡΙ, ΜΕΖΕΔΟΠΩΛΕΙΟ, ΤΣΙΠΟΥΡΑΔΙΚΟ, ΖΥΘΟΠΩΛΕΙΟ, ΚΑΦΕ-ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ, ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΘΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110910	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ, ΠΟΥ ΠΩΛΟΥΝ ΜΕΡΙΔΕΣ ΦΑΓΗΤΟΥ ΣΕ ΠΑΚΕΤΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110911	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΘΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110912	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΩΛΟΥΝ ΣΟΥΒΛΑΚΙΑ, ΣΑΝΤΟΥΙΤΣ ΚΑΙ ΤΑ ΣΥΝΑΦΗ, ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΘΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56110913	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΠΑΓΩΤΩΝ Η ΑΛΛΩΝ ΓΛΥΚΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΘΙΣΜΑΤΟΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68110200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110300	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ (ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110400	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΤΕΤΟΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68110500	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ (ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ) ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68120100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200102	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΠΙΤΙΩΝ, ΜΑΚΡΑΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200103	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΜΑΚΡΑΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ, ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΕΡΙΠΟΙΗΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Φύλλο 4,5

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68200104	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200201	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΜΕ ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΕ Φ.Π.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200202	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΧΩΡΙΣ ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΕ Φ.Π.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200203	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200204	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200205	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΣΚΕΠΟΥΣ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
68200206	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΓΗΠΕΔΑ ΓΚΟΛΦ, ΤΕΝΙΣ ΚΛΠ)	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56221101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΦΟΔΙΑΣΜΟΥ ΑΕΡΟΣΚΑΦΩΝ ΜΕ ΕΤΟΙΜΑ ΦΑΓΗΤΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56221102	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΦΟΔΙΑΣΜΟΥ ΣΚΑΦΩΝ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΜΕ ΕΤΟΙΜΑ ΦΑΓΗΤΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
56221103	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΡΟΦΟΔΟΣΙΑΣ ΜΕ ΕΤΟΙΜΑ ΦΑΓΗΤΑ ΣΚΑΦΩΝ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΑΕΡΟΣΚΑΦΩΝ ΚΑΙ ΟΠΟΙΟΥΔΗΠΟΤΕ ΑΛΛΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟΥ ΜΕΣΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56221901	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΑΓΕΙΡΑ (ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΥ)	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56300003	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56300004	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΦΕ ΜΠΑΡ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56300005	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΦΕΝΕΙΟ, ΜΕ ΤΕΧΝΙΚΑ Η ΜΗΧΑΝΙΚΑ ΠΑΙΧΝΙΔΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56300007	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
56300008	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ ΜΕ ΔΙΑΘΕΣΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ (INTERNET-CAFE)	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
95311108	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ, ΜΕ ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
95311403	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΒΑΦΗΣ ΑΜΑΞΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΚΑΙ ΕΛΑΦΡΩΝ ΦΟΡΤΗΓΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
95311404	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΑΜΑΞΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΚΑΙ ΕΛΑΦΡΩΝ ΦΟΡΤΗΓΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
77110201	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΟΔΗΓΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
77120100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΑΓΑΘΩΝ, ΧΩΡΙΣ ΟΔΗΓΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
77120200	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΛΛΟΥ ΧΕΡΣΑΙΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, ΧΩΡΙΣ ΟΔΗΓΟ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
41001401	ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΜΕ ΤΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΙΔΙΩΝ ΥΛΙΚΩΝ (ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΥ ΔΕΝ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 34 Ν. 2238/94)	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
41002901	ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
41002902	ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ		
41002903	ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΜΕ ΤΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΙΔΙΩΝ ΥΛΙΚΩΝ (ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΥ ΔΕΝ ΥΠΑΓΕΤΑΙ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 34 Ν. 2238/94)	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
46711203	ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΚΙΝΟΥΝΤΑΙ ΠΑΝΩ ΣΤΟ ΧΙΟΝΙ ΚΑΙ ΠΑΡΟΜΟΙΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ, ΜΕ ΚΙΝΗΤΗΡΕΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026
28139900	ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΥΠΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΛΛΩΝ ΑΝΤΛΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΠΙΕΣΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	30/07/2026

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 4784427204845858881/329725

Η εταιρεία με την επωνυμία **EPSILON-T REAL ESTATE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και τον διακριτικό τίτλο **EPSILON-T REAL ESTATE Ι.Κ.Ε.** (Α.Φ.Μ.: 899958960) κατέβαλε το ποσό των **80** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΑΡΩΝΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ** (Α.Φ.Μ.: 050508854).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	Αιτιολογία	Ποσό	Τρόπος Πληρωμής	Ημ/νια	Τελικός Δικαιούχος

652159	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	30/07/2026 15:41:05	ΦΛΩΡΑ ΤΖΙΤΖΙΦΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΠΕΡΓΑΜΟΥ 6, ΑΙΓΑΛΕΩ
652161	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	30/07/2026 15:54:22	ΚΕΕΕ
652162	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	30/07/2026 15:54:22	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
652163	Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου	€10.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	30/07/2026 15:54:22	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΣΥΝΟΛΟ		**€80.00**			

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.

ΑΡΙΘΜΟΣ 8.627

ΣΥΣΤΑΣΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «EPSILON REAL ESTATE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΙ ΤΟΝ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «EPSILON REAL ESTATE Ι.Κ.Ε.»

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 1.725.000 ΕΥΡΩ [1.693.000 ΕΥΡΩ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ 32.000 ΕΥΡΩ ΕΞ ΙΔΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΩΝ]

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ : 851.659,59 ΕΥΡΩ

[207.221,68 (για τα ακίνητα του Δήμου Ασπροπύργου) + 644.437,91 (για τα ακίνητα του Δήμου Χαϊδαρίου)]

ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ Δ.Ο.Υ. : 1.693.000 ΕΥΡΩ

[451.000,00 (για τα ακίνητα του Δήμου Ασπροπύργου) + 1.242.000,00 (για τα ακίνητα του Δήμου Χαϊδαρίου)]

****

Στο Αιγάλεω Αττικής σήμερα στις είκοσι δύο (22) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Τετάρτη, στο συμβολαιογραφείο μου, που βρίσκεται στο ισόγειο της πολυκατοικίας στην οδό Περγάμου αριθμός 6, σε μένα τη Συμβολαιογράφο Αθήνας με έδρα το Αιγάλεω Αττικής **ΦΛΩΡΑ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΤΖΙΤΖΙΦΑ,** με Α.Φ.Μ. 106773883 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρούμενοι από τον Νόμο κ.κ.

1] ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΣ του Θεοδώρου και της Αθανασίας, επιχειρηματίας, γεννημένος στο Πυργάκι Αρκαδίας στις 7.4.1952, κάτοικος Χαϊδαρίου οδός Νάξου αριθμός 16, κάτοχος δελτίου αστυνομικής ταυτότητας Α00080097 που εκδόθηκε στις 8.11.2023 από το Τ.Α. Χαϊδαρίου ισχύος έως τις 7.11.2033, με ΑΦΜ 010998229 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και

2] ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΣ του Σπυρίδωνα Σταυρόπουλου και της Αικατερίνης Αρώνη, ιδιωτικός υπάλληλος, που γεννήθηκε στην Αθήνα στις 19.07.1995, κάτοικος Χαϊδαρίου Αττικής, οδός Νάξου αριθμός 16, κάτοχος Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν Α00076448 που εκδόθηκε στις 6.11.2023 από το Τ.Α. Χαϊδαρίου με ισχύ μέχρι 5.11.2033, με Α.Φ.Μ 154310846 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής,

ελληνικής υπηκοότητας και ιθαγένειας, οι οποίοι ζήτησαν τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος συμβολαίου μου, με το οποίο δήλωσαν ότι προβαίνουν στη σύσταση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «EPSILON – T REAL ESTATE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «EPSILON – T REAL ESTATE I.K.E.», σύμφωνα με τις διατάξεις του 4072/2012 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4541/2018, το καταστατικό της οποίας θα έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΙΔΙΟΤΗΤΑ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συνιστάται Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «EPSILON – T REAL ESTATE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΨΙΛΟΝ - ΤΑΥ ΡΙΑΛ ΕΣΤΕΪΤ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ) ΚΑΙ ΤΟΝ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «EPSILON – T REAL ESTATE I.K.E.». Για τις διεθνείς συναλλαγές της εταιρείας η επωνυμία μπορεί να αποδίδεται με λατινικούς χαρακτήρες ή σε ξένη γλώσσα. Για τις διεθνείς συναλλαγές, η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία θα εκφράζεται ως "Private Company" ή και το ακρωνύμιο "P.C."

ΑΡΘΡΟ 2

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι:

Α) Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Αγοραπωλησία κτιρίων κατοικιών και οικοπέδων για κτίρια κατοικιών, ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων, γενικές κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά κτίρια με τη χρησιμοποίηση ιδίων υλικών (επιχείρηση που δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου Ξ4 ν. 22ξθ/94).

2.Εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης κτίσματος η άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του αρθρ. 33 παρ. 4 του κωδικα ΦΠΑ) για ίδια άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας με δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ των εισροών τους, εργασίες διαμόρφωσης η ανέγερσης κτίσματος η άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του αρθρ.33 παρ. 4 του κώδικά ΦΠΑ) για ίδια άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του φπα των εισροών τους, γενικές κατασκευαστικές

εργασίες για μη οικιστικά κτίρια με τη χρησιμοποίηση ίδιων υλικών (επιχείρηση που δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 34 ν. 2238/94), χονδρικό εμπόριο οχημάτων που κινούνται πάνω στο χιόνι και παρομοίων οχημάτων, με κινητήρες, λιανικό εμπόριο μεταχειρισμένων επιβατηγών αυτοκίνητων, άλλο λιανικό εμπόριο αυτοκίνητων και ελαφρών μηχανοκίνητων οχημάτων μέσω διαδικτύου, άλλο λιανικό εμπόριο αυτοκίνητων και ελαφρών μηχανοκίνητων οχημάτων π.δ.κ.α., υπηρεσίες συντήρησης και επισκευής επιβατηγών αυτοκινήτων οχημάτων, με υλικά και ανταλλακτικά, υπηρεσίες βαφής αμαξώματος επιβατηγών και ελαφρών φορτηγών αυτοκίνητων, υπηρεσίες επισκευής και μετατροπών αμαξώματος επιβατηγών και ελαφρών φορτηγών αυτοκίνητων, λιανικό εμπόριο καινούργιων ανταλλακτικών και εξαρτημάτων αυτοκίνητων, λιανικό εμπόριο παλαιών ανταλλακτικών και εξαρτημάτων αυτοκίνητων, λιανικό εμπόριο ποδηλάτων και άλλων δίτροχων, χωρίς κινητήρα, λιανικό εμπόριο ποδηλάτων, ανταλλακτικών και των εξαρτημάτων τους, υπηρεσίες καφεζαχαροπλαστειου, με διάθεση πρόσβασης στο διαδίκτυο, υπηρεσίες εστιατορίου μέσα σε ξενοδοχείο ύπνου, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από εστιατόριο, ταβέρνα, ψαροταβέρνα, ψησταριά, χωρίς ζωντανή μουσική η με ορχήστρα λιγότερη των τριών οργάνων (που δεν υπάγεται στην 1059176/625/ΠΟΛ.1087/25.6.2003 (φεκ Β 932) απόφαση υπουργού οικονομίας και οικονομικών, όπως ισχύει κάθε φορά), με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από εστιατόριο ταχείας εξυπηρετήσεως (φαστ - φουντ), με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από οινεστιατοριο η οινομαγειρείο (οικογενειακή επιχείρηση, χωρίς προσωπικό), υπηρεσίες παροχής γευμάτων από πιτσαρία, με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από ψητοπωλεία -

σουβλατζίδικα, με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων και ποτών από ουζερί, μεζεδοπωλείο, τσιπουραδικο ζυθοπωλείο με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων και ποτών από σνακ μπαρ, με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων με διάθεση πρόσβασης στο διαδίκτυο, υπηρεσιες παροχής γλυκών, παγωτών κλπ από ζαχαροπλαστείο, γαλακτοζαχαροπλαστειο, καφεζαχαροπλαστειο, με παροχή σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από εστιατόριο ταχείας εξυπηρετήσεως (φαστ-φουντ), με παροχή καθίσματος, άλλα όχι σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από εστιατόριο, ταβέρνα, ψαροταβέρνα, πιτσαρία κλπ χωρίς ζωντανή μουσική, με παροχή καθίσματος άλλα όχι σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων από ψητοπωλείο - σουβλατζίδικο με παροχή καθίσματος αλλα όχι σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων και ποτών από σνακ μπαρ, ουζερί, μεζεδοπωλείο, τσιπουραδικο, ζυθοπωλείο, με παροχή καθίσματος άλλα όχι σερβιρίσματος, υπηρεσίες παροχής γευμάτων και ποτών από σνακ μπαρ, ουζερί, καφέ-ουζερί, μεζεδοπωλείο, τσιπουραδικο, ζυθοπωλείο, χωρίς παροχή καθίσματος, υπηρεσίες που παρέχονται από εστιατόρια, που πωλούν μερίδες φαγητού σε πακέτα, υπηρεσίες που παρέχονται από καταστήματα αναψυκτήριον, χωρίς παροχή καθίσματος, υπηρεσίες που παρέχονται από καταστήματα που πωλούν σουβλάκια, σάντουιτς και τα συναφή, χωρίς παροχή καθίσματος, υπηρεσίες που παρέχονται από καταστήματα πώλησης παγωτών η άλλων γλυκών, χωρίς παροχή καθίσματος, υπηρεσίες εφοδιασμού αεροσκαφών με έτοιμα φαγητά, υπηρεσίες εφοδιασμού σκαφων αναψυχής με έτοιμα φαγητά, υπηρεσίες τροφοδοσίας με έτοιμα φαγητά σκαφών αναψυχής, ιδιωτικών αεροσκαφών και οποιουδήποτε άλλου μεταφορικού μέσου ιδιωτικής χρήσης, υπηρεσίες μάγειρα(με

σύμβαση έργου), υπηρεσίες που παρέχονται από αναψυκτήριο, υπηρεσίες που παρέχονται από καφε μπαρ, υπηρεσίες που παρέχονται από καφενείο, με τεχνικά η μηχανικά παιχνίδια, υπηρεσίες που παρέχονται από καφετέρια, υπηρεσίες που παρέχονται από καφετέρια με διάθεση πρόσβασης στο διαδικτυο (ίντερνετ-καφέ), υπηρεσίες που παρέχονται από μπαρ ξενοδοχείων, υπηρεσίες που παρέχονται απο παραδοσιακό καφενείο, αγοραπωλησία ιδιοκτησιών χρονομεριστικής μίσθωσης, αγοραπωλησία ελευθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων για κτίρια κατοικιών, αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων, αγοραπωλησία ελευθέρων (μη οικοδομημένων)οικοπέδων που δεν προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών, υπηρεσίες ενοικίασης ακίνητου, που προορίζεται για κατοίκηση, υπηρεσίες ενοικίασης δωματίων σπιτιών, μακράς διάρκειας, υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων μακράς διάρκειας, χωρίς παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών, υπηρεσίες χρονομεριστικής μίσθωσης ακίνητου για κατοίκηση, υπηρεσίες εκμίσθωσης η διαχειρισης ιδιοκτήτων η μισθωμένων ακίνητων, που δεν προορίζονται για κατοικία, με υπαγωγή σε Φ.Π.Α., υπηρεσίες εκμίσθωσης η διαχείρισης ιδιοκτήτων η μισθωμένων ακίνητων, που δεν προοριζονται για κατοικία, χωρίς υπαγωγή σε Φ.Π.Α., υπηρεσίες ενοικίασης ακίνητων, που δεν προορίζονται για κατοικηση, υπηρεσίες ενοικίασης βιομηχανοστασίου, υπηρεσίες μίσθωσης άσκεπους χώρου για εγκατάσταση μηχανημάτων, υπηρεσίες παραχώρησης χρήσης εγκαταστάσεων (γήπεδα γκολφ, τένις κλπ),υπηρεσίες πώλησης κτιρίων κατοικιών και γης για ανέγερση κτιρίων κατοικιών, βάσει αμοιβής η σύμβασης, έκτος από τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης, υπηρεσίες πώλησης ιδιοκτησιών χρονομεριστικης μίσθωσης έναντι αμοιβής η βάσει

σύμβασης, υπηρεσίες ενοικίασης επιβατηγών αυτοκίνητων, χωρίς οδηγό, υπηρεσίες ενοικίασης και χρηματοδοτικής μίσθωσης οχημάτων μεταφοράς εμπορευμάτων, χωρίς οδηγό, εργασίες υπεργολαβίας στο πλαίσιο της διαδικασίας κατασκευής άλλων αντλιών και συμπιεστών, υπηρεσίες ενοικίασης και χρηματοδοτικής μίσθωσης άλλου χερσαίου μεταφορικού εξοπλισμού, χωρίς οδηγό.

Β. Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

α) Να αγοράζει, μισθώνει και πωλεί ακίνητη περιουσία οποιοσδήποτε φύσης,

β) Να υποβάλλει αίτηση για τη χορήγηση επιδοτήσεων, με βάση τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) Να υποβάλλει αίτηση για δάνεια και πιστώσεις ή και να χορηγεί δάνεια ή και εγγυήσεις για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της όπως περιγράφονται στο παρόν άρθρο, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία .

δ) Να συνεργάζεται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα, με οποιοδήποτε τρόπο, συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης δικαιωμάτων παραχώρησης και να συνιστά και κοινοπραξίες.

ε) Να ιδρύει υποκαταστήματα, γραφεία, καταστήματα, εκθέσεις και οποιουδήποτε είδους εγκαταστάσεις, εντός ή και εκτός της Ελλάδος

στ) να αναλαμβάνει οποιαδήποτε επιχειρηματική ενέργεια ή δραστηριότητα που θεωρείται άμεσα ή έμμεσα απαραίτητη για την υλοποίηση του σκοπού της και την προώθηση των δραστηριοτήτων της, ακόμη και αν αυτή δεν αναφέρεται ρητά παραπάνω.

ζ) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

η) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

Γ. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 3

ΕΔΡΑ

Έδρα της Εταιρίας ορίζεται ο Δήμος Χαϊδαρίου και συγκεκριμένα τα γραφεία επί της οδού Φαβιέρου, αριθμός 1.

Με απόφαση της Συνελεύσεως των εταίρων δύναται να ιδρυθούν υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης και σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη, αρχίζει δε από την ημέρα καταχώρησης του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) του οικείου Επιμελητηρίου και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2076.

Η διάρκεια μπορεί να παραταθεί με απόφαση των εταίρων, που λαμβάνεται με αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου επτακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (1.725.000) Ευρώ, αποτελείται από κεφαλαιακές εισφορές και κατανέμεται σε εκατόν εβδομήντα δύο χιλιάδες πεντακόσια (172.500) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δέκα (10) ευρώ το καθένα. Ειδικότερα το κεφάλαιο της εταιρίας αποτελείται από το ποσό της αξίας του

εισφερομένου ακινήτου κατά τα κατωτέρω αναφερόμενα, αξίας ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ενενήντα τριών χιλιάδων (1.693.000) ευρώ και από ποσό τριάντα δύο χιλιάδων (32.000) ευρώ, που εισφέρεται εξ ιδίων χρημάτων, το οποίο καταβλήθηκε δε ολοσχερώς στο Ταμείο της Εταιρείας από τους εταίρους και μάλιστα 31.930 ευρώ από τον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο και 70 ευρώ από τον Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο, σύμφωνα με σαφή και κατηγορηματική δήλωση των εμφανισθέντων.

ΑΡΘΡΟ 6

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

1) Σε κάθε έντυπο της εταιρείας πρέπει απαραίτητα να αναφέρονται η επωνυμία της, το εταιρικό κεφάλαιο και το συνολικό ποσό των τυχόν εγγυητικών εισφορών, ο αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. της εταιρείας, η έδρα της και η ακριβής της διεύθυνση, καθώς και αν η εταιρεία βρίσκεται υπό εκκαθάριση. Αναφέρεται επίσης η ιστοσελίδα της εταιρείας.

2) Η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία οφείλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύστασή της να αποκτήσει εταιρική ιστοσελίδα, όπου πρέπει να εμφανίζονται με μέριμνα και ευθύνη του διαχειριστή τα ονοματεπώνυμα και οι διευθύνσεις των εταίρων με την κατηγορία εισφορών του καθενός, το πρόσωπο που ασκεί τη διαχείριση, καθώς και 01 πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου. Στο Γ.Ε.ΜΗ. καταχωρίζεται και η ιστοσελίδα της εταιρείας. Περισσότερες εταιρείες μπορούν να έχουν κοινή ιστοσελίδα, αν το περιεχόμενό της είναι σαφώς διακριτό ανά εταιρεία.

3) Ενόσω η εταιρεία δεν διαθέτει εταιρική ιστοσελίδα, είναι υποχρεωμένη να δίδει ή να αποστέλλει δωρεάν και χωρίς καθυστέρηση τις πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου σε οποιονδήποτε τις ζητεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

ΑΡΘΡΟ 7

ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και η εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται με το παρόν στον ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟ ΤΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΣ, που γεννήθηκε στο Πυργάκι Αρκαδίας, στις 7.4.1952, έμπορο, κάτοικο Χαϊδαρίου Αττικής, οδός Νάξου, αριθμός 16 και Μπουμπουλίνας, κάτοχο του υπ' αριθμόν Α00080097 Δελτίου Ταυτότητας του Τ.Α. Χαϊδαρίου, που εκδόθηκε στις 8.11.2023 ισχύος έως 7.11.2033, με Α.Φ.Μ. 010998229 Δ.Ο.Υ. Αιγάλεω, με ηλεκτρονική διεύθυνση aikateriniaroni@yahoo.com για αόριστο χρόνο και μέχρι ανακλήσεώς του με απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 8

ΕΞΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρεία και ενεργεί στο όνομα της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

2. Πράξεις του διαχειριστή, ακόμη και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν η εταιρεία αποδείξει ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς ΤΟ καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του. Περιορισμοί της εξουσίας του διαχειριστή της εταιρείας, που προκύπτουν από το καταστατικό ή

από απόφαση των εταίρων, δεν αντιτάσσονται στους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

3. Ο διαχειριστής μπορεί με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο να αναθέτει την άσκηση συγκεκριμένων εξουσιών του σε εταίρους ή τρίτους. Μπορεί επίσης να αναθέτει σ' αυτούς με ιδιωτικό έγγραφο την διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων.

4. Ο διαχειριστής δεν αμείβεται για τη διαχείριση, εκτός αν άλλως αποφασίσει η συνέλευση των εταίρων με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 9
ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση που ανατέθηκε με το παρόν καταστατικό ανακαλείται είτε με απόφαση της συνελεύσεως των εταίρων, που λαμβάνεται οποτεδήποτε με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, είτε με απόφαση του Δικαστηρίου, αν υπάρχει σπουδαίος λόγος, μετά από αίτηση εταίρων που κατέχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 10
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΠΙΣΤΕΩΣ

Ο διαχειριστής έχει υποχρέωση πίστεως απέναντι στην εταιρεία. Οφείλει ιδίως να αποκαλύπτει έγκαιρα στους εταίρους τα ίδια συμφέροντα του, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας, οι οποίες εμπίπτουν στα καθήκοντα του, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων με αυτά της εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920, που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων του και επίσης να τηρεί εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις. Με το παρόν συμφωνείται ότι οι εταίροι της

εταιρίας θα μπορούν να διενεργούν πράξεις για λογαριασμό των ίδιων ή τρίτων, που ανάγονται στο σκοπό της εταιρείας καθώς και να είναι εταίροι προσωπικής εταιρείας, Ε.Π.Ε. ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, που επιδιώκει τον ίδιο σκοπό.

ΑΡΘΡΟ 11

ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ

1. Ο διαχειριστής οφείλει να τηρεί: (α) «βιβλίο εταίρων» και (β) «ενιαίο βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων και αποφάσεων της διαχείρισης».

2. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφεται στο βιβλίο.

ΑΡΘΡΟ 12

ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι της εταιρείας για παραβάσεις του νόμου, του καταστατικού και των αποφάσεων των εταίρων, καθώς και για κάθε διαχειριστικό πταίσμα. Η ευθύνη αυτή δεν υφίσταται προκειμένου για πράξεις ή παραλείψεις που στηρίζονται σε σύννομη απόφαση των εταίρων ή που αφορούν εύλογη επιχειρηματική απόφαση, η οποία ελήφθη με καλή πίστη, με βάση επαρκείς πληροφορίες και αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος. Αν περισσότεροι διαχειριστές ενήργησαν από κοινού, ευθύνονται εις ολόκληρο.

2. Με απόφαση των εταίρων μπορεί να απαλλάσσεται ο διαχειριστής μετά την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων μόνο για τα διαχειριστικά πταίσματα, εκτός αν οι εταίροι παρέχουν ομόφωνα γενική απαλλαγή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

ΑΡΘΡΟ 13

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Η συνέλευση των εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, οι δε αποφάσεις της είναι δεσμευτικές και για τους απόντες ή διαφωνούντες εταίρους.

2. Η συνέλευση των εταίρων είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει:

(α) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και η μείωση του κεφαλαίου, (β) για το διορισμό και την ανάκληση του διαχειριστή, (γ) για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διανομή κερδών, το διορισμό ελεγκτή και την απαλλαγή του διαχειριστή από την ευθύνη, (δ) για τον αποκλεισμό εταίρου, (ε) για τη λύση της εταιρείας ή την παράταση της διάρκειας της και (στ) για τη μετατροπή και τη συγχώνευση της εταιρείας.

3. Για όσο διάστημα η εταιρεία θα είναι τυχόν μονοπρόσωπη, οι εξουσίες των εταίρων ασκούνται από τον μοναδικό εταίρο. Οι αποφάσεις του μοναδικού εταίρου, που λαμβάνονται κατά τον τρόπο αυτό, καταγράφονται σε πρακτικό προσυπογραφόμενο αυθημερόν από παριστάμενο συμβολαιογράφο της έδρας της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 14

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 17 του παρόντος, οι αποφάσεις των εταίρων λαμβάνονται σε συνέλευση.

2. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μια φορά κατ' έτος και μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης με

αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων συνέλευση). οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση).

ΑΡΘΡΟ 15

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ

1. Η σύγκληση της συνέλευσης γίνεται από το διαχειριστή προ οκτώ (8) τουλάχιστον ημερών. Η ημέρα της σύγκλησης και η ημέρα της συνέλευσης δεν υπολογίζονται στην προθεσμία αυτή. Απαιτείται προσωπική πρόσκληση των εταίρων με κάθε κατάλληλο μέσο, περιλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail).

2. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται να ζητήσουν από τον διαχειριστή τη σύγκληση συνέλευσης προσδιορίζοντας τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αν ο διαχειριστής μέσα σε δέκα (10) ημέρες δεν συγκαλέσει τη συνέλευση, οι αιτούντες εταίροι προβαίνουν οι ίδιοι στη σύγκληση με την προταθείσα ημερήσια διάταξη.

3. Η πρόσκληση της συνέλευσης πρέπει να περιέχει με ακρίβεια τον τόπο και το χρόνο, όπου θα λάβει χώρα η συνέλευση, τις προϋποθέσεις για τη συμμετοχή των εταίρων, καθώς και λεπτομερή ημερήσια διάταξη.

4. Κατά παρέκκλιση από τις προηγούμενες διατάξεις η συνέλευση μπορεί να συνεδριάζει εγκύρως, αν όλοι οι εταίροι είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται και συναινούν (καθολική συνέλευση).

5. Η συνέλευση μπορεί να συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή και οπουδήποτε αλλού, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, αν συναινούν όλοι οι εταίροι. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να διεξαχθεί με τηλεδιάσκεψη, αν το αξιώσει οποιοσδήποτε εταίρος και υπάρχει σοβαρός λόγος.

ΑΡΘΡΟ 16

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ - ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

1. Στη συνέλευση μετέχουν όλοι ΟΙ εταίροι αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο και έχουν το δικαίωμα να λάβουν το λόγο και να ψηφίσουν.

2. Κάθε εταιρικό μερίδιο παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου.

3. Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκείται από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται να αποφασισθεί ο ορισμός ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του, ή η απαλλαγή από την ευθύνη του, ή ο αποκλεισμός του από την εταιρεία.

4. Η συνέλευση αποφασίζει με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

5. Στις περιπτώσεις που αφορούν την τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, τον

αποκλεισμό εταίρου, την λύση ή την παράταση της διαρκείας της εταιρείας ή τέλος την μετατροπή και την συγχώνευσή της, η συνέλευση αποφασίζει με την αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 17

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, οι αποφάσεις των εταίρων, αν είναι ομόφωνες, μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι εταίροι ή οι αντιπρόσωποι τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφαση τους σε έγγραφο, χωρίς συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των

εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ
ΑΡΘΡΟ 18
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

1. Η μεταβίβαση και η επιβάρυνση των μεριδίων ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας εν ζωή ή αιτία θανάτου είναι ελεύθερη, με την επιφύλαξη των επόμενων άρθρων.

2. Η μεταβίβαση ή επιβάρυνση των εταιρικών μεριδίων εν ζωή γίνεται εγγράφως και επάγεται αποτελέσματα ως προς την εταιρεία και τους εταίρους από τη γνωστοποίηση σε αυτή της μεταβίβασης. Η γνωστοποίηση αυτή είναι έγγραφη και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα και τον αποκτώντα. Η κοινοποίηση του εγγράφου γνωστοποίησης στην εταιρεία μπορεί να γίνει και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail). Ο διαχειριστής οφείλει να καταχωρίζει αμέσως τη μεταβίβαση στο βιβλίο των εταίρων, υπό την προϋπόθεση ότι τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση, όπως προβλέπονται στο νόμο και το καταστατικό.

3. Η μεταβίβαση εταιρικού μεριδίου αιτία θανάτου ή λόγω γονικής παροχής επιτρέπεται πάντοτε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

4. Η κατάσχεση των εταιρικών μεριδίων είναι δυνατή ακόμη και αν η μεταβίβαση τούτων αποκλείεται ή υπόκειται σε περιορισμούς. Η κατάσχεση γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 1022 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η σχετική αίτηση του δανειστή και η απόφαση του δικαστηρίου που διατάσσει την κατάσχεση επιδίδονται και στην εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 19

ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Η αύξηση κεφαλαίου γίνεται με αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος όλοι οι εταίροι έχουν δικαίωμα προτίμησης στο νέο κεφάλαιο, ανάλογα με τον αριθμό των εταιρικών μεριδίων που έχει καθένας. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται με δήλωση προς την εταιρεία μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την καταχώριση της απόφασης των εταίρων στο Γ.Ε.ΜΗ. Το δικαίωμα προτίμησης έχουν μόνο οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές.

2. Η μείωση κεφαλαίου γίνεται με ακύρωση υφιστάμενων μεριδίων που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές και με τήρηση της αρχής της ίσης μεταχείρισης των εταίρων που έχουν τέτοια μερίδια, μετά από συναίνεση των εταίρων αυτών. Σε περίπτωση μείωσης κεφαλαίου το αποδεσμευόμενο ενεργητικό μπορεί να αποδίδεται στους εταίρους με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές, μόνο αν οι εταιρικοί δανειστές δεν προβάλουν αντιρρήσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡΘΡΟ 20

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Αν δεν προβλέπεται κάτι άλλο στον νόμο ή το παρόν καταστατικό, τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς στην οποία αντιστοιχούν. Για την παροχή στους εταίρους νέων δικαιωμάτων ή επιβολή νέων υποχρεώσεων απαιτείται τροποποίηση του

καταστατικού με συμφωνία όλων των εταίρων ή τη συναίνεση εκείνου, τον οποίο αφορά η υποχρέωση.

2. Κάθε εταίρος δικαιούται να λαμβάνει γνώση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο της πορείας των εταιρικών υποθέσεων και να εξετάζει τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας. Δικαιούται επίσης με δαπάνες του να λαμβάνει αποσπάσματα του βιβλίου των εταίρων και του βιβλίου πρακτικών σε τακτά χρονικά διαστήματα όχι μεγαλύτερα του τριμήνου. Η εταιρεία μπορεί να αρνηθεί την παροχή πληροφοριών ή την πρόσβαση στα βιβλία αν υπάρχει σοβαρή απειλή στα επιχειρηματικά συμφέροντα της εταιρείας.

3. Κάθε εταίρος δικαιούται να ζητεί πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την κατανόηση και την εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της συνέλευσης.

4. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται οποτεδήποτε να ζητήσουν από το δικαστήριο το διορισμό ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή-λογιστή για να διερευνήσει σοβαρές υπόνοιες παράβασης του νόμου ή του καταστατικού και να γνωστοποιήσει το αποτέλεσμα με έκθεση του στους εταίρους και την εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 21

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΤΑΙΡΟΥΣ Η ΤΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Κάθε σύμβαση μεταξύ εταιρείας και των εταίρων ή του διαχειριστή πρέπει να καταγράφεται στο βιβλίο πρακτικών της εταιρείας με μέριμνα του διαχειριστή και να ανακοινώνεται σε όλους τους εταίρους μέσα σε ένα μήνα από τη σύναψη της. Αν η εταιρεία είναι μονοπρόσωπη, η καταγραφή αυτή αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της σύμβασης, εκτός αν η σύμβαση αφορά τρέχουσες πράξεις που συνάπτονται υπό κανονικές συνθήκες. Οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής υποβάλλονται στην έγκριση των εταίρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 22

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση αρχίζει την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του ίδιου ημερολογιακού έτους. Η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026).

Μία φορά το χρόνο, στο τέλος της εταιρικής χρήσης, ο διαχειριστής της εταιρείας υποχρεούται να συντάσσει απογραφή όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της, με λεπτομερή περιγραφή του κάθε στοιχείου. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας καταρτίζονται από τον διαχειριστή της με βάση την απογραφή αυτή.

ΑΡΘΡΟ 23

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Για την κατάρτιση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, που περιλαμβάνουν: (α) τον ισολογισμό, (β) το λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως, (γ) τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων και (δ) προσάρτημα, καθώς και την ετήσια έκθεση του διαχειριστή για την εταιρική δραστηριότητα κατά τη χρήση που έληξε, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 42, 42α, 42β, 42γ, 420, 42ε, 43, 43α και 43γ του κ.ν. 2190/1920.

2. Με μέριμνα του διαχειριστή γίνεται δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων στο Γ.Ε.ΜΗ. και την ιστοσελίδα της εταιρείας μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης.

Σχετικά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 43β του κ.ν. 2190/1920.

ΑΡΘΡΟ 24

ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

1. Για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και τη διανομή κερδών απαιτείται απόφαση των εταίρων.

2. Κάθε έτος και πριν από κάθε διανομή κερδών πρέπει να κρατείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό μπορεί μόνο να κεφαλαιοποιείται ή να συμψηφίζεται με ζημίες. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να αποφασίσει τη δημιουργία πρόσθετων αποθεματικών.

3. Για να διανεμηθούν κέρδη, πρέπει αυτά να προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Οι εταίροι αποφασίζουν για τα κέρδη που θα διανεμηθούν. Εφόσον υπάρχουν κέρδη είναι υποχρεωτική η διανομή στους εταίρους κατ' έτος ποσοστού 5% τουλάχιστον επί του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου.

4. Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

ΑΡΘΡΟ 25

ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΗΣ

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

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

ΑΡΘΡΟ 26

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ

1. Αν λυθεί η εταιρεία για οποιοδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξη αυτής σε πτώχευση, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι το πέρας της εκκαθάρισης η εταιρεία λογίζεται ότι εξακολουθεί και διατηρεί την επωνυμία της, στην οποία προστίθενται οι λέξεις «υπό εκκαθάριση».

2. Η εξουσία των οργάνων της εταιρείας κατά το στάδιο της εκκαθάρισης περιορίζεται στις αναγκαίες για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας πράξεις. Ο εκκαθαριστής μπορεί να ενεργήσει και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.

3. Η εκκαθάριση ενεργείται από το διαχειριστή, εκτός αν αποφάσισαν άλλως οι εταίροι με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

4. Οι διατάξεις για το διαχειριστή εφαρμόζονται ανάλογα και στον εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 27

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ

1. Με την έναρξη της εκκαθάρισης ο εκκαθαριστής υποχρεούται να ενεργήσει απογραφή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας και να καταρτίσει οικονομικές καταστάσεις τέλους χρήσεως, οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση των εταίρων. Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής

υποχρεούται να καταρτίζει στο τέλος κάθε έτους οικονομικές καταστάσεις.

2. Ο εκκαθαριστής υποχρεούται να περατώσει αμελλητί τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να εξοφλήσει τα χρέη της, να εισπράξει τις απαιτήσεις της και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία. Κατά τη ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ο εκκαθαριστής οφείλει να προτιμά την εκποίηση της επιχείρησης ως συνόλου, όπου τούτο είναι εφικτό.

3. Μετά την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις περάτωσης της εκκαθάρισης, τις οποίες οι εταίροι καλούνται να εγκρίνουν με απόφαση τους. Με βάση τις καταστάσεις αυτές ο εκκαθαριστής διανέμει το προϊόν της εκκαθάρισης στους εταίρους, ανάλογα με τον αριθμό των μεριδίων καθενός. Στη διανομή προτιμώνται οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές. Με συμφωνία όλων των εταίρων ο εκκαθαριστής μπορεί να προβεί σε αυτούσια διανομή της περιουσίας.

4. Ο εκκαθαριστής μεριμνά για την καταχώριση της ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 28

Όλοι οι συνεταίροι οπουδήποτε και αν κατοικούν ή διαμένουν, λογίζεται για τις σχέσεις τους με την εταιρεία, ότι έχουν την μόνιμη κατοικία τους στην έδρα της Εταιρείας, υπόκεινται δε στους ελληνικούς νόμους και την δωσιδικία των Δικαστηρίων των Αθηνών. Για οποιοδήποτε θέμα που δεν προβλέπεται ειδικώς στο παρόν καταστατικό, εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Νόμου 4072/2012, συμπληρωματικώς δε ΟΙ διατάξεις του Νόμου 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιρειών", όπως τροποποιήθηκε και

ισχύει σήμερα και γενικώς οι διατάξεις περί εταιρειών της ισχύουσας νομοθεσίας.

Οι εμφανισθέντες δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά ανεπιφύλακτα από κάθε δικαιωμά τους να και προσβάλουν ή να ακυρώσουν ΤΟ παρόν, γι' οποιοδήποτε λόγο και αιτία, τυπικό ή ουσιαστικό, και ειδικώτερα για τους λόγους που αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΑΤΟ

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 35

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού από ένα εκατομμύριο επτακόσιες είκοσι πέντε χιλιάδες (1.725.000) ευρώ και τα εκατόν εβδομήντα δυο χιλιάδες πεντακόσια (172.500) εταιρικά μερίδια που αντιστοιχούν σε αυτό, ανελήφθησαν από τους συμβαλλομένους στο παρόν ιδρυτές της εταιρείας και καλύπτεται εξ ολοκλήρου κατά τον ακόλουθο τρόπο:

Α) Ποσό ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ενενήντα τριών χιλιάδων (1.693.000) ευρώ καλύπτεται από την εισφορά όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών ακινήτου, που βρίσκεται επί της Νάξου 16 και Μπουμπουλίνας στον Δήμο Χαϊδαρίου Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του άνω Δήμου και στο Ο.Τ. Γ 440 καθώς και των οριζοντίων ιδιοκτησιών [Ι3-Ι5Α-Ι5Β] μετά των αποκλειστικών χρήσεων, που βρίσκονται στον Δήμο Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, όπως οι οριζόντιες ιδιοκτησίες θα περιγραφούν κατωτέρω και εισφέρονται: α) κατά το δικαίωμα της ισόβιας επικαρπίας από τον εταίρο Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο του Θεοδώρου, με αξία του δικαιώματος αυτού

338.600 ευρώ και β) κατά το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας από τον εταίρο Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο με αξία του δικαιώματος αυτού 1.354.400 ευρώ. Η αξία των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών που εισφέρονται στην εταιρεία, προσδιορίστηκε στο άνω ποσό νόμιμα από τους πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων Άννα Νάζου με Αρ. Μητρώου Υπ. Οικονομικών 207 και Γεώργιο Γκάτσο με Αρ. Μητρώου Υπ. Οικονομικών 788 και με τις από 27-5-2026 και 21-2-2025 εκθέσεις εκτίμησης της Εταιρείας Real ACT.

Β) Ποσό τριάντα δύο χιλιάδων (32.000) ευρώ καλύπτεται με καταβολή του ποσού αυτού από τους εταίρους στο ταμείο της εταιρείας και μάλιστα από τον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο του Θεοδώρου ποσό 31.930 ευρώ και από τον Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο ποσό 70 ευρώ.

Συνεπώς ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος του Θεοδώρου, αναλαμβάνει τριάντα επτά χιλιάδες πενήντα τρία (37.053) εταιρικά μερίδια, αξίας εκάστου δέκα (10) ευρώ και συνολικής αξίας τριακοσίων εβδομήντα χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα (370.530) ευρώ και ο Θεόδωρος Χρήστος Σταυρόπουλος του Σπυρίδωνα αναλαμβάνει εκατόν τριάντα πέντε χιλιάδες τετρακόσια σαράντα επτά (135.447) εταιρικά μερίδια, αξίας εκάστου δέκα (10) ευρώ και συνολικής αξίας ενός εκατομμυρίου τριακοσίων πενήντα τεσσάρων χιλιάδων τετρακοσίων εβδομήντα (1.354.470) ευρώ.

2. Οι ιδρυτές έχουν την υποχρέωση να καταβάλουν σε ειδικό λογαριασμό της εταιρείας, που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), ολόκληρο το αντίτιμο των μετοχών που αναλαμβάνουν και που αντιστοιχούν στην εισφορά σε χρήμα αμέσως μετά την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) της ιδρυτικής πράξης με το καταστατικό, μαζί με τη

διοικητική απόφαση για τη σύσταση της εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της, όπου απαιτείται.

Η αξία των εισφερομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών Ν.3741/1929, ιδιοκτησίας των ιδρυτών αποτιμήθηκε στο ποσό των ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ενενήντα τριών χιλιάδων (1.693.000) ευρώ έχουν κατά λέξη ως εξής:

NAIRealAct

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τρεις Οριζόντιες ιδιοκτησίες (Ι-3) & (Ι-5Α) & (Ι-5Β) – επαγγελματικοί βιομηχανικοί χώροι

Λεωφ. ΝΑΤΟ, Θέση «Μαύρη Ώρα», Ασπρόπυργος, Δήμος Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ Ι.Κ.Ε. (ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΣ)

Φύλλο 19,5

Ημερομηνία Έκθεσης: 27 Μαΐου 2026

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

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

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. ΝΑΤΟ, Θέση «Μαύρη Ώρα», Ασπρόπυργος, Δήμος Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με τα στοιχεία (Ι-3) & (Ι-5), οι οποίες αποτελούν επαγγελματικούς βιομηχανικούς χώρους, εντός κτιρίου ανέγερσης περί το 1989.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	Ιδιοκτησία (Ι-3): 287,62 τμ (βάσει τροποποίησης Σ.Ο.Ι.) Ιδιοκτησία (Ι-5Α): 245,71 τμ (βάσει τροποποίησης Σ.Ο.Ι.) Ιδιοκτησία (Ι-5Β): 171,83 τμ (βάσει τροποποίησης Σ.Ο.Ι.)
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το επαγγελματικό κτίριο – μηχανουργείο, εντός του οποίου βρίσκονται και οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αριθμ. 573/1988 άδεια δόμησης της πολεοδομίας Ελευσίνας, η οποία αναθεωρήθηκε με την άδεια υπ' αριθμ. 522/1993 για αλλαγή χρήσης τμήματος του κτιρίου σε πρατήριο καυσίμων. Δε μας προσκομίσθηκε δήλωση υπαγωγής του ακινήτου σε νόμο τακτοποίησης (Ν.4495/2017), ούτε η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο πλήρης πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με τα στοιχεία (Ι-3) & (Ι-5) & (Ι5-Β), οι οποίες αποτελούν επαγγελματικούς βιομηχανικούς χώρους, εντός κτιρίου ανέγερσης περί το 1989.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	27.05.2026
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	Ιδιοκτησία (Ι-3): **€ 214.000,00** Ιδιοκτησία (Ι-5Α): **€ 140.000,00** Ιδιοκτησία (Ι-5Β): **€ 97.000,00**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 41
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 42
2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 42
2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 42
2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 43
2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 45
2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 45
2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 46
2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 46
2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 47
2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 47
2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 47
2.11 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 48
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 49
3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 49
3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 51
3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 53
3.4 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 55
3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 55
3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 55
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 57
4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 57
4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 59
4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 65
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 67
5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 67
5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 67
5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 68
5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 68
5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 68
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 69
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 69

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ ΝΑΙ REALACT

Πελάτης	1.1	Η ανάθεση έγινε με την από 6 Μαΐου 2026 εντολή ανάθεσης.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Διερεύνηση Αγοραίας Αξίας για εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την εκτίμηση θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γιώργος Γκάτσος, πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Στο ακίνητο διεξήχθη αυτοψία στις 07.03.2024 από το Γιώργο Γκάτσο, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει εντολής, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)	1.11	Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση του.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	27.05.2026

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

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

2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Φωτοαντίγραφο της οικ. άδειας υπ’ αριθμ. 573/1988 από την πολεοδομία Ελευσίνας
- Φωτοαντίγραφα Εγκεκριμένων σχεδίων κατόψεων, διαγράμματος κάλυψης & τοπογραφικού διαγράμματος από το φάκελο της ανωτέρω οικοδομικής άδειας (06/1988)
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικού τίτλου αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου υπ’ αριθμ. 2311/1988 της συμβολαιογράφου Αθηνών ΚΑΛΛΙΟΠΗΣ ΔΟΜΑΖΟΥ ΣΠΑΘΗ
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικού τίτλου αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου υπ’ αριθμ. 2312/1988 της συμβολαιογράφου Αθηνών ΚΑΛΛΙΟΠΗΣ ΔΟΜΑΖΟΥ ΣΠΑΘΗ
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικής πράξης Σ.Ο.Ι. υπ’ αριθμ. 17.771/2009 της συμβολαιογράφου Περιστερίου ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ ΚΟΥΤΡΟΜΠΗ

- Φωτοαντίγραφο Πίνακα χιλιοστών οικοδομής ο οποίος συνοδεύει την πράξη Σ.Ο.Ι. υπ' αριθμ. 17.771/2009 της συμβολαιογράφου Περιστερίου ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ ΚΟΥΤΡΟΜΠΗ
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικού τίτλου παροχής ακινήτου υπ' αριθμ. 17.813/2009 της συμβολαιογράφου Περιστερίου ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ ΚΟΥΤΡΟΜΠΗ
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικής πράξης διόρθωσης Σ.Ο.Ι. υπ' αριθμ. 19.321/2012 της συμβολαιογράφου Περιστερίου ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ ΚΟΥΤΡΟΜΠΗ
- Φωτοαντίγραφο Βεβαίωσης Χρήσης Γης με αριθμ. πρωτ. 10133/1935/06 της Δ/νσης Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Δυτικής Αττικής
- Φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ. 8332/20-02-2026 συμβολαιογραφικής πράξης τροποποίησης της Σ.Ο.Ι. υπ' αριθμ. 17.771/2009, της συμβολαιογράφου Αθήνας ΦΛΩΡΑΣ ΤΖΙΤΖΙΦΑ

2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2025, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

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

Αγοραία Αξία: Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη

εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.*

*μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2025

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

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

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

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

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

2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

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

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

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

Το επαγγελματικό κτίριο – μηχανουργείο, εντός του οποίου βρίσκονται και οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ’ αριθμ. 573/1988 άδεια δόμησης της πολεοδομίας Ελευσίνας, η οποία αναθεωρήθηκε με την άδεια υπ’ αριθμ. 522/1993 για αλλαγή χρήσης τμήματος του κτιρίου σε πρατήριο καυσίμων. Δε μας προσκομίσθηκε

δήλωση υπαγωγής του ακινήτου σε νόμο τακτοποίησης (Ν.4495/2017), ούτε η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο πλήρης πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης εκτίμησης.

2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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

2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

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

του εδάφους και των δικτύων ούτε αναλάβαμε περιβαλλοντικές, αρχαιολογικές ή γεωτεχνικές μελέτες.

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

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

2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Αυτοψία στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε στις 07.03.2024 από το Γιώργο Γκάτσο, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων (αριθμός μητρώου 788). Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνειά του αναφέρεται στην πραγματική ιδιόκτητη συνολική επιφάνεια.

2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:
(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,
(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

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

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά. Συνεπώς, προτείνουμε την τακτική επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης, πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

2.11 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- **Ιδιοκτησία (Ι-3): € 214.000,00 (Διακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Ιδιοκτησία (Ι-5Α): € 140.000,00 (Εκατόν Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Ιδιοκτησία (Ι-5Β): € 97.000,00 (Ενενήντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)**

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται επί της Λεωφ. ΝΑΤΟ, στην εκτός σχεδίου θέση «Μαύρη Ώρα» του Ασπροπύργου Αττικής. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Ασπροπύργου, στην Π.Ε. Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Ασπρόπυργος είναι πόλη στην Δυτική Αττική και αποτελεί την έδρα του ομώνυμου δήμου. Ο πληθυσμός του Ασπροπύργου είναι 30.251 κάτοικοι, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, και αποτελεί τον δεύτερο μεγαλύτερο σε πληθυσμό δήμο της Δυτικής Αττικής μετά το Δήμο Μεγαρέων. Βρίσκεται ανατολικά της Ελευσίνας, δίπλα στον αρχαίο δήμο Θρίας της Οινηίδας φυλής της Αρχαίας Αθήνας, εξ ου και η ονομασία της γύρω περιοχής σε Θριάσιο Πεδίο. Απέχει από το κέντρο της Αθήνας περίπου 18 χιλιόμετρα και από την Ελευσίνα περίπου 5 χιλιόμετρα με τις οποίες συνδέεται οδικά και σιδηροδρομικά, παλαιότερα με τη σιδηροδρομική γραμμή ΣΠΑΠ (Πειραιώς-Αθηνών-Πελοποννήσου) και σήμερα με τον προαστιακό σιδηρόδρομο.

Στον Ασπρόπυργο και ειδικότερα στη νότια προέκτασή του που φθάνει μέχρι το κόλπο της Ελευσίνας («παραλία Ασπροπύργου»), βρίσκονται σήμερα μεγάλες βιομηχανικές και πετρελαϊκές εγκαταστάσεις με κυρίαρχα τα διυλιστήρια Ασπροπύργου, καθώς επίσης ναυτικές εγκαταστάσεις όπως η Ακαδημία Εμπορικού Ναυτικού Ασπροπύργου και η Σχολή Σωστικών και Πυροσβεστικών Μέσων του εμπορικού ναυτικού και κάποιες στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

Όσον αφορά την εγγύς περιοχή του ακινήτου, αυτή αποτελεί ζώνη με χρήσεις ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ. Πρόκειται για ανεπτυγμένη βιομηχανική περιοχή, στην οποία εντοπίζονται μεγάλες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικές αποθήκες και Logistics, μισθωμένες ή ιδιοχρησιμοποιούμενες από μεγάλες εταιρίες του εμπορίου. Επιπλέον πλησίον του ακινήτου, και σε απόσταση περί τα 4 χλμ.

εντοπίζονται τα όρια της πόλης του Ασπροπύργου οπού συναντώνται και όλες οι απαραίτητες υπηρεσίες εξυπηρέτησης.

Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται εύκολα μέσω της Λεωφόρου ΝΑΤΟ, η οποία αποτελεί και την κυριότερη οδική και εμπορική αρτηρία της ευρύτερης περιοχής, διπλής κατεύθυνσης κυκλοφορίας οχημάτων. Κατά μήκος της οδού εντοπίζονται πληθώρα επαγγελματικών χρήσεων, οι οποίες συνίστανται σε επαγγελματικές αποθήκες, logistics, βιοτεχνικοί και βιομηχανικοί χώροι, πρατήρια υγρών καυσίμων κλπ.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: (Φ:38.06447825288286, Λ:23.63578020588322)

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός υφιστάμενου κτιρίου, το οποίο εδράζεται σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου πόλεως, στη θέση «Μαύρη Ώρα», της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου, Δήμου Ασπροπύργου, Π.Ε. Δυτικής Αττικής, Περιφέρειας Αττικής, επί της Λεωφόρου Ειρήνης, πρώην Λεωφόρου ΝΑΤΟ. Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων, πρόκειται για αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 6.967,64 τμ, κείμενο εκτός των ορίων του οικισμού Ασπροπύργου, σε περιοχή Ε.Μ., εντός Βιομηχανικής Ζώνης και εντός Ζ.Ο.Ε., άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το αγροτεμάχιο έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 050256526048.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με παλαιότερη διόρθωση της υπ’ αριθμ. 19.321/2012 πράξης Σ.Ο.Ι., η επιφάνεια του γηπέδου αναφερόταν σε 6.760,00 τμ, μετά την αφαίρεση τμήματος αναγκαστικής απαλλοτρίωσης επιφάνειας 552,00 τμ για τη διαπλάτυνση της Λεωφόρου ΝΑΤΟ. Ωστόσο, βάσει της νεότερης καταμέτρησης και του από Δεκεμβρίου 2025 τοπογραφικού διαγράμματος, η επιφάνεια του γηπέδου ανέρχεται πλέον σε 6.967,64 τμ.

Το εν λόγω αγροτεμάχιο συνορεύει βόρεια, σε πλευρά συνολικού προσώπου 65,45μ με τη Λεωφόρο Ειρήνης, πρώην Λεωφόρο ΝΑΤΟ. Νότια συνορεύει εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526028, σε πλευρά συνολικού μήκους 58,35μ, και εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526068, σε πλευρά μήκους 4,30μ Ανατολικά συνορεύει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526091, σε πλευρά συνολικού μήκους 111,65μ, ενώ δυτικά συνορεύει εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ

050256526068 και εν μέρει με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526204, σε επιμέρους πλευρές συνολικού μήκους 127,60μ περίπου.



Το γήπεδο διαθέτει σχήμα ακανόνιστο, το οποίο προσομοιάζει σε τραπέζιο, με πρόσωπο επί της Λεωφόρου Ειρήνης και πρόσβαση από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο. Η εδαφική του διαμόρφωση είναι σχεδόν επίπεδη, ενώ εντός αυτού υφίσταται ενιαίο στατικά και λειτουργικά ισόγειο κτίριο επαγγελματικής/βιομηχανικής χρήσης, ανεγερθέν βάσει της υπ' αριθμ. 573/18.11.1988 οικοδομικής άδειας, όπως αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 522/1993 άδεια για αλλαγή χρήσης σε πρατήριο καυσίμων. Το κτίριο έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενώ προβλέπεται δυνατότητα επέκτασης κατά πλάτος ή/και καθ' ύψος, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το γήπεδο δεν βρίσκεται σε περιοχή ένταξης στο σχέδιο πόλης βάσει του Ν. 1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη ή χρήμα. Επιπλέον, βάσει της σχετικής δήλωσης μηχανικού, δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Οι εφαρμοζόμενοι όροι και περιορισμοί δόμησης αφορούν

περιοχή Ζ.Ο.Ε. Ασπροπύργου / ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ, με εφαρμογή των αντίστοιχων διαταγμάτων και πολεοδομικών διατάξεων, όπως ισχύουν κατά τον χρόνο σύνταξης των προσκομισθέντων στοιχείων.

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελείται από δύο (3) οριζόντιες ιδιοκτησίες με τα στοιχεία (Ι-3), (Ι-5Α) & (Ι-5Β), οι οποίες διαθέτουν επαγγελματική βιομηχανική χρήση. Τα ακίνητα βρίσκονται εντός κτιρίου ανέγερσης περί το 1989. Συγκεκριμένα, το επαγγελματικό κτίριο – μηχανουργείο, εντός του οποίου βρίσκεται και η εκτιμώμενη ιδιοκτησία, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αριθμ. 573/1988 άδεια δόμησης της πολεοδομίας Ελευσίνας, η οποία αναθεωρήθηκε με την άδεια υπ' αριθμ. 522/1993 για αλλαγή χρήσης τμήματος σε πρατήριο καυσίμων.

Πρόκειται για ισόγειο κτίριο συμβατικής κατασκευής από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος, πλαγιοκάλυψη από οπτοπλινθοδομές και επικάλυψη οροφής από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.

Συγκεντρωτικά, οι υφιστάμενες επιφάνειες του ακινήτου, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ			
Ακίνητο	**Ιδιοκτησία**	**Επιφάνεια Σ.Ο.Ι. (τμ)**	**Συν/σία Οικοπέδου (‰)**
Ισόγειο κτίριο μικτής χρήσης	Ι-3	287,62	50,00
Ισόγειο κτίριο μικτής χρήσης	Ι-5Α	245,71	35,00
Ισόγειο κτίριο μικτής χρήσης	Ι-5Β	171,83	24,00

Ι-3 επαγγελματικός χώρος

Ο υπό στοιχεία Ι-3 επαγγελματικός χώρος βρίσκεται στο ισόγειο του υφιστάμενου επαγγελματικού κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί σε καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας και εδράζεται επί αγροτεμαχίου στη θέση «Μαύρη Ώρα» Ασπροπύργου. Σύμφωνα με τη νέα τροποποίηση της σύστασης, ο Ι-3 αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και δύο W.C. μετά των προθαλάμων τους. Έχει επιφάνεια ισογείου 276,52 τμ, πλέον παταριού επιφάνειας 11,10 τμ, ήτοι συνολική επιφάνεια 287,62 τμ. Συνορεύει με κλιμακοστάσιο, με τον Ι-1 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-4 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-5Α επαγγελματικό χώρο και με χώρο της αποκλειστικής του χρήσης. Στον Ι-3 ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ακάλυπτος χώρος του αγροτεμαχίου, επιφάνειας 262,46 τμ. Ο άνω Ι-3 επαγγελματικός χώρος συνεχίζει να ανήκει στον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο κατά την ισόβια επικαρπία και στον Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο κατά την ψιλή κυριότητα.

Ι-5Α επαγγελματικός χώρος

Ο υπό στοιχεία Ι-5Α επαγγελματικός χώρος αποτελεί νέο/δημιουργούμενο επαγγελματικό χώρο του ισογείου, προερχόμενο από την τροποποίηση – διάσπαση της προϋφιστάμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας Ι-5. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και ένα W.C. μετά του προθαλάμου του. Έχει επιφάνεια 245,71 τ.μ και συνορεύει με τον Ι-3 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-4 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-6 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-5Β επαγγελματικό χώρο και με ακάλυπτο χώρο της αποκλειστικής του χρήσης. Στον Ι-5Α ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ακάλυπτος χώρος του αγροτεμαχίου, επιφάνειας 163,47 τμ, και εντός του χώρου αποκλειστικής χρήσης υφίσταται αποθήκη με αριθμό 1, επιφάνειας 5,00 τμ, τακτοποιημένη με τις διατάξεις του Ν.4495/2017. Ο άνω Ι-5Α επαγγελματικός χώρος συνεχίζει να ανήκει στον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο κατά την ισόβια επικαρπία και στον Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο κατά την ψιλή κυριότητα.

Ι-5Β επαγγελματικός χώρος

Ο υπό στοιχεία Ι-5Β επαγγελματικός χώρος αποτελεί επίσης νέο/δημιουργούμενο επαγγελματικό χώρο του ισογείου, προερχόμενο από την τροποποίηση – διάσπαση της προϋφιστάμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας Ι-5. Αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και ένα W.C. μετά του προθαλάμου του. Έχει επιφάνεια 171,83 τ.μ και συνορεύει με τον Ι-5Α επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-6 επαγγελματικό χώρο, με χώρο της αποκλειστικής του χρήσης και με χώρο αποκλειστικής χρήσης του Ι-5Α. Στον Ι-5Β ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ακάλυπτος χώρος του αγροτεμαχίου, επιφάνειας 1.166,46 τ.μ και εντός του χώρου αποκλειστικής χρήσης υφίσταται αποθήκη με αριθμό 2, επιφάνειας 10,00 τμ, τακτοποιημένη με τις διατάξεις του Ν.4495/2017. Ο άνω Ι-5Β επαγγελματικός χώρος συνεχίζει να ανήκει στον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο κατά την ισόβια επικαρπία και στον Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο κατά την ψιλή κυριότητα.

3.4 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Δε μας προσκομίσθηκαν στοιχεία σχετικά με την υφιστάμενη μίσθωση, συνεπώς το ακίνητο εκτιμάται ως κενό χρήστη.

3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού. Σημειώνεται ότι επί του ακινήτου έχει συσταθεί Ψιλή Κυριότητα και

Επικαρπία, ωστόσο η παρούσα εκτίμηση, κατόπιν εντολής, αφορά το 100% της Πλήρους Κυριότητας του ακινήτου.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η ελληνική οικονομία συνέχισε την αναπτυξιακή της πορεία και το πρώτο εξάμηνο του 2025, αν και με ελαφρώς χαμηλότερους ρυθμούς σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Η επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης οφείλεται κυρίως στην υποχώρηση του ρυθμού μεγέθυνσης της ιδιωτικής κατανάλωσης το β΄ τρίμηνο του 2025 και στην υστέρηση των επενδύσεων το α΄ τρίμηνο εξαιτίας της υποεκτέλεσης του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ). Πάντως, ο ρυθμός ανάπτυξης παρέμεινε σταθερά υψηλότερος από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Στο πρώτο εξάμηνο του 2025 θετική συμβολή είχαν η κατανάλωση, οι καθαρές εξαγωγές και οι επενδύσεις. Οι επιχειρηματικές προσδοκίες διατηρήθηκαν σε υψηλό επίπεδο την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2025 και παρέμειναν υψηλότερες από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Αντίθετα, ο δείκτης καταναλωτικής εμπιστοσύνης εξακολούθησε να κινείται σε χαμηλά επίπεδα, εξαιτίας της επιδείνωσης των προσδοκιών για τη γενική οικονομική κατάσταση της χώρας και τη χρηματοοικονομική κατάσταση των νοικοκυριών. Ο Δείκτης Υπευθύνων Προμηθειών (PMI) διατηρήθηκε σε θετικό έδαφος όλους τους μήνες της περιόδου Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2025, παραμένοντας σαφώς υψηλότερος από το μέσο όρο της ευρωζώνης.

Αναλυτικότερα, το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0% το πρώτο εξάμηνο του 2025 σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024. Η ιδιωτική κατανάλωση, αν και επιβραδύνθηκε σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (1,5%, από 2,1% το πρώτο εξάμηνο του 2024), είχε σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Η επιβράδυνση της ιδιωτικής

κατανάλωσης οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην εξασθένηση του διαθέσιμου εισοδήματος, καθώς το α΄ τρίμηνο του 2025 το ονομαστικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και των μη κερδοσκοπικών ιδρυμάτων που εξυπηρετούν τα νοικοκυριά αυξήθηκε κατά 0,7%, ενώ το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκε κατά 3,3% εξαιτίας του πληθωρισμού.

Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε το πρώτο εξάμηνο του 2025. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,2% και η μισθωτή απασχόληση κατά 5,4%, ενώ οι αυτοαπασχολούμενοι μειώθηκαν κατά 6,1%, κυρίως λόγω της υποχώρησης των αυτοαπασχολουμένων χωρίς προσωπικό κατά 8,0%. Το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 9,5%, από 10,9% το πρώτο εξάμηνο του 2024. Σημαντική βελτίωση κατέγραψε το ποσοστό ανεργίας τόσο στις γυναίκες (11,6%, από 13,7% την αντίστοιχη περίοδο του 2024) όσο και στους νέους 20-29 ετών (17,0%, από 19,4% την αντίστοιχη περίοδο του 2024). Παράλληλα, το ποσοστό μακροχρόνιας ανεργίας σημείωσε πτώση στο 5,1%, από 5,7% την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Το ποσοστό συμμετοχής στο εργατικό δυναμικό για την ηλικιακή ομάδα 15-64 ετών αυξήθηκε ελαφρά το πρώτο εξάμηνο του 2025 (70,8%, από 70,6% το πρώτο εξάμηνο του 2024), αντανακλώντας την άνοδο του ποσοστού συμμετοχής στο εργατικό δυναμικό τόσο των ανδρών όσο και των γυναικών. Το κόστος εργασίας επιβραδύνθηκε το πρώτο εξάμηνο του 2025, καθώς μειώθηκε η στενότητα στην αγορά εργασίας, ενώ παράλληλα οι αυξήσεις στον κατώτατο μισθό και στο μισθολόγιο των δημοσίων υπαλλήλων ήταν χαμηλότερες σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Οι αμοιβές ανά μισθωτό αυξήθηκαν κατά 3,5% (έναντι 7,0% το πρώτο εξάμηνο του 2024), ενώ το μοναδιαίο κόστος εργασίας αυξήθηκε κατά 2,2% (έναντι 6,0% το πρώτο εξάμηνο του 2024), δηλ. με ρυθμό βραδύτερο από το μέσο όρο της ευρωζώνης (3,2%). Ο πληθωρισμός, όπως μετρείται από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), διαμορφώθηκε το εννεάμηνο του 2025 σε 3,0% όπως και το

2024, δηλ. ήταν σημαντικά υψηλότερος από το μέσο όρο των χωρών της ζώνης του ευρώ. Οι κύριες συνιστώσες που συνέβαλαν στη μη αποκλιμάκωση του πληθωρισμού είναι τα μη επεξεργασμένα είδη διατροφής και οι υπηρεσίες. Ο πυρήνας του πληθωρισμού (που δεν περιλαμβάνει τα είδη διατροφής και την ενέργεια) αυξήθηκε κατά 3,9% την ίδια περίοδο.

Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις (Σεπτέμβριος 2025) της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2025 η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% και ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί στο 3,1%. Οι κίνδυνοι που περιβάλλουν τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος για την ανάπτυξη είναι κυρίως καθοδικοί και αφορούν: (α) την αβεβαιότητα στο παγκόσμιο εμπόριο από την επιβολή μέτρων εμπορικού προστατευτισμού, που μπορεί να οδηγήσουν σε σημαντικές ανατιμήσεις, (β) ενδεχόμενη επιδείνωση των γεωπολιτικών εντάσεων, (γ) τη στενότητα στην αγορά εργασίας, που μπορεί να ενισχύσει τις μισθολογικές πιέσεις και να επιδεινώσει την ανταγωνιστικότητα, (δ) τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, που μπορεί να οδηγήσει σε φυσικές καταστροφές και αύξηση των τιμών των τροφίμων, και (ε) τυχόν καθυστερήσεις στην υλοποίηση μεταρρυθμίσεων και στην απορρόφηση των διαθέσιμων πόρων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, κατά τους πρώτους μήνες του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων συνεχίζει να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις ακινήτων και ιδιαίτερα για την κατοικία και τη φιλοξενία. Ωστόσο, οι αυξανόμενες επισφάλειες στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, αλλά και τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας καθιστούν τη συνέχιση της δυναμικής

αβέβαιη. Στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται μεταξύ άλλων με το αυξημένο κόστος κατασκευής, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την εύρυθμη εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξυμένο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς.

Στην αγορά κατοικίας κατά το α΄ τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (δ΄ τρίμηνο του 2024). Πιο συγκεκριμένα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α΄ τρίμηνο του 2025 (προσωρινά στοιχεία) ήταν αυξημένες κατά 6,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024 (10,9%), σημειώνοντας σημαντική επιβράδυνση σε ετήσια βάση. Για το 2024, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 8,9% έναντι αύξησης 13,9% το 2023. Κατά παλαιότητα ακινήτου, τόσο στη διάρκεια του 2024 όσο και το α΄ τρίμηνο του 2025, καταγράφηκαν υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης στα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως και 5 ετών, έναντι των παλαιών (νέα: 10,2% και 8,0% σε ετήσια βάση αντίστοιχα, παλαιά: 8,1% και 6,0%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων τόσο για το 2024 όσο και για το α΄ τρίμηνο του 2025 ήταν εντονότερη στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος σε σχέση με το μέσο όρο αύξησης για το σύνολο της χώρας (η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των

διαμερισμάτων στη Θεσσαλονίκη ήταν 11,4% το 2024 και 10,0% το α΄ τρίμηνο του 2025, ενώ στις λοιπές περιοχές της Ελλάδος οι αντίστοιχες αυξήσεις ήταν 10,7% και 8,0%). Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά το α΄ τρίμηνο του 2025 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας καθώς και οι επιμέρους δείκτες των νέων διαμερισμάτων αλλά και των δύο μεγάλων αστικών κέντρων, δηλ. της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ξεπέρασαν τα αντίστοιχα ιστορικώς υψηλά επίπεδά τους.

Παρά τις αυξήσεις των τιμών και το συνεχιζόμενο ενδιαφέρον για την κατοικία κατά τους πρώτους μήνες του 2025, ορισμένοι δείκτες συναφείς με την αγορά καταγράφουν αρνητικές μεταβολές. Ειδικότερα, το α΄ τρίμηνο του 2025 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) για την αγορά ακινήτων κατέγραψαν αρνητικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (-31,4%) και περιορίστηκαν σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς μεταβολής κατέγραψε επίσης το πρώτο δίμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα σε κατοικίες σε επίπεδο χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), τόσο σε όρους δομήσιμου όγκου οικοδομών (-49,7%) όσο και στον αριθμό αδειών (-50,8%), ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) το α΄ τρίμηνο του 2025 μειώθηκαν οριακά, σε ετήσια βάση, κατά 0,3% και συνεχίζουν να παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,1%). Παράλληλα, το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατά το α΄ τρίμηνο του 2025 συνέχισε να αυξάνεται (3,5% σε ετήσια βάση), σημειώνοντας μικρή επιβράδυνση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (4,0%). Από την άλλη πλευρά, θετικές εξελίξεις καταγράφονται στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, με τα αιτήματα (εκδοθείσες και εκκρεμείς άδειες διαμονής) κατά τους τέσσερις πρώτους μήνες του 2025 να ανέρχονται σε 3.506, έναντι 2.659 την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (στοιχεία Απριλίου 2024),

σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 31,9%. Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) το πρώτο πεντάμηνο του 2025 κατέγραψε αύξηση κατά 8,5%, έναντι οριακής υποχώρησης την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (-0,2%). Την περίοδο Ιανουαρίου-Απριλίου 2025, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων κατέγραψε συγκρατημένη αύξηση κατά 5,8% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2024 (38,9%) και διατηρήθηκε σε χαμηλά επίπεδα. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων, κατά τη διάρκεια του α΄ τριμήνου του 2025 η ζήτηση στεγαστικών δανείων αυξήθηκε έπειτα επί σχεδόν τρία έτη μείωσης (με εξαίρεση το β΄ τρίμηνο του 2023), λόγω της έναρξης του κρατικού προγράμματος “Σπίτι μου ΙΙ”, καθώς και λόγω, μεταξύ άλλων, της μείωσης των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024 οι ονομαστικές τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,0%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν 6,3% για τα γραφεία και 3,5% για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών. Οι αξιοσημείωτοι ρυθμοί αύξησης των τιμών στην αγορά γραφείων σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις υψηλότερες τιμές των νεόδμητων βιοκλιματικών γραφείων που εισέρχονται στην αγορά, τα οποία προσελκύουν ισχυρό ενδιαφέρον τόσο επενδυτών όσο και επιχειρήσεων χρηστών, που στρέφονται όλο και περισσότερο στη στρατηγική της Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG).

Το πρώτο δίμηνο του 2025 η οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε για τις περισσότερες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) καταγράφοντας συνολική μείωση 16,5% στον αριθμό των νέων αδειών, σε σχέση με το αντίστοιχο δίμηνο του 2024. Σε όρους δομήσιμου

όγκου, σημειώθηκε μικρή αύξηση της συνολικής δραστηριότητας (1,9%), όμως, με εξαίρεση τα καταστήματα τα οποία αναπτύσσονται με ισχυρό ρυθμό (52,4%), οι άλλες βασικές κατηγορίες επενδυτικών ακινήτων κατέγραψαν σημαντικές μειώσεις (γραφεία -41,2% και ξενοδοχεία -43,8%). Η αβεβαιότητα και οι νομοθετικές αλλαγές που δρομολογήθηκαν με τις αποφάσεις του ΣτΕ στο τέλος του 2024 και στην αρχή του 2025, σε συνδυασμό με το ιδιαίτερα υψηλό κόστος κατασκευής, έχουν πιθανώς επηρεάσει την ομαλή υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων και έργων ανάπτυξης τόσο οικιστικών όσο και επαγγελματικών ακινήτων και συντελούν στους αρνητικούς ρυθμούς της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας κατά το πρώτο δίμηνο του 2025. Η ομαλοποίηση της οικοδομικής δραστηριότητας στο προσεχές διάστημα θα εξαρτηθεί, μεταξύ άλλων, από τις πρωτοβουλίες και την ταχύτητα της πολιτείας στη διευθέτηση νομικών εκκρεμοτήτων που θα διευκρινίζουν με σαφήνεια το πλαίσιο ανάπτυξης στο σύνολο της χώρας.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή και την ανάπτυξη ακινήτων φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης οι επαγγελματικές αποθήκες και τα καταστήματα. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%.

Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία βραχυπρόθεσμα, καθώς η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπληττων την εξωτερική ζήτηση. Παρά το γεγονός ότι βραχυπρόθεσμα δεν αναμένονται άμεσες επιπτώσεις, πιθανές αρνητικές εξελίξεις στην παγκόσμια οικονομία ενδέχεται να έχουν έμμεσο αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Παράλληλα, μια περαιτέρω άνοδος των τιμών των κατοικιών αναμένεται να οδηγήσει σε κόπωση της εγχώριας ζήτησης στις περιοχές εκείνες όπου οι αξίες υπερβαίνουν τα επίπεδα προσιτότητας για τα νοικοκυριά και όπου τα ακίνητα προς πώληση δεν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των υποψήφιων αγοραστών. Προγράμματα ενίσχυσης των νοικοκυριών μέσω της επιδότησης δανείων ή μισθωμάτων, αν και είναι κοινωνικά προς τη σωστή κατεύθυνση, αυξάνουν περαιτέρω την ήδη υπερβάλλουσα ζήτηση και, εφόσον δεν συνδυαστούν με δραστικές πρωτοβουλίες τόνωσης της προσφοράς ακινήτων, δεν μπορούν να δώσουν βιώσιμη λύση στο συνεχώς αυξανόμενο στεγαστικό ζήτημα της χώρας. Για την αποτελεσματική αντιμετώπιση του προβλήματος, απαιτείται ευρύτερος εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός, που θα αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας στην περιφέρεια και στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων, οδηγώντας σε μια ισόρροπη διασπορά της ζήτησης ακινήτων στο σύνολο της επικράτειας. Τέλος, προκειμένου η αγορά να καταστεί περισσότερο ανθεκτική, η πολιτεία θα πρέπει να μεριμνήσει, παράλληλα με την απλοποίηση των διαδικασιών, για την ταχεία οριστικοποίηση και νομοθέτηση ενός απλού και σταθερού πλαισίου χρήσεων γης και όρων δόμησης, που θα διευκολύνει την ανάπτυξη ακινήτων και θα ενισχύσει την επενδυτική αξιοπιστία της χώρας.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την αποτίμηση του ακινήτου πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή και τις σχετικές αγοραίες αξίες τους. Η προαναφερθείσα έρευνα αγοράς αφορούσε ιδιοκτήτες / αγοραστές / μισθωτές / επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην υπό μελέτη περιοχή.

Καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων ακινήτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 3,50 €/τμ/μήνα και 6,00 €/τμ/μήνα, με τις τιμές να διαμορφώνονται ανάλογα με την επιφάνεια, την ποιότητα κατασκευής / ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση / ανακαίνιση, τις υποδομές, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα επιπλέον παρακολουθήματα καθώς και τη συγκεκριμένη τοποθεσία του κάθε ακινήτου.

Ακολουθούν οι πίνακες συγκριτικών στοιχείων βάσει των οποίων υπολογίστηκε η Αγοραία Αξία του ακινήτου:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ																	
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									ΑΝΑΠΟΣΕΣ								
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Ασπρόπυργος, εγγύς περιοχή	535,00	0	1979	NAIREALACT 2130299090	Επαγγελματικός χώρος 535 τμ, προβολής, καλές προσβάσεις, αύλιος χώρος για πάρκινγκ, τυπική συντήρηση	2.300,00 €	4,30 €	1,08	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	4,86 €
2	Ασπρόπυργος, εγγύς περιοχή	650,00	0	1985	NAIREALACT 2130299090	Επαγγελματικός χώρος 650 τμ, προβολής, καλές προσβάσεις, καλή συντήρηση, μεταλλική κατασκευή, μεγάλο ύψος	3.200,00 €	4,92 €	1,14	1,02	1,00	1,05	0,95	1,00	0,95	5,41 €
3	Ασπρόπυργος, εγγύς περιοχή	470,00	0	1982	NAIREALACT 2130299090	Επαγγελματικός χώρος 470 τμ, προβολής, ισόγειο, καλές προσβάσεις, αύλιος χώρος για πάρκινγκ, καλή συντήρηση	2.200,00 €	4,68 €	1,05	1,04	1,00	1,05	1,05	0,95	0,95	5,05 €
4	Ασπρόπυργος, εγγύς περιοχή	744,00	0	1980	NAIREALACT 2130299090	Αποθηκευτικός χώρος 744 τμ, καλές προσβάσεις, αύλιος χώρος για πάρκινγκ, τυπική συντήρηση, προβολής	3.000,00 €	4,03 €	1,18	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	0,95	5,23 €
Μέσοι όροι		599,75					2.675,00 €	4,48 €								5,10 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,50%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,00%	ανά 20 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1989
Επιφάνεια (τμ):	374,55

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

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

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα με την Τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ

Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή του αξία, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης – επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση το συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος θα μπορούσε και αυτός να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς, λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά.

Σύμφωνα με την έρευνα μας, διαπιστώθηκε ότι ο συντελεστής μικτής απόδοσης (ARY) που εφαρμόζεται στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα κυμαίνεται μεταξύ 8% και 9%. Για το εν λόγω ακίνητο, συνυπολογίζοντας όλες τις επιμέρους παραμέτρους, επιλέχθηκε συντελεστής απόδοσης 8,25%.

Ακολουθούν οι πίνακες του υπολογισμού της αγοραίας αξίας της πλήρους κυριότητας του ακινήτου:

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (100% Π.Κ.) ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ							
Ιδιοκτησία	Επιφάνεια (τμ)	Συντελεστής Θέσης	Μηνιαίο Μίσθωμα €/τμ	Μηνιαίο Μίσθωμα	Ετήσιο Μίσθωμα	Απόδοση (ARY)	Αγοραία Αξία
I-3	287,62	1,00	5,10 €	1.470,00 €	17.640,00 €	8,25%	214.000,00 €
I-5A	245,71	0,77	3,90 €	960,00 €	11.520,00 €	8,25%	140.000,00 €
I-5B	171,83	0,77	3,90 €	670,00 €	8.040,00 €	8,25%	97.000,00 €

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS

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

**μετάφραση βάσει του 'Εκτιμητικά-Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)' με ημερομηνία Ιανουάριος 2025*

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

27.05.2026

5.5 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

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

- **Ιδιοκτησία (I-3): € 214.000,00 (Διακόσιες Δεκατέσσερις Χιλιάδες Ευρώ)**

- **Ιδιοκτησία (I-5A): € 140.000,00 (Εκατόν Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Ιδιοκτησία (I-5B): € 97.000,00 (Ενενήντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)**

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 207

Γεώργιος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Certified Valuer
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 788

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Φωτογραφίες Ακινήτου

Φύλλο













Φύλλο

		

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Έξι (6) οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι:

- ***1 αποθήκη υπογείου,***
- ***2 διαμερίσματα υπογείου,***
- ***2 διαμερίσματα Α' ορόφου και***
- ***1 διαμέρισμα Β' ορόφου***

Οδοί Νάξου 16 & Μπουμπουλίνας, Ο.Τ. Γ440, Άλσος Χαϊδαρίου, Δήμος Χαϊδαρίου, Π.Ε. Δυτικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ Ι.Κ.Ε.

Ημερομηνία Έκθεσης: 21 Φεβρουαρίου 2025

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

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

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδοί Νάξου 16 & Μπουμπουλίνας, Ο.Τ. Γ440, Άλσος Χαϊδαρίου, Δήμος Χαϊδαρίου, Π.Ε. Δυτικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για έξι (6) οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι: 1 αποθήκη υπογείου, 2 διαμερίσματα υπογείου, 2 διαμερίσματα Α' ορόφου και 1 διαμέρισμα Β' ορόφου, σε κτίριο ανέγερσης περί το 1995.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	**Οικόπεδο:** 531,30 τμ **Διαμέρισμα υπογείου (Υ1):** 66,56 τμ **Αποθήκη υπογείου (Υ2):** 60,84 τμ **Διαμέρισμα υπογείου (Υ3):** 64,73 τμ **Διαμέρισμα Α' ορόφου (Α1):** 114,20 τμ **Διαμέρισμα Α' ορόφου (Α2):** 76,80 τμ **Διαμέρισμα Β' ορόφου (Β1):** 195,10 τμ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ	Η εκτίμηση έγινε με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο είναι ιδιόκτητο και ελεύθερο από περιοριστικούς όρους και δικαιώματα τρίτων επ' αυτού.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το κτίριο, εντός του οποίου βρίσκονται οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αριθμ. 3590/1989 άδεια δόμησης της πολεοδομίας Αιγάλεω με τίτλο «ΝΕΑ ΔΙΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ PILOTIS, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΚΟΥΒΟΥΚΛΙΟ», η οποία αναθεωρήθηκε με την αριθμό 7/1995 αναθεώρηση. Οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με τη δήλωση με Α/Α 10937408, με βάση την οποία τακτοποιήθηκαν οι εξής πολεοδομικές παραβάσεις: ρύθμιση τμήματος υπογείου και αλλαγή χρήσης από Β.Χ. (Αποθήκες) σε Κ.Χ. (κατοικία) και αλλαγή διαμερισμάτωσης, κατασκευή αποθηκών στην Pilotis, ρύθμιση εξωστών Α' και Β' ορόφων, διαφοροποίηση ανοιγμάτων και «ξεμπάζωμα» υπογείου. Προσκομίσθηκαν ακόμα τα αποσπάσματα των ηλεκτρονικών ταυτοτήτων και τα πιστοποιητικά πληρότητας των εν λόγω υπό μελέτη ιδιοκτησιών καθώς και οι βεβαιώσεις Μηχανικού σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017. Κατόπιν των ανωτέρω, η παρούσα μελέτη εκτίμησης συντάσσεται θεωρώντας το εκτιμώμενο πολεοδομικά σύννομο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Έξι (6) οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι: 1 αποθήκη υπογείου, 2 διαμερίσματα υπογείου, 2 διαμερίσματα Α' ορόφου και 1 διαμέρισμα Β' ορόφου, σε κτίριο ανέγερσης περί το 1995.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	21.02.2025
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	- **Διαμέρισμα υπογείου (Υ1): € 135.000,00** - **Αποθήκη υπογείου (Υ2): € 31.000,00** - **Διαμέρισμα υπογείου (Υ3): € 132.000,00** - **Διαμέρισμα Α' ορόφου (Α1): € 276.000,00**

- **Διαμέρισμα Α’ ορόφου (Α2): € 193.000,00**
- **Διαμέρισμα Β’ ορόφου (Β1): € 475.000,00**

Σύνολο: € 1.242.000,00

ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 78
2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 79

Φύλλο

2 2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 79
3 2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 79
4 2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 79
5 2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 81
6 2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 81
7 2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 81
8 2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 82
9 2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 82
10 2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 82
11 2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 82
12 2.11 ΕΚΤΙΜΗΣΗ 83
3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 84
13 3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 84
14 3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ 85
15 3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 86
16 3.4 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 88
17 3.5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 88
18 3.6 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 88
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 89
19 4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 89
20 4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 91
21 4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 93
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 96
22 5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 96
23 5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 96
24 5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 97

25 5.4 ..... ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 97
26 5.5 ..... ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ 98
6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 99
7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 99

8. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ ΝΑΙ REALACT

Πελάτης	Η ανάθεση έγινε με την από 18 Νοεμβρίου 2024 εντολή ανάθεσης εκτίμησης.
Εκτιμητικά Πρότυπα	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	Διερεύνηση Αγοραίας Αξίας για εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	Την εκτίμηση θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γιώργος Γκάτσος, πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	Στο ακίνητο διεξήχθη αυτοψία στις 25.11.2024 από το Γιώργο Γκάτσο, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).
Έρευνα	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Βάσει εντολής, έχουμε παράσχει έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου με την ακόλουθη βάση:

Αγοραία Αξία (ΑΑ)		Την Αγοραία Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση του.
Ημερομηνία Εκτίμησης	26.1	21.02.2025

9. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.12 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

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

2.13 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Φωτοαντίγραφο της οικ. άδειας υπ' αριθμ. 3590/1989 της πολεοδομίας Αιγάλεω με τίτλο «ΝΕΑ ΔΙΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ PILOTIS, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΚΟΥΒΟΥΚΛΙΟ»
- Φωτοαντίγραφο εγκεκριμένων αρχιτεκτονικών κατόψεων, Αρχιτέκτονα Μηχ. Καφρίτσα Κων/νου από 07/2019
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικής πράξης Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. 17875/31.12.2009 της συμβολαιογράφου Περιστερίου ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ Α. ΚΟΥΤΡΟΥΜΠΗ
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικής πράξης Τροποποίησης Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. 23.637/18.11.2023 της συμβολαιογράφου Περιστερίου ΧΡΙΣΤΙΝΑΣ Α. ΚΟΥΤΡΟΥΜΠΗ
- Φωτοαντίγραφο συμβολαιογραφικού τίτλου αγοραπωλησίας ακινήτου (οικοπέδου) υπ' αριθμ. 6504/21.09.1989 της συμβολαιογράφου Αθηνών Παρασκευής θυγατέρα Θωμά Ιωαννίδη
- Φωτοαντίγραφα αποσπασμάτων των ηλ. ταυτοτήτων των εν λόγω υπό μελέτη ιδιοκτησιών

2.14 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2025, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

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

Αγοραία Αξία: Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική

προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.*

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

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

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

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

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

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

2.15 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

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

2.16 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

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

Το κτίριο, εντός του οποίου βρίσκονται οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αριθμ. 3590/1989 άδεια δόμησης της πολεοδομίας Αιγάλεω με τίτλο «ΝΕΑ ΔΙΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ PILOTIS, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΚΟΥΒΟΥΚΛΙΟ», η οποία αναθεωρήθηκε με την αριθμό 7/1995 αναθεώρηση. Οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με τη δήλωση με Α/Α 10937408, με βάση την οποία τακτοποιήθηκαν οι εξής πολεοδομικές παραβάσεις: ρύθμιση τμήματος υπογείου και αλλαγή χρήσης από Β.Χ. (Αποθήκες) σε Κ.Χ. (κατοικία) και αλλαγή διαμερισμάτωσης, κατασκευή αποθηκών στην Pilotis, ρύθμιση εξωστών Α' και Β' ορόφων, διαφοροποίηση ανοιγμάτων και «ξεμπάζωμα» υπογείου.

Προσκομίσθηκαν ακόμα τα αποσπάσματα των ηλεκτρονικών ταυτοτήτων και τα πιστοποιητικά πληρότητας των εν λόγω υπό μελέτη ιδιοκτησιών καθώς και οι βεβαιώσεις Μηχανικού σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017. Κατόπιν των ανωτέρω, η παρούσα μελέτη εκτίμησης συντάσσεται θεωρώντας το εκτιμώμενο πολεοδομικά σύννομο.

2.17 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

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

συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.18 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

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

Η εκτίμησή μας βασίζεται στην υπόθεση ότι δεν υπάρχουν ανώμαλες συνθήκες εδάφους και ότι η περιοχή είναι ελεύθερη από επιβλαβείς ουσίες (μεθάνιο κλπ.).
Επιπλέον, η εκτίμησή μας βασίστηκε στην υπόθεση ότι όλα τα κτίσματα έχουν κατασκευαστεί με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες εδάφους και έχουν εφαρμοστεί όλες οι κατάλληλες ρυθμίσεις και οικοδομικές νομοθεσίες και κανόνες.

2.19 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Στο ακίνητο διεξήχθη αυτοψία στις 25.11.2024 από το Γιώργο Γκάτσο, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων (αριθμός μητρώου 788). Δεν έχουμε μετρήσει το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνειά του αναφέρεται στην πραγματική ιδιόκτητη συνολική επιφάνεια.

2.20 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:
(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,
(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.21 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

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

Συνιστούμε ότι η διάθεση των ακινήτων δεν πρέπει να πραγματοποιηθεί χωρίς κατάλληλη προώθηση και έκθεση στην αγορά. Συνεπώς, προτείνουμε την τακτική επικαιροποίηση της παρούσας εκτίμησης και παροχή συμβουλών προώθησης, πριν γίνει η όποια πώληση. Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

2.22 ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Εκτιμούμε ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ανά οριζόντια ιδιοκτησία, έχει ως ακολούθως:

- **Διαμέρισμα (Υ1): € 135.000,00 (Εκατόν Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Αποθήκη (Υ2): € 31.000,00 (Τριάντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Υ3): € 132.000,00 (Εκατόν Τριάντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Α1): € 276.000,00 (Διακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Α2): € 193.000,00 (Εκατόν Ενενήντα Τρεις Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Β1): € 475.000,00 (Τετρακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)**

Σύνολο: € 1.242.000,00 (Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Σαράντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ)

10. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.7 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται στην συμβολή των οδών Νάξου στον αριθμό 16 και Μπουμπουλίνας, στη συνοικία του δάσους Χαϊδαρίου, εντός του Ο.Τ. Γ440 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαϊδαρίου. Η θέση του ακινήτου διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Χαϊδαρίου, στην Π.Ε. Δυτικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

Το Χαϊδάρι είναι αστική περιοχή και δήμος του Δυτικού Τομέα Αθηνών. Οι πρώτοι κάτοικοι του Χαϊδαρίου ήταν Μικρασιάτες πρόσφυγες που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή. Βρίσκεται κοντά στο όρος Αιγάλεω, νοτιοανατολικά της Ελευσίνας, νότια της Αττικής Οδού και δυτικά του Κηφισού ποταμού και της λεωφόρου Κηφισού. Το ανατολικό τμήμα του Χαϊδαρίου ήταν κυρίως βοσκοτόπια, με την αστική ανάπτυξη όμως ανάμεσα στις δεκαετίες του 1950 και του 1980 η περιοχή έχει γίνει αστική. Κοντά στο Χαϊδάρι βρίσκεται το άλσος του Δαφνίου και η βυζαντινή Μονή Δαφνίου. Χαρακτηριστικά της περιοχής είναι το στρατόπεδο, όπως και τα ναυπηγεία Σκαραμαγκά.

Περιοχές στις οποίες χωρίζεται γεωγραφικά το Χαϊδάρι είναι: το κέντρο Χαϊδαρίου, η Νέα Φώκαια, η Αστυθέα, η Άνοιξη, το Δάσος, το Δαφνί και τα Κουνέλια. Την περιοχή του Χαϊδαρίου διασχίζει αρκετά σε μήκος η Λεωφόρος Αθηνών (ή πρώην Καβάλας) μέχρι την περιοχή του Δαφνίου, η οποία από κει και ύστερα είναι συνέχεια της Ιεράς οδού που διασχίζει τον Σκαραμαγκά, τα Διυλιστήρια Ασπροπύργου, την παραλία και καταλήγει στην Ελευσίνα στο ύψος της Χαλυβουργικής από το οποίο αρχίζει η Εθνική Οδός Αθηνών - Πατρών. Στο δήμο Χαϊδαρίου διέρχονται αρκετές λεωφορειακές γραμμές, ενώ πλησιέστερος σταθμός του μετρό είναι ο Σταθμός Αγία Μαρίνα, ο οποίος βρίσκεται κοντά στα σύνορα του Δήμου Χαϊδαρίου με τον Δήμο Αιγάλεω και το Δήμο Αγίας Βαρβάρας.

Όσον αφορά την εγγύτερη περιοχή του ακινήτου, αυτή αποτελεί οικιστική ζώνη και βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της περιοχής Χαϊδαρίου στη συνοικία του δάσους. Το κτιριακό απόθεμα περιλαμβάνει κτίρια με χρήση κατοικίας κατασκευής στην πλειοψηφία τους των δεκαετιών του 1990 και 2000 αλλά και κάποια είτε παλαιότερα είτε νεότερα.

Η πρόσβαση στο ακίνητο τόσο από το κέντρο της Αθήνας όσο από τα δυτικά προάστια γίνεται ως επί το πλείστον μέσω της Λεωφόρου Αθηνών.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: Φ: 38.0203125058722, Λ: 23.65072795107137

3.8 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, οι υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες βρίσκονται εντός κτιρίου, το οποίο εδράζεται σε οικόπεδο εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Χαϊδαρίου, στο Ο.Τ. Γ440. Βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, πρόκειται για οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με εμβαδόν 531,30 τμ (σύμφωνα με την προσκομισθείσα ηλεκτρονική ταυτότητα) και 529,44 τμ (σύμφωνα με τον τίτλο).

Το εν λόγω οικόπεδο συνορεύει βορειοανατολικά επί προσώπου μήκους 13,45 μ με την οδό Αγγέλου Σικελιανού, βορειοδυτικά επί προσώπου μήκους 29,13 μ με την οδό Νάξου, νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 22,90 μ με την οδό Μπουμπουλίνας και νοτιοανατολικά με όμορες ιδιοκτησίες αγνώστων.

Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο, το ακίνητο βρίσκεται σε κτηματογραφημένη περιοχή με ΚΑΕΚ 051460809001 και επιφάνεια 527,70 τμ (βάσει Κτηματολογίου).

Ακολουθεί το απόσπασμα του Εθνικού Κτηματολογίου:



Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα της Ο.Α., το οικόπεδο διέπεται από τους παρακάτω όρους και περιορισμούς δόμησης:

ΦΕΚ 255/Δ/1985-05-30

Αρτιότητα:

Ελάχιστο εμβαδόν 550 τμ

Ελάχιστο πρόσωπο 15 μ

Συντελεστές Δόμησης-Κάλυψης:

ΣΔ: 0,80

ΣΚ: 50%

3.9 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για έξι (6) οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες αποτελούν μία (1) αποθήκη υπογείου, δύο (2) διαμερίσματα υπογείου, δύο (2) διαμερίσματα Α’ ορόφου και ένα (1) διαμέρισμα Β’ ορόφου και βρίσκονται σε κτίριο ανέγερσης περί το 1995. Συγκεκριμένα, το κτίριο, εντός του οποίου βρίσκονται και οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ’ αριθμ. 3590/1989 άδεια δόμησης της πολεοδομίας Αιγάλεω με τίτλο «ΝΕΑ ΔΙΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΣΕ PILOTIS, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΚΟΥΒΟΥΚΛΙΟ» και την αναθεώρησή της με αριθμό 7/1995. Πρόκειται για διώροφο κτίριο επί pilotis με υπόγειο και δώμα, συμβατικής κατασκευής από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος, πλαγιοκάλυψη από οπτοπλινθοδομές και επικάλυψη οροφής από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.

Συγκεντρωτικά, οι υφιστάμενες επιφάνειες των ιδιοκτησιών του ακινήτου, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ				
Επίπεδο	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια ΗΤΚ (τμ)**	**Συν/σία οικοπέδου (‰)**	**ΚΑΕΚ**
Διαμέρισμα Υ1	Υπόγειο	66,56	31,00	051460809001/0/1
Αποθήκη Υ2	Υπόγειο	60,84	40,00	051460809001/0/2
Διαμέρισμα Υ3	Υπόγειο	64,73	38,00	051460809001/0/3
Διαμέρισμα Α1	Α' Όροφος	114,20	264,00	051460809001/0/4
Διαμέρισμα Α2	Α' Όροφος	76,80	177,00	051460809001/0/5
Διαμέρισμα Β1	Β' Όροφος	195,10	450,00	051460809001/0/6
Σύνολο		**578,23**	**1.000,00**	

Αναλυτικότερα και ανά επίπεδο / οριζόντια ιδιοκτησία:

Υπόγειο: Στο υπόγειο πέραν του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου & ανελκυστήρα βρίσκονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες με στοιχεία (Υ1) (Υ2) και (Υ3).

Διαμέρισμα (Υ1): η εν λόγω ιδιοκτησία διέθετε αποθηκευτική χρήση, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία έχει γίνει αλλαγή χρήσης από αποθηκευτικό χώρο σε κατοικία και διαφορετική διαμερισμάτωση. Η πραγματική επιφάνεια της ανέρχεται σε 66,56 τμ. Οι αυθαιρεσίες έχουν τακτοποιηθεί με υπαγωγή στο Ν.4495/2017. Διαθέτει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 31/1000.

Αποθήκη (Υ2): η εν λόγω ιδιοκτησία διαθέτει αποθηκευτική χρήση με επιφάνεια 60,84 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 40/1000.

Διαμέρισμα (Υ3): η εν λόγω ιδιοκτησία διέθετε αποθηκευτική χρήση, ωστόσο σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία έχει γίνει αλλαγή χρήσης από αποθηκευτικό χώρο σε κατοικία και διαφορετική διαμερισμάτωση. Η πραγματική επιφάνεια της ανέρχεται σε 64,73 τμ. Οι αυθαιρεσίες έχουν τακτοποιηθεί με υπαγωγή στο Ν.4495/2017. Διαθέτει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 38/1000.

Α' όροφος: Στον Α’ όροφο πέραν του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου & ανελκυστήρα βρίσκονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες με στοιχεία (Α1) και (Α2).

Διαμέρισμα (Α1): η εν λόγω ιδιοκτησία διαθέτει επιφάνεια 114,20 τμ, αποκλειστική χρήση σε 28,68 τμ ανοικτού χώρου pilotis και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 264/1000. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιήθηκαν στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία με το Ν.4495/2017 είναι επεκτάσεις στους εξώστες και διαφοροποίηση ανοιγμάτων.

Διαμέρισμα (Α2): η εν λόγω ιδιοκτησία διαθέτει επιφάνεια 76,80 τμ, αποκλειστική χρήση σε 25,54 τμ ανοικτού χώρου pilotis και αποθήκης 8,76 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου

177/1000. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιήθηκαν στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία με το Ν.4495/2017 είναι επεκτάσεις στους εξώστες, διαφοροποίηση ανοιγμάτων και αυθαίρετη κατασκευή αποθήκης.
Β' όροφος: Στο Β’ όροφο πέραν του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου & ανελκυστήρα βρίσκεται η οριζόντια ιδιοκτησία με στοιχεία (Β1).
Διαμέρισμα (Β1): η εν λόγω ιδιοκτησία διαθέτει επιφάνεια 195,10 τμ, αποκλειστική χρήση σε 81,50 τμ ανοικτού χώρου pilotis και αποθήκης 22,30 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 450/1000. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιήθηκαν στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία με το Ν.4495/2017 είναι επεκτάσεις στους εξώστες, διαφοροποίηση ανοιγμάτων και αυθαίρετη κατασκευή 2 αποθηκών.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι ιδιοκτησίες βρίσκονται σε καλή κατάσταση επισκευών και συντήρησης για την παλαιότητα του κτιρίου.

3.10 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο, διαθέτει οικιστική χρήση.

3.11 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.12 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

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

11. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η ελληνική οικονομία εξακολούθησε να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό ρυθμό και κατά τη διάρκεια του 2024. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, αναμένεται αύξηση του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) κατά 2,2% το 2024, 2,5% το 2025 και 2,3% το 2026. Βασικές κινητήριες δυνάμεις της οικονομικής δραστηριότητας τα επόμενα έτη θα συνεχίσουν να είναι οι επενδύσεις, η ιδιωτική κατανάλωση και οι εξαγωγές. Ο πληθωρισμός αναμένεται να μειωθεί σημαντικά τα δύο επόμενα έτη, ενώ μεσοπρόθεσμα εκτιμάται ότι θα συγκλίνει προς το στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) για 2%.

Το 2023 η Ελλάδα σημείωσε τη δεύτερη μεγαλύτερη βελτίωση του πρωτογενούς δημοσιονομικού αποτελέσματος και αποκλιμάκωση του δημόσιου χρέους ως ποσοστού του ΑΕΠ μεταξύ των χωρών της ευρωζώνης, με το δημοσιονομικό έλλειμμα να παραμένει κάτω από το όριο του 3% του ΑΕΠ με ασφαλές περιθώριο. Μεσοπρόθεσμα, ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα περιοριστεί περαιτέρω, κυρίως λόγω της ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας και της συνακόλουθης μείωσης του κινδύνου αναχρηματοδότησης του χρέους, καθώς και λόγω των προβλεπόμενων πρωτογενών πλεονασμάτων. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την ενίσχυση της βιωσιμότητας του χρέους αποτελούν η διαφύλαξη της δημοσιονομικής αξιοπιστίας και η αποτελεσματική αξιοποίηση των ευρωπαϊκών πόρων που θα διευκολύνει την κάλυψη του επενδυτικού κενού και ειδικότερα την ενίσχυση των επενδύσεων σε ανθρώπινο κεφάλαιο, έρευνα και καινοτομία, καθαρή ενέργεια και ψηφιακές τεχνολογίες με ιδιαίτερα θετικές επιδράσεις στη μεσομακροπρόθεσμη αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ.

Οι συνθήκες χρηματοδότησης του Ελληνικού Δημοσίου και των τραπεζών από τις διεθνείς αγορές ομολόγων σημείωσαν σημαντική βελτίωση. Σε αυτό έχει συμβάλει η επίδραση των προσδοκιών για περαιτέρω μειώσεις των επιτοκίων νομισματικής πολιτικής εντός του 2024, αλλά και η αναβάθμιση της κρατικής πιστοληπτικής αξιολόγησης στην επενδυτική κατηγορία. Επισημαίνεται ότι οι διαδοχικές αναβαθμίσεις της πιστοληπτικής αξιολόγησης έχουν οδηγήσει σε ακόμη μεγαλύτερη αναλογικά μείωση των αποδόσεων των ελληνικών κρατικών ομολόγων. Ταυτόχρονα, λόγω της βελτίωσης του αξιόχρεου της ελληνικής οικονομίας, αλλά και των θετικών προοπτικών της, παρατηρείται σημαντικά αυξημένη συμμετοχή των επενδυτών στις νέες εκδόσεις ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, γεγονός που επιφέρει συμπίεση του κόστους δανεισμού. Θετικές είναι και οι προοπτικές των πιστοληπτικών αξιολογήσεων των τραπεζών, ενώ πραγματοποιήθηκαν ήδη οι πρώτες αναβαθμίσεις συστημικών τραπεζών στην επενδυτική κατηγορία. Έτσι, μειώνεται το κόστος

δανεισμού των ελληνικών τραπεζών από τις διεθνείς αγορές, με σημαντικά οφέλη για τα καθαρά επιτοκιακά τους έσοδα.

Το πρώτο τετράμηνο του 2024 τα τραπεζικά επιτόκια σταθεροποιήθηκαν, ενώ οι καταθέσεις του εγχώριου ιδιωτικού τομέα υποχώρησαν. Επιπλέον, ο ετήσιος ρυθμός πιστωτικής επέκτασης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις ενισχύθηκε. Η μείωση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, καθώς ο πληθωρισμός προσεγγίζει το μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%, δημιουργεί τις προϋποθέσεις για γενική μείωση των εγχώριων τραπεζικών επιτοκίων.

Ο ελληνικός τραπεζικός τομέας το α΄ τρίμηνο του 2024 ενίσχυσε τους δείκτες κερδοφορίας, ρευστότητας και κεφαλαιακής επάρκειας, εν μέσω υψηλών βασικών επιτοκίων και ευνοϊκών εγχώριων οικονομικών συνθηκών. Το ίδιο διάστημα, η ποιότητα του δανειακού χαρτοφυλακίου των ελληνικών τραπεζών επιδεινώθηκε, με το δείκτη μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) να παραμένει όμως χαμηλότερα από το μέσο όρο του 2023. Την τελευταία δεκαετία έχει σημειωθεί σημαντική πρόοδος ως προς την εξυγίανση του τραπεζικού συστήματος. Ωστόσο, απαιτείται ενίσχυση της ανθεκτικότητάς του, μεταξύ άλλων με την ποσοτική και ποιοτική βελτίωση της κεφαλαιακής βάσης των ελληνικών τραπεζών και την περαιτέρω μείωση των ΜΕΔ εντός και εκτός του τραπεζικού συστήματος. Εξάλλου, η αύξηση του ανταγωνισμού στο εγχώριο χρηματοπιστωτικό σύστημα με την ενδυνάμωση των μη συστημικών και συνεταιριστικών τραπεζών θα μπορούσε να βελτιώσει τις συνθήκες χρηματοδότησης της πραγματικής οικονομίας.

Παρά τις θετικές προοπτικές της οικονομίας για τα επόμενα χρόνια, δεν υπάρχει περιθώριο εφησυχασμού σε ένα διεθνές περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από νέες αβεβαιότητες και γεωπολιτικές εντάσεις, καθώς και τεχνολογικές και περιβαλλοντικές προκλήσεις. Επίσης, η ενεργοποίηση των νέων ευρωπαϊκών δημοσιονομικών κανόνων περιορίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υπερβάσεων των εσόδων έναντι των στόχων για τη χρηματοδότηση νέων δαπανών. Από την άλλη πλευρά, η σταδιακή χαλάρωση της κοινής νομισματικής πολιτικής αυξάνει τους βαθμούς ελευθερίας στην οικονομική πολιτική, ενώ επίσης μπορεί να υποβοηθήσει τη μείωση του κόστους δανεισμού και την τόνωση των επενδύσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, αλλά και τις εγχώριες διαρθρωτικές αδυναμίες, η οικονομική πολιτική θα πρέπει να συνεχίσει στον ίδιο δρόμο των μεταρρυθμίσεων, της αποτελεσματικής χρήσης των διαθέσιμων εγχώριων και ευρωπαϊκών πόρων και της δημοσιονομικής υπευθυνότητας. Ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί στην αύξηση των επενδύσεων, ο ρόλος των οποίων είναι καθοριστικός για τη μελλοντική πορεία της οικονομίας, την αποτελεσματική αντιμετώπιση της

κλιματικής αλλαγής και τη διευκόλυνση της πράσινης μετάβασης. Οι επενδυτικές δαπάνες μπορούν να στηρίξουν την οικονομική ανάπτυξη, είτε αφορούν βελτιώσεις στις υποδομές, την εκπαίδευση και την υγεία, είτε επενδύσεις σε παραγωγικό εξοπλισμό, μηχανήματα, καθώς και σε άυλα στοιχεία ενεργητικού και σε τεχνολογίες αιχμής, περιλαμβανομένων αυτών που προωθούν τον πράσινο μετασχηματισμό του ενεργειακού τομέα. Η υλοποίηση των παραπάνω προτάσεων θα συμβάλει στην ενίσχυση του δυνητικού ρυθμού ανάπτυξης, στη μετάβαση της οικονομίας σε ένα βιώσιμο, ανταγωνιστικό και εξωστρεφές παραγωγικό υπόδειγμα, καθώς και σε περαιτέρω αναβαθμίσεις των ελληνικών κρατικών ομολόγων.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2024 η ελληνική αγορά ακινήτων διατήρησε τη θετική πορεία της. Παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά την τελευταία τριετία, με την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια, τα αυξημένα κατασκευαστικά και λειτουργικά κόστη στην εγχώρια αγορά, καθώς και το αυξημένο κόστος χρηματοδότησης, η ζήτηση παραμένει ενισχυμένη για συγκεκριμένες χρήσεις και θέσεις ακινήτων. Η χαμηλή προσφορά ποιοτικών χώρων σε όλο το εύρος της αγοράς έχει δώσει ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, η οποία εντούτοις δεν έχει αναπτύξει ρυθμούς που θα επέτρεπαν την πλήρη αποσυμπίεση της ζήτησης, ειδικά στην περίπτωση της κατοικίας. Υπό τις τρέχουσες συνθήκες, εκτιμάται ότι η αύξηση των τιμών θα συνεχιστεί μέχρι την αποκατάσταση σχετικής ισορροπίας, με ηπιότερους ωστόσο ρυθμούς σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

Στην αγορά των κατοικιών, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων συνεχίζουν να καταγράφονται έως και το γ΄ τρίμηνο του 2024, ωστόσο αισθητή επιβράδυνση σημειώνεται κατά τα τέσσερα τελευταία τρίμηνα. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, το εννεάμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 9,3% σε ετήσια βάση, έναντι αύξησης κατά 14,3% το αντίστοιχο διάστημα του 2023. Κατά παλαιότητα, η αύξηση των τιμών για τα νέα διαμερίσματα, δηλ. ηλικίας έως 5 ετών, ήταν εντονότερη (10,5%) έναντι των παλαιών διαμερισμάτων (8,4%). Στους επιμέρους δείκτες κατά γεωγραφική περιοχή, αισθητά υψηλότεροι ρυθμοί αύξησης σε σχέση με το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της Ελλάδος καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της χώρας (12,5% και 10,5%), ενώ η Αθήνα και οι άλλες μεγάλες πόλεις κατέγραψαν χαμηλότερους μέσους ετήσιους ρυθμούς της τάξεως του 8,8% και του 7,7% αντίστοιχα. Αξίζει να σημειωθεί ότι το γ΄ τρίμηνο του 2024 ο δείκτης για το σύνολο της χώρας ανέρχεται στο 100,9 και υπολείπεται κατά 1,3% του ιστορικώς υψηλού του γ΄ τριμήνου του 2008, ενώ στα νέα διαμερίσματα το επίπεδο του δείκτη ανήλθε σε 106,9 ξεπερνώντας το αντίστοιχο ιστορικό υψηλό κατά 3,8%. Τέλος, κατά γεωγραφική περιοχή, το γ΄

τρίμηνο του 2024 ο δείκτης διαμερισμάτων στην περιοχή της Αθήνας ξεπέρασε το αντίστοιχο ιστορικώς υψηλό επίπεδο του δείκτη διαμερισμάτων (β΄ τρίμηνο του 2008) κατά 5,2%.
Η αγορά κατοικιών συνεχίζει τη θετική της πορεία στη διάρκεια του εννεαμήνου του 2024, η οποία ενισχύεται από τον τουρισμό και τη βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς και από το επενδυτικό ενδιαφέρον, κυρίως από το εξωτερικό, για αγορά ακινήτων – συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος Golden Visa. Άλλοι σχετικοί δείκτες που καταγράφουν την πορεία της αγοράς κατοικιών είναι, μεταξύ άλλων, η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ), που κατά τη διάρκεια του οκταμήνου του 2024 κατέγραψε θετικούς ετήσιους ρυθμούς τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών σε επίπεδο χώρας (41,2% και 30,5% αντίστοιχα), αρκετά ενισχυμένους έναντι του οκταμήνου του 2023 (22,5% και 14,5% αντίστοιχα). Παράλληλα, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) ενισχύονται περαιτέρω το ενδεκάμηνο του 2024, κατά 13,1% σε ετήσια βάση. Ωστόσο, οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διορθωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ, σε σταθερές τιμές) στο σύνολο της χώρας κατέγραψαν το εννεάμηνο του 2024, σε ετήσια βάση, μείωση κατά 4,6% και εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,3%). Επίσης, η τραπεζική χρηματοδότηση βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα, παρά την αύξηση που καταγράφεται, σε ετήσια βάση, στο συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων κατά τη διάρκεια του δεκαμήνου του 2024 (21,8%). Τέλος, το εννεάμηνο του 2024 το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνέχισε να αυξάνεται (3,8% σε ετήσια βάση).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Κατά την ίδια περίοδο οι αυξήσεις στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών προδιαγραφών ανήλθαν σε 0,8% και 4,8% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας.

Το οκτάμηνο του 2024 η συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε αύξηση ως προς τον αριθμό και μείωση σε όρους δομήσιμου όγκου (8,5% και -7,4%, αντίστοιχα). Ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους αυξήθηκε κατά 2,9%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να καταγράφει αύξηση 169,4%. Αύξηση σημειώθηκε και στον αριθμό νέων αδειών για καταστήματα (12,7%), με τον αντίστοιχο συνολικό όγκο να μειώνεται ωστόσο κατά 47,5% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για

ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 15,0%, ενώ ο αντίστοιχος δομήσιμος όγκος εμφανίζεται αυξημένος κατά 29,5%.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή και ανάπτυξη ακινήτων φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης οι επαγγελματικές αποθήκες και τα καταστήματα. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια περίπου επίπεδα όπως το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,3% και 6,1%.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων όσον αφορά το επόμενο διάστημα παραμένουν θετικές, ωστόσο καταγράφεται πλέον αυξημένη επιφυλακτικότητα από τους παράγοντες της αγοράς, ειδικά για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, κυρίως επαγγελματικής χρήσης. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια σε παγκόσμιο επίπεδο, τις επιβαρύνσεις στο κόστος κατασκευής και λειτουργίας, αλλά και τις συνεχείς νομοθετικές παρεμβάσεις, οι οποίες, σε συνδυασμό με τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων, επηρεάζουν τον επενδυτικό σχεδιασμό, τα περιθώρια κέρδους και την ελκυστικότητα εκκίνησης νέων επενδυτικών έργων. Παρά τις αβεβαιότητες, η αγορά κατοικίας, και ιδιαίτερα κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, παραμένει θετική. Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της ζήτησης για επενδυτική κατοικία, μέσω του νέου πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση και τη Golden Visa, αποτελούν προσωρινή και με περιορισμένες δυνατότητες λύση για την αντιμετώπιση του ζητήματος του κόστους στέγασης. Ουσιαστικές λύσεις θα πρέπει να αναζητηθούν με σκοπό την ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας επιθυμητών προδιαγραφών, αλλά και προσιτής αξίας. Οι πρόσφατες παρεμβάσεις που αφορούν τη βελτίωση επιμέρους διαδικασιών μεταβιβάσεων είναι προς τη σωστή κατεύθυνση, ωστόσο σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα η επίλυση του προβλήματος είναι πολυδιάστατη και επιβάλλει εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την αποτίμηση του ακινήτου πραγματοποιήθηκε έρευνα αγοράς στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή και τις σχετικές

αγοραίες αξίες τους. Η προαναφερθείσα έρευνα αγοράς αφορούσε ιδιοκτήτες / αγοραστές / μισθωτές / επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην υπό μελέτη περιοχή.

Στην παρούσα έκθεση εκτίμησης έχουμε λάβει ως συγκριτικό βάσης την οριζόντια ιδιοκτησία (Α2), σύμφωνα με αυτό επιλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία και καταλήξαμε στα παρακάτω αποτελέσματα. Καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές πώλησης αντίστοιχων ακινήτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 2.200,00 €/τμ και 2.700,00 €/τμ.

Διαπιστώθηκε ότι οι τιμές να διαμορφώνονται ανάλογα με την επιφάνεια, την ποιότητα κατασκευής / ποιοτικά χαρακτηριστικά, τη συντήρηση / ανακαίνιση, τον όροφο, τις υποδομές, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τα επιπλέον παρακολουθήματα καθώς και τη συγκεκριμένη τοποθεσία του κάθε ακινήτου.

Ακολουθούν οι πίνακες συγκριτικών στοιχείων βάσει των οποίων υπολογίστηκε η Αγοραία Αξία του ακινήτου:

Φύλλο

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ																	
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ									ΑΝΑΓΩΓΕΣ								
Α/Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΟΡΟΦΟΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΩΛΗΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (ΟΡΟΦΟΣ Κ.Α.)	ΘΕΣΗ / ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ, ΘΕΑ Κ.Α.)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Δάσος, Χαϊδάρι	76,00	1	1991	Μεσιτικό Γραφείο 6944585524	Πλήρως ανακαινισμένο (2020) διαμέρισμα 1ου με θέση στάθμευσης πυλωτής, 2 αποθήκες, σε κέντρο καλλουντζημένο	189.000,00 €	2.486,84 €	1,00	1,04	1,00	1,05	0,95	1,00	0,95	2.448,90 €
2	Δάσος, Χαϊδάρι	82,00	1	1980	Μεσιτικό Γραφείο 2103224225	Διαμέρισμα 1ου ανακαινισμένο. Με ενεργειακά κουφώματα, τζάκι και αποθήκη, σε τριπλοκατοικία	188.000,00 €	2.292,68 €	1,01	1,15	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	2.643,67 €
3	Δάσος, Χαϊδάρι	97,00	2	1985	Μεσιτικό Γραφείο 6948619030	Διαμέρισμα 2ου ορόφου με μεγάλη γωνιακή βεράντα, μαρμάρινο δάπεδο και αποθήκη, σε τυπική κατασταση	214.000,00 €	2.206,19 €	1,02	1,10	1,05	1,00	1,00	1,05	0,95	2.593,12 €
4	Δάσος, Χαϊδάρι	75,00	1	1993	Μεσιτικό Γραφείο 6978641124	Διαμέρισμα 1ου ορόφου σε καλή κατάσταση συντήρησης, με αυτόνομη θέρμανση, 1 θέση στάθμευσης	150.000,00 €	2.000,00 €	1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,10	0,95	2.340,76 €
Μέσος όρος		82,50		1987			185.300,00 €	2.246,43 €								2.510,00 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	1,0%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 10 τμ
Θέση Στάθμευσης:	5,0%	ανά Θ.Σ.
Αποθήκη:	3,0%	ανά αποθήκη
Όροφος:	3,0%	ανά όροφο
Διαπραγμάτευση:	5-10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	1995
Επιφάνεια (τμ):	76,80

* Ο.Ι. Α2

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

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

12. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.6 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

5.7 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για τον υπολογισμό της Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος (Comparative Method).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

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

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

- Υπηρεσίες

Ακολουθεί ο πίνακας υπολογισμού της Εύλογης Αξίας των ιδιοκτησιών του ακινήτου, σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ**	**Αγοραία Αξία**
Διαμέρισμα Υ1	66,56	2.028,56	135.000,00 €
Αποθήκη Υ2	60,84	510,01	31.000,00 €
Διαμέρισμα Υ3	64,73	2.032,24	132.000,00 €
Διαμέρισμα Α1	114,20	2.416,13	276.000,00 €
Διαμέρισμα Α2	76,80	2.510,00	193.000,00 €
Διαμέρισμα Β1	195,10	2.434,37	475.000,00 €
Σύνολο	**578,23**		**1.242.000,00 €**

Στις επιμέρους ιδιοκτησίες έχουν πραγματοποιηθεί αναγωγές με βάση τον όροφο και την επιφάνεια.

5.8 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Αγοραία Αξία βάσει RICS

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

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

5.9 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

21.02.2025

5.10 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

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

- **Διαμέρισμα (Υ1): € 135.000,00 (Εκατόν Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Αποθήκη (Υ2): € 31.000,00 (Τριάντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Υ3): € 132.000,00 (Εκατόν Τριάντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Α1): € 276.000,00 (Διακόσιες Εβδομήντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Α2): € 193.000,00 (Εκατόν Ενενήντα Τρεις Χιλιάδες Ευρώ)**
- **Διαμέρισμα (Β1): € 475.000,00 (Τετρακόσιες Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)**

Σύνολο: € 1.242.000,00 (Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Σαράντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ)

13. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Άννα Νάζου MRICS
RICS Registered Valuer
Member No. 1201040
Αρ.Μητρώου Εκτιμητών Υπ.Οικ.207

Γιώργος Γκάτσος
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός / Certified Valuer
Αρ.Μητρώου Εκτιμητών Υπ.Οικ.788

14. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Φωτογραφίες Ακινήτου		
		

Φύλλο













Φύλλο

		

Ειδικότερα στην Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν συμβόλαιο ***μεταβιβάζονται*** κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από κοινού και μάλιστα από τον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο κατά την ισόβια επικαρπία και από τον Θεόδωρο Χρήστο Σταυρόπουλο κατά την ψιλή κυριότητα, οι παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, ήτοι:

Α] ο Γιώτα τρία (Ι-3) επαγγελματικός χώρος του ισογείου, ο Γιώτα πέντε Άλφα (Ι-5Α) επαγγελματικός χώρος του ισογείου και ο Γιώτα πέντε Βήτα (Ι-5Β) επαγγελματικός χώρος του ισογείου**, μετά των αποκλειστικών τους χρήσεων,** ενός κτιρίου κτισμένου σε αγροτεμάχιο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως, στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Ασπροπύργου, είναι εκτός σχεδίου πόλης, εντός βιομηχανικής ζώνης, άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, ήδη ευρισκόμενο στην περιφέρεια **της Δ.Ε. Ασπροπύργου, του Δήμου Ασπροπύργου, της Π.Ε. Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής,** στη θέση «ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ», σε περιοχή Ε.Μ., επί της Λεωφόρου ΝΑΤΟ, **ήδη σήμερα ονομαζόμενη Ειρήνης.**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

Το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται -κατά τον απώτερο τίτλο κτήσης- με τα περιμετρικά τοποθετημένα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α στο από Σεπτεμβρίου 2009 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Πολυχρονόπουλου, το οποίο έχει συνταχθεί και φέρει επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα αυτό μηχανικού, σύμφωνα με το Ν.651/1977 και το Ν. 1337/1983 και το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 17.771/2009 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπη, κατά το διάγραμμα αυτό το εν λόγω αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός

σχεδίου πόλεως στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής, στη θέση «ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ», σε περιοχή Ε.Μ., επί της Λεωφόρου ΝΑΤΟ, ήδη σήμερα ονομαζομένη Ειρήνης, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά επτά χιλιάδες τριακόσια δώδεκα (7.312), κατά την υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα το διάγραμμα μηχανικού του Ν.651/77 που σημειώνεται επ αυτού είναι εκτός σχεδίου πόλης, εκτός Γ.Π.Σ., εντός βιομηχανικής ζώνης, άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τον ΓΟΚ, κατά το Ν. 1337/83 δεν υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου αυτού και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα (Εγκύκλιος 51974/6737/89 ΔΤΕ/Β/89853/2963/20.10.94), συνορεύει δε σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό: ΒΟΡΕΙΑ επί προσώπου μήκους μέτρων εξήντα πέντε και 0,70 (65,70), επί πλευράς του διαγράμματος Α-Β, με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ, ΝΟΤΙΑ εν μέρει επί πλευράς μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,30 (4,30), επί πλευράς του διαγράμματος Ε-Ζ, με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει επί πλευράς μήκους μέτρων πενήντα εννέα και 0,01 (59,01), επί πλευράς του διαγράμματος Γ-Δ, με ιδιοκτησία αγνώστου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς μήκους μέτρων εκατόν δέκα έξι και 0,70 (116,70), επί πλευράς του διαγράμματος Β-Γ, με ιδιοκτησία αγνώστου και ΔΥΤΙΚΑ εν μέρει επί πλευράς μήκους μέτρων εκατόν είκοσι ενός και 0,30 (121,30), επί πλευράς του διαγράμματος Δ-Ε και εν μέρει επί πλευράς ιδιοκτησίες αγνώστων και μήκους μέτρων έντεκα και 0,65 (11,65), επί πλευράς του διαγράμματος Ζ-Α με ιδιοκτησία αγνώστου.

Ότι τμήμα του αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων πενήντα δύο (552) στην πρόσοψη αυτού προς την Λεωφ. Νάτο ήδη Ειρήνης, απαλλοτριώθηκε για την διαπλάτυνση της Λεωφόρου, μαζί με άλλες εκτάσεις, με την υπ' αριθμόν 1021198/1573/0010/17.3.2005 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης (ΦΕΚ 327/τεύχος Δ'/2005). Ο άνω Σπυρίδων Σταυρόπουλος υπέβαλε την από 7.7.2006 (ΒΑΒ 801/7.7.2006) αίτησή του κατά του Ελληνικού Δημοσίου, περί

οριστικού προσδιορισμού αποζημιώσεως για την άνω απαλλοτρίωση, ως μόνος δικαιούχος της σχετικής αποζημίωσης για την εν λόγω απαλλοτριωθείσα έκταση. Η απαλλοτρίωση αυτή συντελέστηκε με τις παρακαταθέσεις αποζημιώσεων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, που δημοσιεύτηκαν στο υπ' αριθμόν 132 ΦΕΚ από 16.4.2007 Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 19.321/20.11.2012 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή.

Το απολλοτριωθέν τμήμα του παραπάνω αγροτεμαχίου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων πενήντα δύο (552) εμφαίνεται στο από Νοεμβρίου 2012 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Β. Πολυχρονόπουλου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και έχει συνταχθεί και φέρει επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα μηχανικού σύμφωνα με τους Ν.651/1977 και Ν.1337/1983 και το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 19.321/20.11.2012 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή.

Στο τοπογραφικό αυτό διάγραμμα απεικονίζεται ολόκληρο το αγροτεμάχιο, ήτοι η απαλλοτριωθείσα έκταση και το εναπομένον αγροτεμάχιο εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών έξι χιλιάδων επτακοσίων εξήντα (6.760). Το απαλλοτριωθέν τμήμα του άνω αγροτεμαχίου, επιφανείας (του τμήματος) μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων πενήντα δύο (552) εμφαίνεται στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα με τα περιμετρικά στοιχεία Α-Α΄-Β΄-Β-Α, βρίσκεται στην πρόσοψη του αγροτεμαχίου προς την Λεωφόρο ΝΑΤΟ και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ επί πλευράς μήκους μέτρων εξήντα έξι και 0,57 (66,57), επί πλευράς του διαγράμματος Α΄-Α, με την Λεωφ. ΝΑΤΟ, ΝΟΤΙΑ επί πλευράς μήκους μέτρων εξήντα έξι και 0,26 (66,26), επί πλευράς του διαγράμματος Α-Β, με υπόλοιπη έκταση του αγροτεμαχίου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς μήκους μέτρων οκτώ και 0,38 (8,38), επί πλευράς του διαγράμματος Β-Β΄, με την Λεωφ. ΝΑΤΟ και

ΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς μήκους μέτρων εννέα και 0,06 (9,06), επί πλευράς του διαγράμματος Α-Α΄ με την Λεωφ. ΝΑΤΟ.

Η έκταση αυτή σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα είναι απαλλοτριούμενη βάσει της απόφασης 102- 1198/1573/0010/17.3.2005 –ΦΕΚ 327/05 Τεύχος Δ΄.

Μετά την παραπάνω απαλλοτρίωση το αγροτεμάχιο έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά έξι χιλιάδες επτακόσια εξήντα (6.760).

Το αγροτεμάχιο εμφαίνεται μεταγενέστερα στο από Νοεμβρίου 2012 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Β. Πολυχρονόπουλου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και έχει συνταχθεί και φέρει επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα μηχανικού σύμφωνα με τους Ν.651/1977 και Ν.1337/1983, προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 19.321/20.11.2012 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή. Κατά το διάγραμμα αυτό το εν λόγω αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής, στη θέση «ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ», σε περιοχή Ε.Μ., επί της Λεωφόρου ΝΑΤΟ, ήδη σήμερα ονομαζόμενη Ειρήνης, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά έξι χιλιάδες επτακόσια εξήντα (6.760), κατά την υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα μηχανικού το διάγραμμα σύμφωνα με το Ν.651/77 που σημειώνεται επ'αυτού ότι η ιδιοκτησία με τα στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΑ είναι εκτός σχεδίου πόλης, εκτός Γ.Π.Σ., εντός βιομηχανικής ζώνης, άρτια κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμη σύμφωνα με τον ΓΟΚ Ν. 1337/83 δεν υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου και δεν οφείλει εισφορά σε γή και χρήμα (Εγκύκλιος 51974/6737/89 ΔΤΕ/ β/89853/ 2963/20.10.94), συνορεύει δε σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό: ΒΟΡΕΙΑ επί προσώπου μήκους μέτρων εξήντα έξι και 0,26 (66,26), επί πλευράς του διαγράμματος με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ, ΝΟΤΙΑ εν μέρει επί πλευράς Α-Β, μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,30 (4,30), επί πλευράς του διαγράμματος Ε-Ζ, με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει επί πλευράς μήκους μέτρων πενήντα εννέα και 0,01 (59,01), επί πλευράς του διαγράμματος Γ-Δ, με

ιδιοκτησία αγνώστου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς μήκους μέτρων εκατόν οκτώ και 0,84 (108,84), επί πλευράς του διαγράμματος Β-Γ, με ιδιοκτησία αγνώστου και ΔΥΤΙΚΑ εν μέρει επί πλευράς μήκους μέτρων εκατόν είκοσι ενός και 0,30 (121,30), επί πλευράς του διαγράμματος Δ-Ε με ιδιοκτησίες αγνώστων και εν μέρει επί πλευράς μήκους μέτρων πέντε και 0,70 (5,70), επί πλευράς του διαγράμματος Ζ-Α, με ιδιοκτησία αγνώστου.
Σήμερα κατά την τελευταία καταμέτρηση, το άνω αγροτεμάχιο εμφαίνεται με τους αριθμούς 1,2,3,.... 15,16,17,1 στο από Δεκεμβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 1987 και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση, φέρει:
(ι) την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού σύμφωνα με τον Ν. 651/1977 ότι «Το υπό τα στοιχεία 1,2,3,...,15,16,17,1 αγροτεμάχιο εμβαδού 6.967,64 m², κείμενο εκτός των ορίων του οικισμού Ασπροπύργου σε περιοχή ΕΜ, εντός Βιομηχανικής Ζώνης, εντός ΖΟΕ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν αποκόπτεται σήμερον από έτερο της αυτής ιδιοκτησίας. Δεν ευρίσκεται σε περιοχή ένταξης σε σχέδιο με τον Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γή ή χρήμα. Το αγροτεμάχιο έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 050256526048.» και
(ιι) την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού κατ' άρθρο 8 του Ν.1599/1986 (Α΄75) και σύμφωνα με την παρ. 3 άρθρο 142 του Ν.4483/17 – ΦΕΚ Α΄107/31-7-2017, όπως τροποποιήθηκε σύμφωνα με τον Ν.4685/2020 και την υπ' αριθμ. 413838 απόφαση – ΦΕΚ Δ΄952/12-2-2022, ότι το αγροτεμάχιο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμ. 8332/2026 πράξη μου, επικυρωμένο αντίγραφο του οποίου,

αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και μένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται επίσης στο παρόν συμβόλαιο.

Σύμφωνα δε με το άνω προσαρτώμενο στο παρόν καθώς και στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου τοπογραφικό σχεδιάγραμμα, το άνω αγροτεμάχιο **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά έξι χιλιάδες εννιακόσια εξήντα επτά και 0,64 (6.967,64),** και συνορεύει γύρωθεν **Βόρεια** σε πλευρά 1-2-3-4-5 συνολικού προσώπου μέτρων εξήντα πέντε και 0,45 (65,45) με την Λεωφόρο Ειρήνης (πρώην ΝΑΤΟ) ήτοι πλευρά 1-2 προσώπου μέτρων 8,25, συν πλευρά 2-3 προσώπου μέτρων 37,70, συν πλευρά 3-4 προσώπου μέτρων 15,15, συν πλευρά 4-5 προσώπου μέτρων 4,35,

Νότια εν μέρει σε πλευρά 13-14-15-16 συνολικού μήκους μέτρων 58,35 με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526028 ήτοι πλευρά 13-14 μήκους μέτρων 20,55 συν πλευρά 14-15 μήκους μέτρων 20,65 συν πλευρά 15-16 μήκους μέτρων 17,15 και εν μέρει σε πλευρά 7-8 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,30 (4,30) με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526068,

Ανατολικά σε πλευρά 1-17-16 συνολικού μήκους μέτρων 111,65 με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526091 ήτοι σε πλευρά 1-17 μήκους μέτρων 15,45 συν πλευρά 17-16 μήκους μέτρων 96,20 και

Δυτικά εν μέρει σε πλευρά 5-6-7 συνολικού μήκους μέτρων 6,25 με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526068, ήτοι σε πλευρά 5-6 μήκους μέτρων 2,85 συν πλευρά 6-7 μήκους μέτρων 3,40,

και εν μέρει σε πλευρά 8-9-10-11-12-13 συνολικού μήκους μέτρων 121,35, ήτοι σε πλευρά 8-9 μήκους μέτρων 19,05 συν πλευρά 9-10 μήκους μέτρων 31,95 συν πλευρά 10-11 μήκους μέτρων 14,20 συν πλευρά 11-12 μήκους μέτρων 17,20, με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526068, συν πλευρά 12-13 μήκους μέτρων 38,95 με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 050256526204.

Γίνεται μνεία ότι στις 28/01/2026 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω πολιτικό μηχανικό Δημήτριο Πατσιλίβα στον ψηφιακό Υποδοχέα

Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Δεκεμβρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 28/01/2026 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 3257145, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου καθώς και στο παρόν.

Το κτίριο που υφίσταται στο άνω αγροτεμάχιο είναι ενιαίο στατικά και λειτουργικά, αποτελείται από ισόγειο μόνο, με δυνατότητα επέκτασης κατά μήκος ή με προσθήκη άλλων ορόφων, έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αριθμόν 573/18.11.1988 Αδεια Οικοδομής όπως αναθεωρήθηκε με αριθμό 522/1993 της Πολεοδομίας Ελευσίνας, για αλλαγή χρήσης σε πρατήριο καυσίμων, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 17.771/2009 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου καθώς και στο παρόν και την υπ' αριθ. 596071/3-2-2023 έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της ΥΔΟΜ Ασπροπύργου, η οποία προσαρτάται στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου καθώς και στο παρόν, το οποίο υπήχθη επίσης στον Ν. 4178/2013 και στον Ν. 4495/2017, σύμφωνα με τα κάτωθι οριζόμενα και έχει υπαχθεί [το κτίριο] στις διατάξεις του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, με την υπ' αριθμόν 17.771/30-11-2009 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών στον τόμο 958 με αριθμό 458, όπως διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 19.321/20-11-2012 πράξη της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών στον τόμο 992 με αριθμό 254 και όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 8332/2026

πράξη μου, που έχει κατατεθεί προς καταχώριση στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής με αριθμό πρωτοκόλλου 18075/24-3-2026.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

Η δε περιγραφή των κατωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών του άνω κτιρίου, σύμφωνα και με τα από Ιουλίου 2025 σχεδιαγράμματα κατόψεων ισογείου-παταρίου και Οροφής Κτηρίου και τον από Νοεμβρίου 2025 πίνακα χιλιοστών, όλα του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου, ήτοι:

1) Ο Γιώτα τρία (Ι-3) επαγγελματικός χώρος του κτιρίου εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο παραπάνω σχέδιο κάτοψης και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον ως άνω πίνακα ποσοστών, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και δύο W.C. μετά του προθαλάμου τους, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά διακόσια εβδομήντα έξι και 0,52 (276,52) συν πατάρι επιφανείας μέτρων τετραγωνικών έντεκα και 0,10 (11,10), ήτοι συνολικής επιφανείας διακοσίων ογδόντα επτά και 0,62 (287,62)**, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια οκτακόσια εβδομήντα οκτώ και 0,21 (1878,21), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα πέντε και 0,20 (35,20), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά χίλια εννιακόσια δέκα τρία και 0,41 (1913,41), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο πενήντα χιλιοστά (50/1000) εξ αδιαιρέτου,** αναλογία στο αγροτεμάχιο σε μέτρα τετραγωνικά τριακόσια σαράντα οκτώ και 0,38 (348,38), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες εκατόν πενήντα χιλιοστά (150/1000), ψήφους στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών πενήντα (50) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με κλιμακοστάσιο, με τον Ι-1 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-4 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-5Α επαγγελματικό χώρο και με χώρο της αποκλειστικής του χρήσης.

Στον άνω Ι-3 επαγγελματικό χώρο **ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο ακάλυπτος χώρος του αγροτεμαχίου,** που εμφαίνεται στο άνω σχέδιο κάτοψης του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, περιμετρικά με τα

στοιχεία 13,14,15,16,17,18,13, **εμβαδού μέτρων τετραγωνικών διακοσίων εξήντα δύο και 0,46 (262,46).**

2) Ο Γιώτα πέντε Άλφα (Ι-5Α) επαγγελματικός χώρος του κτιρίου, εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο παραπάνω σχέδιο κάτοψης και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον ως άνω πίνακα ποσοστών, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και ένα WC μετά του προθαλάμου του, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα πέντε και 0,71 (245,71),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια εξακόσια σαράντα έξι και 0,26 (1.646,26), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι τέσσερα και 0,01 (24,01), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά χίλια εξακόσια εβδομήντα και 0,27 (1.670,27), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο τριάντα πέντε χιλιοστά (35/1000) εξ αδιαιρέτου,** αναλογία στο αγροτεμάχιο σε μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα τρία και 0,87 (243,87), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες εκατόν τέσσερα χιλιοστά (104/1000), ψήφους στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών τριάντα πέντε (35) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: με τον Ι-3 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-4 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-6 επαγγελματικό χώρο, με τον Ι5Β επαγγελματικό χώρο του κτιρίου και με ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου της αποκλειστικής του χρήσης.

Στον άνω Ι-5Α επαγγελματικό χώρο **ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο ακάλυπτος χώρος του αγροτεμαχίου,** που εμφαίνεται στο άνω προσαρτώμενο στην παρούσα σχέδιο κάτοψης του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, περιμετρικά με τα στοιχεία 15,16,19,20,15, **εμβαδού μέτρων τετραγωνικών εκατόν εξήντα τριών και 0,47 (163,47),** επί του οποίου υπάρχει αποθήκη με τον αριθμό 1 επιφανείας μέτρων τετραγωνικών 5,00, τακτοποιημένη με το Ν. 4495/17.

3] Ο Γιώτα πέντε Βήτα (Ι-5Β) επαγγελματικός χώρος του κτιρίου εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο παραπάνω σχέδιο κάτοψης και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον ως άνω πίνακα ποσοστών, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο

και ένα WC μετά του προθαλάμου του, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα ένα και 0,83 (171,83),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια εκατόν πενήντα ένα και 0,26 (1151,26), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά δεκαέξι και 0,47 (16,47), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά χίλια εκατόν εξήντα επτά και 0,73 (1167,73), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο είκοσι τέσσερα χιλιοστά (24/1000) εξ αδιαιρέτου,** αναλογία στο αγροτεμάχιο σε μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα επτά και 0,22 (167,22), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες εβδομήντα τρία χιλιοστά (73/1000), ψήφους στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών είκοσι τέσσερις (24) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με τον Ι-5Α επαγγελματικό χώρο, με τον Ι-6 επαγγελματικό χώρο του κτιρίου, με τον χώρο της αποκλειστικής του χρήσεως και με τον χώρο αποκλειστικής χρήσης του Ι-5Α επαγγελματικού χώρου.

Στον άνω Ι-5Β επαγγελματικό χώρο **ανήκει κατ΄ αποκλειστική χρήση ο ακάλυπτος χώρος του αγροτεμαχίου,** που εμφαίνεται στο άνω προσαρτώμενο στην παρούσα σχέδιο κάτοψης του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, περιμετρικά με τα στοιχεία 19,20,21,22,23,24,19, **εμβαδού μέτρων τετραγωνικών χιλίων εκατόν εξήντα έξι και 0,46 (1.166,46),** επί του οποίου υπάρχει αποθήκη με τον αριθμό 2 επιφανείας μτ 10,00, τακτοποιημένη με το Ν. 4495/17.

Ότι οι άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες καθώς και ολόκληρο το άνω Κτίριο έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4495/17 όπως προκύπτει από τις προσαρτώμενες στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου καθώς και στο παρόν συμβόλαιο:

α] βεβαίωση Οριστικής υπαγωγής της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν.4495/2017, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας – Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος με Α/Α Δήλωσης: 13492414 Α/Α Πρωτοκόλλου: 2944139 Ηλεκτρονικός κωδικός:

127A13EFFEB89046 Ημ/νία αρχικής υποβολής: 27/06/2025 Ημ/νία υπαγωγής: 08/07/2025 η οποία συνοδεύεται από τα άνω αναφερόμενα και στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου προσαρτώμενα από Ιουλίου 2025 σχεδιαγράμματα κατόψεων ισογείου-παταριών (με αριθμό σχεδίου Α1) και οροφής κτιρίου (με αριθμό σχεδίου Α2) του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, έκαστο των οποίων φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού, για την εφαρμογή του άρθρου 83 παρ. 9 του Ν.4495/2017 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2β και 4 Υ.Α. 2254/2013 ότι «Έχει γίνει ένταξη στο Σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του Ν.4495/2017, με Α/Α Δήλωσης 13492414 και έχει γίνει Περαίωση της διαδικασίας. Το παρόν σχέδιο έχει υποβληθεί ως έχει στο σύστημα του ΤΕΕ, στην διαδικασία ένταξης στο Ν.4495/2017. Έχουν αναρτηθεί και όλα τα δικαιολογητικά και μελέτες στο σύστημα του ΤΕΕ.», επικυρωμένα αντίγραφα των οποίων αφού υπογράφηκαν από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη Συμβολαιογράφο, επίσης προσαρτώνται στο παρόν.

Από την τεχνική έκθεση της άνω βεβαίωσης προκύπτουν τα εξής: « Μετά από αυτοψία στο βιομηχανικό-επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Ειρήνης (πρώην ΝΑΤΟ) στον δήμο Ασπροπύργου, καταγράφηκαν οι παρακάτω παραβάσεις σε σχέση με την Α.Α.573/88 οικοδομική άδεια του κτιρίου και την αναθεώρηση αυτής με Α.Α. 522/1993 (να αναφερθεί πως για το εν λόγω ακίνητο έχει γίνει άδεια μικρής κλίμακας με Α/Α Πράξης 596071 3/2/23 και έχει γινει προηγούμενη ένταξη στο Ν.4178/13 με Α/Α Δήλωσης 3505534) :- Παραβάσεις της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 3 αρ. 96:1)Έχει γίνει αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5% και δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια αυτού άνω του ποσοστού 5%. (παρ.γ. περ.γιε) 2) Έχει γίνει αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων του κτιρίου και μετατόπισή αυτών. (παρ.γ. περ.γδ)3)Έχουν κατασκευαστεί δύο αποθήκες συνολικού εμβαδου 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως δυόμισι (2,50) μέτρα. (παρ.γ. περ.γιβ)4)Έχει γίνει υπέρβαση ύψους του κτιρίου έως 20% του ύψους που προβλεπόταν από στην οικοδομική

άδεια. (παρ.γ. περ.γιγ)5)Έχει γίνει υπέρβαση περιτοίχισης του οικοπέδου (παρ.γ. περ.γι)-Παραβάσεις ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4:1)Έχει γίνει υπέρβαση δόμησης, καθώς έχουν κατασκευαστεί δύο συνολικά πατάρια βοηθητικής χρήσης, συνολικού εμβαδού 31,44 τ.μ.2)Έχει γίνει παραβίαση των πλάγιων υποχρεωτικών αποστάσεων, μικρότερη του 20%.-ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ:Έχει γίνει 1 λοιπή παράβαση του άρθρου 100 παρ.5 του Ν.4495/2017 και αφορά,αλλαγές διαρρύθμισης εντός του κτιρίου, κατασκευή χώρων w.c. σε διάφορες θέσεις του κτιρίου, προστεγάσματα κατ' επέκτασιν των χώρων των αποθηκών της κατηγορίας 3, έχουν κατασκευαστεί στο δώμα 2 απολήξεις των 2 κλιμακοστασίων του κτιρίου, έχουν κατασκευαστεί εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου διάφορες περιφράξεις με ανοίγματα. Οι παραβάσεις δεν επιφέρουν υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης , όπως τεκμηριώνεται και στο συνημμένο σχέδιο του διαγράμματος κάλυψης, λόγω ένταξης αυτών στην Κατηγορία 3.»

Β] βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013, του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, με Α/Α Δήλωσης: 3505534 Α/Α Πρωτοκόλλου: 1192559 Ηλεκτρονικός κωδικός: CEA59CE19EC0371A Ημ/νία δημιουργίας: 03/10/2016 Ημ/νία υπαγωγής: 03/10/2016 η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη και συνοδεύεται από το από Οκτωβρίου 2016 σχεδιάγραμμα κατόψεως ισογείου του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Πολυχρονόπουλου, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθ. 8332/2026 πράξη μου και φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού, για την εφαρμογή του άρθρου 3 παρ. 3 Ν. 4178/2013 και του άρθρου 83 παρ. 9 του Ν.4495/2017 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2β και 4 Υ.Α. 2254/2013 ότι «Για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με Α/Α δήλωσης 3505534 και ηλεκτρονικό κωδικό CEA59CE19EC0371A έχω στη διάθεσή μου όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες και τα έχω υποβάλλει εντός της

προβλεπόμενης προθεσμίας και ότι το παρόν σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή», επικυρωμένο αντίγραφο του οποίου αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν.

Από την τεχνική έκθεση της άνω βεβαίωσης προκύπτουν τα εξής:

«Η διαδικασία αναφέρεται στην υπαγωγή 1)για την αυθαίρετη αλλαγή διαρρύθμισης του ισογείου ορόφου.Στις υπ' αριθμόν 573/1988 με αναθεωρήσεις 367/1989 και 522/1993 οικοδομικές άδειες στον ισόγειο όροφο του κτιρίου απεικονίζονται δύο επαγγελματικοί χώροι ενώ στην πραγματικότητα έχουν κατασκευαστεί περισσότεροι.Επισημαίνεται ότι στον χώρο του πρατηρίου καυσίμων έχουν αυθαίρετα δημιουργηθεί χώροι αποθηκών,μηχανοστάσιο,χώροι w.c,γραφεία καθώς επίσης και χώρος πλυντηρίου και λιπαντηρίου 2)για την αυθαίρετη κατασκευή α)δεξαμενών καυσίμων β)αντλιών καυσίμων γ)στεγάστρων στο έμπροσθεν τμήμα του οικοπέδου γ)βόθρου και βορβοροσυλλέκτη στο έμπροσθεν υπόγειο τμήμα του οικοπέδου.Έχει εξοφληθεί το σύνολο των προστίμων και έχω αναρτήσει στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου (Ν.4546/18 ΦΕΚ Α' 101/12-06-2018).Για την υπαγωγή αυτή δεν απαιτείται η σύνταξη στατικής μελέτης βάσει του άρθρου 1 παραγρ. ββ της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643 Β 11-5-2018) του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας..»

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΕΩΣ

Αρχικά: **Α]** Δυνάμει του *υπ αριθμόν 2.311/20.5.1988 συμβολαίου πωλητηρίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης Δομάζου- Σπαθή*, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 541 και με αριθμό 297 και εξ αγοράς παρά του Γεωργίου Βάθη του Ευαγγέλου και της Παρασκευής, ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος του Θεοδώρου απέκτησε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του και σύμφωνα με τον παραπάνω

αναφερόμενο τίτλο κτήσεως ένα αγρόκτημα που βρίσκεται στη θέση «Μαύρη Ώρα» Ασπροπύργου Αττικής και αποτελείται από το δυτικό τμήμα μεγαλύτερου αγροκτήματος, που φαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία ΑΒΓΔΑ στο από Οκτωβρίου 1973 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου Γαβριήλ Ξανθόπουλου που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 25.297/1975 προικοσύμφωνο του συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοδώρου Χαραλάμπους Ράλλη και επίσης εμφαίνεται με τα αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α στο από Απριλίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Κώστα Νάκου, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του ως άνω μηχανικού κατά το Ν.651/77 ότι είναι οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου και δεν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης του ίδιου ιδιοκτήτη και το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 2.311/20-05-1988 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης συζύγου Αναστασίου Δομάζου, το γένος Νικολάου Σπαθή, *έχει έκταση κατά τον τίτλο κτήσεως επτά χιλιάδες τριάντα και 0,98 (7.030,98) τετραγωνικά μέτρα και κατά νεώτερη καταμέτρηση έξι χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα έξι (6.976) τετραγωνικά μέτρα* και συνορεύει Ανατολικά επί πλευράς Γ-Δ μήκους εκατόν δέκα έξι και 0,70 (116,70) μέτρων, με ιδιοκτησία Ελένης συζύγου Κωνσταντίνου Ζαχαροπούλου το γένος Ευαγγέλου Βάθη και κατόπιν αγνώστου, Δυτικά επί πλευράς Α-Β μήκους εκατόν είκοσι ενός και 0,30 (121,30) μέτρων, με ιδιοκτησία αδελφών Τσίγκου κατά τον τίτλο κτήσεως και κατά το ως άνω σχεδιάγραμμα με ιδιοκτησία Ευαγγέλου Αντωνίου και ιδιωτική οδό πλάτους τριών (3) μέτρων προ του Ν.651/77 και πέρα απ' αυτήν με ιδιοκτησία Παπαδημητρίου και κατόπιν αγροτεμάχια αγνώστων, Βόρεια επί πλευράς Α-Ε μήκους πενήντα τεσσάρων (54) μέτρων με ιδιοκτησία Σπύρου Φιλιππή και πέρα απ' αυτήν με τη Λεωφόρο Ασπροπύργου Αθηνών (Λεωφόρο ΝΑΤΟ) και Νότια επί πλευράς Β-Γ μήκους πενήντα οκτώ και 0,30 (58,30) μέτρων με ιδιοκτησία Χρήστου Φίλη και κατόπιν Ρουμελιώτη.

Το αγρόκτημα αυτό είχε περιέλθει στον δικαιοπάροχό του Γεώργιο Βάθη του Ευαγγέλου και της Παρασκευής, εκ κληρονομίας της μητέρας του Παρασκευής χήρας Ευαγγέλου Βάθη, το γένος Εμμανουήλ και Αικατερίνης Φίλη, που απεβίωσε στις 4 Απριλίου 1975 και τον εγκατέστησε κληρονόμο της με την υπ' αριθμόν 25.298/1975 δημόσια διαθήκη της που συντάχθηκε από τον συμβολαιογράφο Αθηνών Θεόδωρο Χ. Ράλλη, που δημοσιεύθηκε από το Πρωτοδικείου Αθηνών με το υπ' αριθμόν 1433/19-6-1975 πρακτικό του (τόμος 259 αριθμός 60) και την οποία αποδέχθηκε με την υπ' αριθμόν 26799/18-2-1976 δήλωση αποδοχής κληρονομίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Θεόδωρου Χαραλάμπους Ράλλη που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αχαρνών, στον τόμο 351 και με αριθμό 135.

Στην ως άνω κληρονομηθείσα είχε περιέλθει ολόκληρο το ακίνητο εκ κληρονομίας του πατέρα της Εμμανουήλ Ισιδώρου Φίλη που απεβίωσε το έτος 1921 και ο οποίος το είχε αποκτήσει από δωρεά εν ζωή του πατέρα του Σιδέρη Μίχα Φίλη, με το υπ' αριθμόν 720/1898 δωρητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Ελευσίνας Βασιλείου Παπαβασιλοπούλου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Φυλής, στον τόμο ΚΒ και με αριθμό 68 και

Β] Δυνάμει του υπ’ αριθμόν 2.312/20.5.1988 πωλητηρίου συμβολαίου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης συζύγου Αναστασίου Δομάζου, το γένος Νικολάου Σπαθή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 541 και με αριθμό 298 και εξ αγοράς παρά των Μελετίου Φιλιππή του Σπύρου και της Μαρίας και Σπύρου Φιλιππή του Μελετίου και της Μαρίας, ο συμβαλλόμενος απέκτησε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του και σύμφωνα με τον παραπάνω αναφερόμενο τίτλο κτήσεως ένα αγρό, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ζώνης, που βρίσκεται στην θέση «ΜΑΥΡΙΓΙΩΡΑ» ή «ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ» της κτηματικής περιφερείας του Δήμου Ασπροπύργου, του τέως Δήμου Φυλής, επί της Λεωφόρου ΝΑΤΟ

(Ασπροπύργου - Αθηνών), μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, που εμφαίνεται με τα αλφαβητικά γράμματα Ι-Θ-Η-Ι στο από Αυγούστου 1985 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Γεωργίου Τόλια, το προσαρτώμενο στο υπ' αριθμόν 1.591/1985 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ασπροπύργου Ευαγγελίας Πηλιχού – Ζαχαροπούλου και υπό τα αλφαβητικά στοιχεία Β-Γ-Δ-Ε-Β στο από Μαίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Κώστα Νάκου, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 2.312/20.5.1998 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Καλλιόπης Α. Δομάζου, έχει έκταση κατά τον τίτλο κτήσεως τετρακοσίων σαράντα τριών (443) τετραγωνικών μέτρων και κατά νεώτερη καταμέτρηση που έγινε από τον παραπάνω μηχανικό τριακοσίων τριάντα έξι (336) τετραγωνικών μέτρων και συνορεύει ΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Β-Γ μήκους έντεκα και 0,65 (11,65) μέτρων με ιδιοκτησία Δημητρίου Χατζή, ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς Β-Ε μήκους εξήντα και 0,50 (60,50) μέτρων με την Λεωφόρο ΝΑΤΟ, και ΝΟΤΙΑ εν μέρει επί πλευράς Γ-Δ, μήκους τεσσάρων και 0,50 (4,50) με ιδιοκτησία Αντωνίου και εν μέρει επί πλευράς Δ-Ε- μήκους πενήντα τεσσάρων (54) μέτρων με ιδιοκτησία Ευάγγελου Βάθη.

Ο Μελέτιος Φιλιππής του Σπύρου είχε κατά πλήρη κυριότητα τον παραπάνω αγρό και κατά μεγαλύτερη έκταση διαχωριζόμενη από τη Λεωφόρο ΝΑΤΟ σε δύο τεμάχια εκτάσεως τεσσάρων χιλιάδων εννιακοσίων τριάντα τριών (4.933) τετραγωνικών μέτρων το πρώτο και τετρακοσίων σαράντα τριών (443) τετραγωνικών μέτρων το δεύτερο, από αγορά με το υπ΄ αριθμόν 7650/1963 πωλητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Ελευσίνας Κωνσταντίνου Χρήστου Πτόκολα, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών και Φυλής, στον τόμο 56 και με αριθμό 246, από τον Αντώνιο Νικολάου Καμπόλη.

Στη συνέχεια με το υπ΄ αριθμόν 1.591/12.8.1985 συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Ελευσίνας Ευαγγελίας Γ. Πηλιχού Ζαχαροπούλου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου

Αχαρνών, σε τόμο 515 και με αριθμό 276, μεταβίβασε στον γιό του Σπύρο Φιλιππή του Μελετίου την ψιλή κυριότητα, παρακρατώντας για τον εαυτό του ισόβια την επικαρπία. Ο Αντώνιος Νικολάου Καμπόλης το είχε αποκτήσει με το υπ΄ αριθμόν 3.744/1961 πωλητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Νικολάου Ζωγόπουλου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών και Φυλής, στον τόμο 53 και με αριθμό 487.

Τα δύο παραπάνω όμορα αγροτεμάχια, τα οποία περιγράφηκαν σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως τους απετέλεσαν ένα ενιαίο, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών επτά χιλιάδων τριακοσίων δώδεκα (7.312), στο οποίο ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος ανήγειρε με δικές του δαπάνες, ευθύνη και επιμέλεια και με βάση την υπ αριθμόν 573/18.11.1988 Αδεια Οικοδομής της Πολεοδομίας Ελευσίνας, όπως αναθεωρήθηκε με αριθμό 367/1989 και 522/1993 για αλλαγή χρήσης σε πρατήριο καυσίμων, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν, ένα κτίριο ενιαίο στατικά και λειτουργικά, εργοστάσιο -μηχανουργείο κατασκευής και επισκευής μηχανημάτων και εργοστάσιο -σιδηρουργείο και καταστήματα -πρατήριο υγρών καυσίμων. Για την έκδοση της άνω άδειας οικοδομής ο άνω Σπυρίδων Σταυρόπουλος προσδιόρισε τον υποχρεωτικό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων με την υπ' αριθμόν 4.061/11.11.1988 πράξη Δήλωση Ν.1221/1981 της συμβολαιογράφου Ελευσίνας Ευαγγελίας Γ. Πηλιχού - Ζαχαροπούλου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 546 και με αριθμό 207, όπως ο χώρος αυτός περιγράφεται στην παραπάνω πράξη. Περαιτέρω ο άνω συμβαλλόμενος Σπυρίδων Σταυρόπουλος ως μόνος κύριος, νομέας και κάτοχος του άνω ακινήτου, **με την υπ' αριθμόν 17.771/30.11.2009 πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή,** που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών σε τόμο 958 και αριθμό 458, υπήγαγε αυτό, ήτοι

το αγροτεμάχιο με το σε αυτό κτίριο, στις διατάξεις του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, προσδιορίζοντας και περιγράφοντας το κτίριο και τις οριζόντιες ιδιοκτησίες από τις οποίες θα αποτελείται. Μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών που συστάθηκαν είναι και οι εξής:

1)Ο Γιώτα τρία (Ι-3) επαγγελματικός χώρος του κτιρίου με ΚΑΕΚ 050256526048/0/3, εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Σεπτεμβρίου 2009 σχέδιο κάτοψης ισογείου του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Β. Πολυχρονόπουλου, οι επιφάνειες δε, οι όγκοι, τα ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο αγροτεμάχιο και οι λοιπές αναλογίες των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου προσδιορίζονται στον επίσης από Σεπτεμβρίου 2009 Αναλογικό Πίνακα του ίδιου ως άνω πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Β. Πολυχρονόπουλου, τα οποία (σχέδιο και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 17.771/2009 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και W.C., έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τριακόσια είκοσι και 0,40 (320,40), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά οκτακόσια ενενήντα επτά (897), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι (20), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά εννιακόσια δέκα επτά (917), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο πενήντα χιλιοστά (50/1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο αγροτεμάχιο σε μέτρα τετραγωνικά τριακόσια εξήντα πέντε και 0,60 (365,60), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες εκατόν πενήντα χιλιοστά (150/1000), ψήφους στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών πενήντα (50) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και με τον Ι-1 επαγγελματικό χώρο, ΝΟΤΙΑ με τον Ι-5 επαγγελματικό χώρο, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με τον Ι-4 επαγγελματικό χώρο και ΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου. Στον άνω Ι-3 επαγγελματικό χώρο ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο έμπροσθεν αυτού χώρος, που εμφαίνεται στο άνω σχέδιο κάτοψης με τα

στοιχεία β6β9β10β11β6, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα και 0,80 (70,80).

2)Ο Γιώτα πέντε (Ι-5) επαγγελματικός χώρος του κτιρίου, με ΚΑΕΚ 050256526048/0/5, εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο παραπάνω σχέδιο κάτοψης και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον ως άνω πίνακα ποσοστών, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τριακόσια εβδομήντα επτά και 0,95 (377,95), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια πενήντα οκτώ (1.058), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι τρία (23), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά χίλια ογδόντα ένα (1.081), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο αγροτεμάχιο πενήντα εννέα χιλιοστά (59/1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο αγροτεμάχιο σε μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια τριάντα ένα και 0,40 (431,40), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες εκατόν εβδομήντα επτά (177), ψήφους στις γενικές συνελεύσεις των συνιδιοκτητών πενήντα εννέα (59) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με τον Ι-3 επαγγελματικό χώρο, ΝΟΤΙΑ με ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με τους Ι-4 και Ι-6 επαγγελματικούς χώρους του κτιρίου και ΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου.

Στον άνω Ι-5 επαγγελματικό χώρο ανήκει κατ΄ αποκλειστική χρήση ο έμπροσθεν αυτού χώρος, που εμφαίνεται στο άνω σχέδιο κάτοψης με τα στοιχεία β10β11β12β13β10, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών ογδόντα τεσσάρων (84,00).

Περαιτέρω, **με το υπ΄ αριθμόν 17.813/11.12.2009 συμβόλαιο γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή,** που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών σε τόμο 965 και αριθμό 369, ο άνω εμφανισθείς Σπυρίδων Σταυρόπουλος μεταβίβασε στα παρακάτω τέκνα του ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου, κατά την ψιλή κυριότητα, παρακρατώντας το δικαίωμα της επικαρπίας εφ όρου ζωής του και συγκεκριμένα μεταβίβασε:

α) στον ΘΕΟΔΩΡΟ ΧΡΗΣΤΟ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟ ΤΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ, κατά την ψιλή κυριότητα τους υπό στοιχεία Γιώτα τρία (Ι-3) και Γιώτα πέντε (Ι-5) επαγγελματικούς χώρους, μετά των αποκλειστικών τους χρήσεων,

β) στην ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΓΙΑΣΕΜΗ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ ΤΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ, κατά την ψιλή κυριότητα τον υπό στοιχεία Γιώτα τέσσερα (Ι-4) επαγγελματικό χώρο, μετά της αποκλειστικής του χρήσης,

γ) στην ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ ΤΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ, κατά την ψιλή κυριότητα τον υπό στοιχεία Γιώτα δύο (Ι-2) επαγγελματικό χώρο, μετά της αποκλειστικής του χρήσης,

και δ) στην ΑΘΗΝΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ ΤΟΥ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ, κατά την ψιλή κυριότητα τον υπό στοιχεία Γιώτα έξι (Ι-6) επαγγελματικό χώρο.

Στην συνέχεια **με την υπ' αριθμόν 19.321/20.11.2012 πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή,** που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών σε τόμο 992 και αριθμό 254, τροποποιήθηκε η παραπάνω πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ως προς την περιγραφή μόνο του αγροτεμαχίου.

Ότι, τέλος, με την υπ'αριθμόν 8332/20-2-2026 πράξη μου, η οποία έχει κατατεθεί προς καταχώριση στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής με αριθμό πρωτοκόλλου 18075/24-3-2026, οι άνω οικοπεδούχοι, ως αποκλειστικοί κύριοι νομείς και κάτοχοι των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών και κατά τις ανωτέρω διακρίσεις έκαστος, που αποτελούν το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής που έχει ανεγερθεί επί του προπεριγραφόμενου αγροτεμαχίου, ***τροποποίησαν την υπ' αριθμόν 17.771/30-11-2009 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, όπως διορθώθηκε κατά τα ανωτέρω***, ως εξής:

Α] περιγράφηκε εκ νέου το αγροτεμάχιο το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΜΑΥΡΗ ΩΡΑ» σε περιοχή Ε.Μ. εντός βιομηχανικής ζώνης της Δ.Ε. Ασπροπύργου του Δήμου Ασπροπύργου της ΠΕ Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, και της επί της οδού Ειρήνης, λόγω νέας καταμέτρησης και εκπόνησης νέου τοπογραφικού διαγράμματος, η επιφάνεια του οποίου πλέον θα είναι 6967,64, όπως αυτό περιγράφεται αναλυτικά πιο πάνω και αλλάζει εκ τούτου και η αναλογία των οριζοντίων ιδιοκτησιών σε επιφάνεια μέτρων τετραγωνικών στο άνω αγροτεμάχιο

Β] περιγράφηκαν εκ νέου οι υφιστάμενες και μελλοντικές οριζόντιες ιδιοκτησίες - επαγγελματικοί χώροι, ο Ι-5 επαγγελματικός χώρος του ισογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 59/1000 διαχωρίστηκε σε 2 νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες με ανακατανομή του ποσοστού συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του αγροτεμαχίου, σε συνδυασμό με την υπαγωγή των οριζοντίων ιδιοκτησιών στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4495/2017 [χωρίς να έχουν επεκταθεί σε κοινόχρηστους χώρους] σε συνδυασμό με την υπ' Α/Α 596071/3-2-2023 πράξη έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της ΥΔΟΜ του Δήμου Ασπροπύργου,

Γ] τροποποιήθηκαν οι αποκλειστικές χρήσεις που θα ανήκουν στις άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες ήτοι:

στην Ι-1 το ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΧΩΡΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ - 1.232,33m²

στην Ι-2 το ΤΜΗΜΑ (1,2,3,4,5,6,7,8,1) ΕΜΒΑΔΟΥ - 202,85m²

στην Ι-3 το ΤΜΗΜΑ (13,14,15,16,17,18,13) ΕΜΒΑΔΟΥ - 262,46m²

στην Ι-4 το ΤΜΗΜΑ (6,7,9,10,11,12,6) ΕΜΒΑΔΟΥ - 422,80m²

στην Ι-5Α το ΤΜΗΜΑ (15,16,19,20,15) ΕΜΒΑΔΟΥ - 163,47m², επί του οποίου υπάρχει αποθήκη με τον αριθμό 1 επιφανείας μτ 5,00, τακτοποιημένη με το Ν. 4495/17

στην Ι-5Β το ΤΜΗΜΑ (19,20,21,22,23,24,19) ΕΜΒΑΔΟΥ - 1.166,46m² επί του

οποίου υπάρχει αποθήκη με τον αριθμό 2 επιφανείας μτ 10,00, τακτοποιημένη με το Ν. 4495/17
στην Ι-6 το ΤΜΗΜΑ (23,22,26,12,11,25,23) ΕΜΒΑΔΟΥ - 1.173,00m²
Δ] το δικαίωμα επέκτασης του κτιρίου κατά μήκος προς την νότια πλευρά, με προσθήκη άλλων κτισμάτων εφαπτόμενων με το υπάρχον κτίριο επιφανείας μτ 630,00 -όπως εμφαινόταν στην άνω πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και δημιουργήθηκαν 2 νέες μελλόκτιστες οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες θα συνεχίζουν να ανήκουν στον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο κατά πλήρη κυριότητα, και συγκεκριμένα η Ι-7Α μελλοντική επέκταση ισογείου-η οποία όταν θα ανεγερθεί θα έχει επιφάνεια μτ 376 με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου 57/1000 επί του αγροτεμαχίου και η Ι-7Β μελλοντική επέκταση ισογείου-η οποία όταν θα ανεγερθεί θα έχει επιφάνεια μτ 254 με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου 39/1000 επί του αγροτεμαχίου
Ε] περιγράφηκε εκ νέου το δικαίωμα επέκτασης του κτιρίου καθ' ύψος με προσθήκη άλλου ή άλλων ορόφων συνολικής επιφανείας μτ 3757,70, όπως θα επιτραπεί από τις πολεοδομικές διατάξεις με ποσοστό 571/1000 εξ αδιαιρέτου επί του άνω αγροτεμαχίου -όπως εμφαινόταν στην άνω πράξη σύστασης- το οποίο πλέον θα έχει επιφάνεια όταν θα ανεγερθεί μ.τ. 3412,64.

2] Οι κατωτέρω περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, ήτοι **το Υ-1 διαμέρισμα του υπογείου, η Υ-2 αποθήκη του υπογείου, το Υ-3 διαμέρισμα του υπογείου, το Α-1 διαμέρισμα του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο – πυλωτή ορόφου μετά της αποκλειστικής του χρήσης, το Α-2 διαμέρισμα του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο – πυλωτή ορόφου, μετά των αποκλειστικών του χρήσεων και το Β-1 διαμέρισμα του δεύτερου (Β) πάνω από το ισόγειο – πυλωτή ορόφου, μετά των αποκλειστικών του χρήσεων,** οικοδομής η οποία έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου που βρίσκεται στον

Δήμο Χαϊδαρίου, **της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, εντός του υπ' αριθμόν Γάμα τετρακόσια σαράντα (Γ.440) οικοδομικού τετραγώνου** του σχεδίου του άνω Δήμου **και επί των οδών Μπουμπουλίνας, Άγγελου Σικελιανού και Νάξου, στην οποία φέρει τον αριθμό 16.**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τα περιμετρικά τοποθετημένα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Οκτωβρίου 2009 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Πολυχρονόπουλου, το οποίο έχει συνταχτεί και φέρει επ αυτού υπεύθυνη δήλωση κατά το Ν.651/1977 και Ν. 1337/1983 και το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 17.875/31.12.2009 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή. Κατά το διάγραμμα αυτό το εν λόγω οικόπεδο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Χαϊδαρίου Αττικής, εντός του υπ' αριθμόν Γάμα τετρακόσια σαράντα (Γ.440) οικοδομικού τετραγώνου αυτού, επί των οδών Μπουμπουλίνας, Άγγελου Σικελιανού και Νάξου, έχει **έκταση μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια τριάντα ένα και 0,30 (531,30),** κατά την υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα το διάγραμμα μηχανικού που σημειώνεται επ' αυτού η απεικονιζόμενη ιδιοκτησία είναι εντός σχεδίου πόλης, άρτια κατά κανόνα και οικοδομήσιμη, οι δε όμορες ιδιοκτησίες είναι άρτιες κατά κανόνα ή παρέκκλιση σύμφωνα με ΤΟΥ και οικοδομήσιμες, ισχύοντα γενικό οικοδομικό κανονισμό, υπάγεται στο Ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άνω νόμου (εγκύκλιος 51974/6737/89 ΔΤΕ/Β/89853/2963/20.10.94), συνορεύει δε κατά το διάγραμμα αυτό: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί προσώπου μήκους μέτρων δέκα τριών και 0,45 (13,45), επί πλευράς του διαγράμματος Β-Γ με την οδό Άγγελου Σικελιανού, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ επί προσώπου μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 0,13 (29,13), επί πλευράς διαγράμματος Α-Β, με την οδό Νάξου, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί

πλευράς μήκους μέτρων του τριάντα και επί πλευράς του 0,10 (30,10), διαγράμματος Γ-Δ. με ιδιοκτησίες αγνώστων και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,90 (22,90), επί πλευράς του διαγράμματος Α-Δ, με την οδό Μπουμπουλίνας.

Το παραπάνω οικόπεδο κατά τον τίτλο κτήσεως είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και κατά το εμβαδό και κατά τις πλευρικές διαστάσεις, κείμενο στο Χαϊδάρι Αττικής εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Χαϊδαρίου, στο οικοδομικό τετράγωνο τετρακόσια σαράντα (440) οδών Μπουμπουλίνας, Νάξου Σικελιανού, το οποίο εμφαίνεται στο από 4-5-1989 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Γεωργίου Διόχνου, που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 6.504/21-09-1989 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Αθηνών Παρασκευής θυγατέρας Θωμά Ιωαννίδη, με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α Β Γ Δ Α και φέρει τον αριθμό 60. Επί του ως άνω σχεδιαγράμματος υφίσταται δήλωση του συντάξαντα μηχανικού, υπογεγραμμένη από τον ίδιο, ότι το οικόπεδο αυτό είναι εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με το διάταγμα ρυμοτομίας 24-5 της 30-5-1985 ΦΕΚ και την υπ' αριθμόν 2/87 πράξη εφαρμογής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν 12353/1353/31-5-1988 απόφαση Νομάρχου. Το ως άνω οικόπεδο έχει εμβαδό μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια είκοσι εννέα και 0,44 (529,44) και συνορεύει περιμετρικά ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο ΒΓ μέτρων δέκα τριών και 0,45 (13,45) με οδό Σικελιανού, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά ΔΓ μέτρων τριάντα και 0,10 (30,10) εν μέρει με το υπ' αριθμόν 66 οικόπεδο και εν μέρει με το υπ' αριθμόν 80 οικόπεδο, ιδιοκτησίας αγνώστων γειτόνων, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο ΑΔ μέτρων είκοσι δύο και 0,90 (22,90) με οδό Μπουμπουλίνας και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο ΑΒ μέτρων είκοσι εννέα και 0,13 (29,13) με οδό Νάξου.

Η οικοδομή που υφίσταται στο άνω οικόπεδο έχει ανεγερθεί από τον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο του Θεοδώρου, με δικές του δαπάνες, ευθύνη και

επιμέλεια και με βάση την υπ αριθμόν 3590/20.12.1989 Άδεια Οικοδομής της Πολεοδομίας Δυτικής Αττικής - Αιγάλεω, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο-πυλωτή, πρώτο (Α΄) όροφο και δεύτερο (Β) όροφο επάνω από το ισόγειο - πυλωτή και δώμα και έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, με το υπ αριθμόν 17.875/31.12.2009 συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαϊδαρίου, στον τόμο 343 και με αριθμό 16, η οποία τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμόν 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, η οποία καταχωρήθηκε στα οικεία φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών στις 23-11-2023 με αριθμό 67051.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

ΥΠΟΓΕΙΟ

1. Το ΄Υψιλον ένα (Υ-1) διαμέρισμα του υπογείου εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Ιουλίου 2019 σχέδιο κάτοψης Υπογείου και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον από 23-2-2023 πίνακα ποσοστών, αμφότερα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, αποτελείται από είσοδο-καθιστικό κουζίνα σε ενιαίο χώρο, δύο (2) υπνοδωμάτια και λουτρό, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα έξι και 0,56 (66,56),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν ογδόντα έξι και 0,36 (186,36), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα ένα (31), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια δέκα επτά και 0,36 (217,36), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο τριάντα ένα χιλιοστά (31/1000) εξ αδιαιρέτου,** αναλογία στο οικόπεδο σε μέτρα τετραγωνικά δέκα έξι και 0,47 (16,47), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες τριάντα ένα χιλιοστά (31/1000), στις δαπάνες ανελκυστήρα ογδόντα οκτώ χιλιοστά (88/1000),

ψήφους στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών τριάντα μία σε σύνολο χιλίων (31/1000) και συνορεύει περιμετρικά: με την Υ-2 αποθήκη του υπογείου, με κοινόχρηστους χώρους κλιμακοστασίου και πλατύσκαλου του ορόφου και με άσκαπτους και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ΚΑΕΚ 051460809001/0/1.**

2. Η Υψιλον δύο (Υ-2) αποθήκη του υπογείου εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Ιουλίου 2019 σχέδιο κάτοψης Υπογείου και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον από 23-2-2023 πίνακα ποσοστών, αμφότερα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, αποτελείται από δύο χώρους, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα και 0,84 (60,84),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν εβδομήντα και 0,35 (170,35), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα πέντε (35), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια πέντε και 0,35 (205,35), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο σαράντα χιλιοστά (40/1000) εξ αδιαιρέτου**, αναλογία στο οικόπεδο σε μέτρα τετραγωνικά είκοσι ένα και 0,25 (21,25), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες σαράντα χιλιοστά (40/1000), στις δαπάνες ανελκυστήρα εκατό χιλιοστά (100/1000), ψήφους στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών σαράντα επί συνόλου χιλίων (40/1000) και συνορεύει περιμετρικά: με το Υ-1 διαμέρισμα του υπογείου, με κοινόχρηστο χώρο πλατύσκαλου του ορόφου, με το Υ-3 διαμέρισμα και με άσκαπτους χώρους του οικοπέδου.

Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ΚΑΕΚ 051460809001/0/2.**

3. Το ΄Υψιλον τρία (Υ-3) διαμέρισμα του υπογείου εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Ιουλίου 2019 σχέδιο κάτοψης Υπογείου και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον από 23-2-2023 πίνακα ποσοστών, αμφότερα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, τα οποία προσαρτώνται στην αριθ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας

Κουτρουμπή, αποτελείται από είσοδο σαλόνι κουζίνα σε ενιαίο χώρο, ένα (1) υπνοδωμάτιο και λουτρό, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα τέσσερα και 0,73 (64,73),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν ογδόντα ένα και 0,24 (181,24), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα τρία (33), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια δέκα τέσσερα και 0,24 (214,24), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο τριάντα οκτώ χιλιοστά (38/1000) εξ αδιαιρέτου,** αναλογία στο οικόπεδο σε μέτρα τετραγωνικά είκοσι και 0,19 (20,19), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες τριάντα οκτώ χιλιοστά (38/1000), στις δαπάνες ανελκυστήρα ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ψήφους στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών τριάντα οκτώ σε σύνολο χιλίων (38/1000) και συνορεύει περιμετρικά : με την Υ-2 αποθήκη του υπογείου, με κοινόχρηστους χώρους πλατύσκαλου, ανελκυστήρα, μηχανοστασίου-λεβητοστασίου και με άσκαπτους χώρους του οικοπέδου και ακάλυπτους χώρου του οικοπέδου.

Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ΚΑΕΚ 051460809001/0/3.**

ΠΡΩΤΟΣ ΟΡΟΦΟΣ (Α) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ-ΠΥΛΩΤΗ

1. Το Αλφα ένα (Α-1) διαμέρισμα εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Ιουλίου 2019 σχέδιο κάτοψης Α ορόφου και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον από 23-2-2023 πίνακα ποσοστών, αμφότερα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, αποτελείται από χωλλ, σαλονοτραπεζαρία, κουζίνα, τρία (3) υπνοδωμάτια, λουτρό και οφφίς, έχει συνεχόμενο εξώστη προς την οδό Μπουμπουλίνας και προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και εξώστη προς την οδό Νάξου, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα τέσσερα και 0,20 (114,20),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα τρία (343), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εξήντα τρία (63), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια έξι (406),

ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο διακόσια εξήντα τέσσερα χιλιοστά (264/1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο σε μέτρα τετραγωνικά εκατόν σαράντα και 0,26 (140,26), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες διακόσια εξήντα τέσσερα χιλιοστά (264/1000), στις δαπάνες ανελκυστήρα εκατόν εξήντα εννέα χιλιοστά (169/1000), ψήφους στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών διακόσιες εξήντα τέσσερεις (264) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ εν μέρει με ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου, όπου έχει εξώστη, εν μέρει με κοινόχρηστους χώρους κλιμακοστασίου, πλατύσκαλου, ανελκυστήρα και διαδρόμου και εν μέρει με το Α-2 διαμέρισμα, όριο ιδιοκτησίας, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς την οδό Νάξου όπου έχει εξώστη και εν μέρει με κοινόχρηστο διάδρομο ορόφου, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κοινόχρηστο διάδρομο ορόφου και με ακάλυπτο χώρο ΤΟΥ οικοπέδου, όπου έχει εξώστες και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου προς την οδό Μπουμπουλίνας, όπου έχει εξώστη.
Στο διαμέρισμα αυτό **ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση το υπ' αριθμόν ένα (1) τμήμα της πυλωτής,** εμφαινόμενο με τα στοιχεία Χ-1, Χ-2, Χ-3, Χ-4, Χ-1 στο παραπάνω σχέδιο κάτοψης, **επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι οκτώ και 0,68 (28,68).**
Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ΚΑΕΚ 051460809001/0/4.**
2. Το Αλφα δύο (Α-2) διαμέρισμα εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Ιουλίου 2019 σχέδιο κάτοψης Α ορόφου και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον από 23-2-2023 πίνακα ποσοστών, αμφότερα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, τα οποία προσαρτώνται στην υπ΄ αριθ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, αποτελείται από σαλονοτραπεζαρία, κουζίνα, δύο (2) υπνοδωμάτια, λουτρό και διάδρομο, έχει συνεχόμενο εξώστη προς την οδό Νάξου και προς την ανώνυμη οδό ήδη ονομαζομένη Σικελιανού και δύο (2) εξώστες προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα έξι και 0,80**

(76,80), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια τριάντα (230), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά σαράντα δύο (42), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια εβδομήντα δύο (272), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εκατόν εβδομήντα επτά χιλιοστά (177/1000) εξ αδιαιρέτου**, αναλογία στο οικόπεδο σε μέτρα τετραγωνικά ενενήντα τέσσερα και 0,04 (94,04), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες εκατόν εβδομήντα επτά χιλιοστά (177/1000) στις δαπάνες ανελκυστήρα εκατόν δέκα τέσσερα χιλιοστά (114/1000), ψήφους στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών εκατόν εβδομήντα επτά (177) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου προς την οδό Αγγελου Σικελιανού, όπου έχει εξώστη, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς την οδό Νάξου, όπου έχει εξώστη, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κοινόχρηστο διάδρομο ορόφου, με χώρο ανελκυστήρα και με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, προς τον οποίο έχει δύο εξώστες και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ εν μέρει με το Α-1 διαμέρισμα και εν μέρει με κοινόχρηστους χώρους κλιμακοστασίου, πλατύσκαλου, διαδρόμου και ανελκυστήρα.

Στο διαμέρισμα αυτό ανήκουν κατ' αποκλειστική χρήση:

α) το υπ' αριθμόν δύο (2) τμήμα του ελεύθερου χώρου της πυλωτής με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά είκοσι πέντε και 0,54 (25,54) και

β) η αποθήκη υπ' αριθμόν τρία (3) του ισογείου-πυλωτή, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά οκτώ και 0,76 (8,76).

Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ΚΑΕΚ 051460809001/0/5.**

ΔΕΥΤΕΡΟΣ (Β) ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ- ΠΥΛΩΤΗ ΟΡΟΦΟΣ

Το Βήτα ένα (Β-1) διαμέρισμα εμφαίνεται με αυτά τα στοιχεία στο από Ιουλίου 2019 σχέδιο κάτοψης Β ορόφου και προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο στον από 23-2-2023 πίνακα ποσοστών, αμφότερα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή,

αποτελείται από σαλονοτραπεζαρία, κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο με λουτρό, δύο (2) υπνοδωμάτια, λουτρό, W.C., γραφείο- ξενώνα και διάδρομο, έχει εξώστες σε όλες τις πλευρές του, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν ενενήντα πέντε και 0,10 (195,10),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά πεντακόσια ογδόντα πέντε (585), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν επτά (107), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά εξακόσια ενενήντα δύο (692), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο τετρακόσια πενήντα χιλιοστά (450/1000) εξ αδιαιρέτου,** αναλογία στο οικόπεδο σε μέτρα τετραγωνικά διακόσια τριάντα εννέα και 0,09 (239,09), ποσοστό συμμετοχής στις γενικές δαπάνες τετρακόσια πενήντα χιλιοστά (450/1000) στις δαπάνες ανελκυστήρα τετρακόσια τριάντα τρία χιλιοστά (433/1000), ψήφους στις συνελεύσεις των συνιδιοκτητών τετρακόσιες πενήντα (450) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ εν μέρει με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, όπου έχει εξώστη κι εν μέρει με κοινόχρηστους χώρους κλιμακοστασίου, πλατύσκαλου και ανελκυστήρα, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς την οδό Νάξου, όπου έχει εξώστες και εν μέρει με κοινόχρηστο χώρο ανελκυστήρα ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κοινόχρηστους χώρους κλιμακοστασίου, πλατύσκαλου και ανελκυστήρα και με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, όπου έχει εξώστες και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με κοινόχρηστους χώρους κλιμακοστασίου, πλατύσκαλου και ανελκυστήρα και εν μέρει με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς την οδό Μπουμπουλίνας, όπου έχει εξώστες.

Στο διαμέρισμα αυτό ανήκουν κατ' αποκλειστική χρήση:

α) το υπ' αριθμόν τρία (3) τμήμα του ελεύθερου χώρου της πυλωτής, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ογδόντα ένα και 0,50 (81,50),

β) η υπ' αριθμόν ένα (1) αποθήκη του ισογείου-πυλωτής με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δώδεκα (12) και

γ) η υπ' αριθμόν δύο (2) αποθήκη του ισογείου-πυλωτής, με επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δέκα και 0,30 (10,30).

Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει **ΚΑΕΚ 051460809001/0/6.**

Οι άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/17 όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν.4495/2017, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας – Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος με Α/Α Δήλωσης: 10937408 Α/Α Πρωτοκόλλου: 837136 Ηλεκτρονικός κωδικός: 542F220CA7F38E8D Ημ/νία αρχικής υποβολής: 06/05/2019 Ημ/νία υπαγωγής: 14/06/2019 η οποία έχει εξοφληθεί και συνοδεύεται από τα άνω αναφερόμενα από Ιουλίου 2019 σχεδιαγράμματα κατόψεων υπογείου, Pilotis, Α ορόφου και Β ορόφου όλα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, έκαστο των οποίων φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού, για την εφαρμογή του άρθρου 83 παρ. 9 του Ν.4495/2017 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2β και 4 Υ.Α. 2254/2013 ότι «ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΥΤΟ ΕΙΝΑΙ ΤΑΥΤΟΣΗΜΟ ΜΕ ΑΥΤΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΕΝΤΑΧΘΕΙ ΣΤΟ ΠΛΗΦΟΡΙΑΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ ΥΠΕΚΑ ΜΕ Α/Α ΔΗΛΩΣΗ 10937408 Α/Α ΠΡΩΤΟΚΟΛΟΥ 837136 ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΚΩΔΙΚΟ 542F220CA7F38E8D» τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμ. 23.637/18-11-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, όμοια των οποίων αφού υπογράφηκαν από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη Συμβολαιογράφο, επίσης προσαρτώνται στο παρόν.

Από την τεχνική έκθεση της άνω βεβαίωσης προκύπτουν τα εξής: «Σε οικόπεδο Ε=531,30τμ που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μπουμπουλινας , Νάξου και Ανώνυμου Οδού , στο Ο.Τ Γ 440 στο

δήμο Χαϊδαρίου , έχει κατασκευαστεί 3 όροφο κατοικιών το οποίο αποτελείται από υπόγειο , PILOTIS, Α' , Β' ορόφων .Το κτίριο ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 3590/89 οικ. άδεια και την 7/95 αναθεώρηση αυτής .Κατόπιν της αυτοψίας μου διαπίστωσα της εξής αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις .Τμήμα του υπογείου , που σύμφωνα με τα σχέδια της οικ. αδείας προβλεπόταν

αποθήκες έχει μετατραπεί αυθαίρετα σε δυο κατοικίες με εμβαδό Υ1 : Ε=66,56τμ και Υ3: Ε=64,73τμ, τα οποία ρυθμίζονται στο ΦΚ1 ,ενώ επιφάνεια Ε=60,84τμ έχει παραμείνει βοηθητικός χώρος -Αποθήκη. Για την δημιουργία των κατοικιών έχει ξεμπαζωθεί χώρος του υπογείου (ΦΚ3) Στην Pilotis έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετα 3 αποθήκες. Αποθήκη 1 , συνολικού εμβαδού ΑΠ1:Ε =12,00τμ (ΦΚ 2)έχει κατασκευαστεί κατά 4,65τμ καθ' υπέρβαση του ανοικτού χώρου της pilotis που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος Β1 σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 17875/2009 σύσταση οριζοντίου Ιδιοκτησίας , και κατά 7,35 τμ (ΦΚ2) από μετατροπή τμήματος εισόδου pilotis στον εν λόγο αποθηκευτικό χώρο.Αποθήκη 2 ΑΠ2:Ε=10,30τμ η οποία εξ ολοκλήρου έχει κατασκευαστεί στον ανοικτό χώρο pilotis (ΦΚ2)που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος Β1.Έτσι σήμερα ο ανοικτός χώρος αποκλειστικής χρήσης που ανήκει στο Β1 έχει επιφάνεια 81,50τμ Η αποθήκη 3 ΑΠ3:Ε=8,76τμ(ΦΚ2) ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στο διαμέρισμα Α2 και έχει κατασκευαστεί στον ανοικτό χώρο pilotis που ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση στο διαμέρισμα Α2 και ο ανοικτός χώρος που απομένει είναι 25,54τμΕλεύθερος χώρος Pilotis Ε=28,68τμ ανήκει επίσης κατ' αποκλειστική χρήση στο διαμέρισμα του Α' ορόφου Α1. (ΦΚ2)Στους Α' και Β' ορόφους παρατηρείται αλλαγή των όψεων , όσον αφορά την θέση και τις διαστάσεις των ανοιγμάτων , επεκτάσεις εξωστών και κατασκευή νέου εξώστη, τα οποία δεν αποτελούν υπέρβαση δόμησης και ρυθμίζονται με τρεις λοιπές παραβάσεις.Σύμφωνα με το αρθρο 99 για την αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας, δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας , παρ ζζζ και θθθ. Ολες οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει κατά την κατασκευή του κτιρίου.».

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΗΣ

Το ως άνω οικόπεδο περιήλθε στον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο δυνάμει του υπ' αριθμόν 6.504/21-09-1989 πωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου

Αθηνών Παρασκευής θυγατέρας Θωμά Ιωαννίδη, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 3612 με αριθμό 448, εξ αγοράς παρά των: 1) Νικολάου Μπουλούκου του Κωνσταντίνου και της Βασιλείας, 2) Παναγιώτη Μπουλούκου του Κωνσταντίνου και της Βασιλείας, 3) Ιωάννη Μπουλούκου του Κωνσταντίνου και της Βασιλείας, 4) Σεβαστίας συζύγου Γεωργίου Ζαβιτσάνου το γένος Κωνσταντίνου και Βασιλείας Μπουλούκου, 5) Δέσποινας συζύγου Αθανασίου Δημάκη το γένος Κωνσταντίνου και Βασιλείας Μπουλούκου, 6) Χαρίκλειας συζύγου Γεωργίου Βάκρου, το γένος Κωνσταντίνου και της Βασιλείας Μπουλούκου και 7) Γεωργίου Μπουλούκου του Κωνσταντίνου και της Βασιλείας, στους οποίους είχε περιέλθει το οικόπεδο αυτό με τον τρόπο που αναφέρεται στο υπ' αριθμόν 17.875/31.12.2009 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, στο οποίο παραπέμπουν οι συμβαλλόμενοι προς αποφυγή επαναλήψεων.

Η οικοδομή που υφίσταται στο άνω οικόπεδο έχει ανεγερθεί από τον Σπυρίδωνα Σταυρόπουλο του Θεοδώρου, με δικές του δαπάνες, ευθύνη και επιμέλεια και με βάση την υπ' αριθμόν 3590/20.12.1989 Αδεια Οικοδομής της Πολεοδομίας Δυτικής Αττικής - Αιγάλεω, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο-πυλωτή, πρώτο (Α΄) όροφο και δεύτερο (Β) όροφο επάνω από το ισόγειο – πυλωτή και δώμα και έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, με το υπ' αριθμόν 17.875/31.12.2009 συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαϊδαρίου, στον τόμο 343 με αριθμό 16, όπως τροποποιήθηκε δυνάμει του υπ' αριθ. 23637/18-11-2023 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, που έχει καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών στις 23-11-2023 με αριθμό 67051.

Με το άνω υπ' αριθ. 17875/31-12-2009 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαϊδαρίου, στον τόμο 343 με αριθμό 16, ο άνω Σπυρίδων Σταυρόπουλος μεταβίβασε λόγω γονικής παροχής κατά ψιλή κυριότητα στον Θεόδωρο -Χρήστο Σταυρόπουλο το υπό στοιχεία Β-1 διαμέρισμα του Β ορόφου πάνω από το ισόγειο-πυλωτή ορόφου παρακρατώντας την ισόβια επικαρπία αυτού για τον εαυτό του και εφ όρου ζωής της συζύγου του Αικατερίνης Αρώνη.

Ότι **δυνάμει του υπ' αριθ. 23.637/18-11-2023 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή,** που έχει καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών στις 23-11-2023 με αριθμό 67051: α) ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος του Θεοδώρου και της Αθανασίας και ο Θεόδωρος - Χρήστος Σταυρόπουλος τροποποίησαν την υπ' αριθμόν 17875/2009 πράξη της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή και β) ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος του Θεοδώρου και της Αθανασίας, μεταβίβασε προς τον Θεόδωρο - Χρήστο Σταυρόπουλο τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες της άνω οικοδομής, ήτοι το υπό στοιχεία Υψιλον ένα (Υ-1) διαμέρισμα του υπογείου, την Υψιλον δύο (Υ-2) αποθήκη του υπογείου, το Υψιλον τρία (Υ-3) διαμέρισμα του υπογείου και τα υπό στοιχεία Αλφα ένα (Α-1) και Αλφα δύο (Α-2) διαμερίσματα του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο - πυλωτή ορόφου.

Σημειώνεται ότι με το παρόν συμβόλαιο ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος αίρει τον όρο που είχε θέσει στο άνω υπ' αριθμ. 23.637/18-11-2023 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή περί απαγόρευσης μεταβίβασης εκ μέρους του Θεόδωρου Χρήστου Σταυρόπουλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών που του μεταβιβάστηκαν με το άνω συμβόλαιο και επιβάρυνσης αυτών με εμπράγματα βάρη, πριν τη συμπλήρωση του 45ου έτους της ηλικίας του.

Στη συνέχεια οι άνω αφενός συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι σήμερα με το συμβόλαιο αυτό **παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν από κοινού κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή** και μάλιστα ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος κατά την ισόβια επικαρπία και ο Θεόδωρος Χρήστος Σταυρόπουλος κατά την ψιλή κυριότητα, **λόγω εισφοράς** προς την δια του παρόντος συνιστωμένη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «EPSILON – T REAL ESTATE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΨΙΛΟΝ – ΤΑΥ ΡΙΑΛ ΕΣΤΕΪΤ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ) ΚΑΙ ΤΟΝ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «EPSILON – T REAL ESTATE Ι.Κ.Ε.», τις πιο πάνω αναφερόμενες και στο παρόν περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες μετά των αποκλειστικών τους χρήσεων, με όλα τα παρακολουθήματα και παραρτήματά τους και με όλα τα δικαιώματά τους σε αυτές και από αυτές, προσωπικά και εμπράγματα, και τις σχετικές αγωγές τους, ακόμη και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης μισθωμένου ακινήτου και όλες γενικά τις αξιώσεις και τις ενστάσεις τους, ελεύθερες από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση και αναγγελλόμενη απαίτηση τρίτου, μεσεγγύηση, κληρονομικά ή από προίκα δικαιώματα τρίτων, εκνίκηση, διεκδίκηση, δουλείες πραγματικές και προσωπικές, ρυμοτομία, αποζημίωση οδών και παρόδιων γειτόνων, προσκύρωση, τακτοποίηση, μεσοτοιχίες και αποζημίωση μεσοτοιχιών, παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, οφειλή οποιωνδήποτε φόρων, τελών και εισφορών, δημόσιων και δημοτικών ή υπέρ ασφαλιστικών οργανισμών, κύριας ή επικουρικής ασφάλισης, από κάθε δικαίωμα τρίτου και γενικά ελεύθερες από κάθε νομικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικο φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση και αναγνωρίζουν την άνω Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία νομέα και κάτοχο τους, η οποία θα μπορεί να τις νέμεται και να τις διαθέτει όπως θέλει με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας.

Η άνω συνιστώμενη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία δήλωσε δια των εκπροσώπων της, ότι **αποδέχεται** την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση των ως άνω λεπτομερώς περιγραφομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών τις οποίες **παρέλαβε** από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

Σημειώνεται ότι οι άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι μισθωμένες ως εξής:

Α] στον Νικόλαο Αφεντάκη ΑΦΜ 038190712, το Α-2 διαμέρισμα της οικοδομής που βρίσκεται στο Χαϊδάρι επί της οδού Νάξου, με την υπ' αριθμόν 35764527/24-9-2020 Δήλωση Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας,

Β] στη Νικολίτσα Ανδρικοπούλου, ΑΦΜ 124481857 το Α-1 διαμέρισμα της οικοδομής που βρίσκεται στο Χαϊδάρι επί της οδού Νάξου, με την υπ' αριθμόν 49155069/1-6-2021 Δήλωση Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας,

Γ] στην Ευθαλία Οικονόμου, ΑΦΜ 075482666 το Υ1 διαμέρισμα τη οικοδομής που βρίσκεται στο Χαϊδάρι επί της οδού Νάξου, με την υπ' αριθμόν 58942063/18-1-2022 Δήλωση Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας,

Δ] στην εταιρεία με την επωνυμία ALU CHROME ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ ΑΦΜ 802948911 τους Ι3-Ι5Α και Ι5Β επαγγελματικούς χώρους που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο, με την υπ' αριθμόν 108356568/1-10-2025 Δήλωση Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας.

Με το παρόν ο αφενός συμβαλλόμενος Σπυρίδων Σταυρόπουλος εκχωρεί σύμφωνα με το Νόμο στην άνω εταιρεία όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από τις ανωτέρω μισθώσεις, και όλες τις ενστάσεις και αγωγές του ακόμα και αυτή της απόδοσης της χρήσης μισθωμένου ακινήτου, οπότε η άνω εταιρεία αποδεχόμενη την προς αυτήν γενομένη με το παρόν εκχώρηση και μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης, υπεισέρχεται από σήμερα σε όλα από τις άνω μισθώσεις δικαιώματα και υποχρεώσεις του αφενός συμβαλλόμενου, ως νέα εκμισθώτρια στις άνω συμβάσεις μίσθωσης και μάλιστα σύμφωνα με τα ανωτέρω αναλυτικώς οριζόμενα.

Ο μεταβιβάζων επικαρπωτής Σπυρίδων Σταυρόπουλος εκχωρεί σήμερα στη συνιστώμενη με το παρόν Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τις άνω μισθώσεις.

Τέλος οι συμβαλλόμενοι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους για προσβολή, διάρρηξη και ακύρωση της παρούσας μεταβίβασης και του παρόντος συμβολαίου για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία και για περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Κάθε διένεξη ή διαφορά των συμβαλλομένων, που μπορεί να προέλθει από το συμβόλαιο αυτό, θα επιλύεται από τα δικαστήρια των Αθηνών.

Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους συμβαλλόμενους ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3853/2010 όπως ισχύει.

Σημειώνεται ότι:

1) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1599/1986 ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

2) Μόνιμη κατοικία των συμβαλλομένων καθώς και η έδρα της άνω εταιρείας είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και τη δήλωση αυτή κάνουν σύμφωνα με τον Ν. 1599/1986.

3) Οι συμβαλλόμενοι, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα τη Συμβολαιογράφο, με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό

όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι:

α) Τα ακίνητα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994.

β) Δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση των κτιρίων που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο ούτε οι διαστάσεις των κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον Ν.1577/1985 πλην των άνω αυθαιρεσιών, οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν.4495/2017 και με τον Ν.4178/2013 και σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα.

γ) Στα ακίνητα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) "Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.", αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

4) Οι άνω συμβαλλόμενοι υπέβαλαν μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ΄ αρ. Α.1110/5.8.2022 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 4334/Β/16-8-2022, με τίτλο «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων», τη συνημμένη στο παρόν από 6-7-2026 με αριθμό δήλωσης 67020/2026 και Αριθμό Καταχώρισης: 2976649 ηλεκτρονική δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου βάσει της οποίας υπολογίσθηκε Φ.Μ.Α. επί της **δηλωθείσας αξίας βάσει της άνω έκθεσης εκτίμησης ήτοι το ποσό των ευρώ 1.693.000, εκ των οποίων αξία 451.000,00 (για τα ακίνητα του Δήμου Ασπροπύργου)** και ειδικότερα: 214.000 ευρώ ο Ι3 επαγγελματικός χώρος του ισογείου μετά της αποκλειστικής του χρήσης και της αναλογίας του στο αγροτεμάχιο + 140.000

ευρώ ο Ι5α επαγγελματικός χώρος του ισογείου μετά της αποκλειστικής του χρήσης και της αναλογίας του στο αγροτεμάχιο + 97.000 ευρώ ο Ι5β επαγγελματικός χώρος του ισογείου μετά της αποκλειστικής του χρήσης και της αναλογίας του στο αγροτεμάχιο

+ 1.242.000,00 (για τα ακίνητα του Δήμου Χαϊδαρίου)] και ειδικότερα: 276.000 ευρώ το Α1 διαμέρισμα του Α΄ ορόφου μετά της αποκλειστικής του χρήσης, 193.000 ευρώ το Α2 διαμέρισμα του Α΄ ορόφου μετά των αποκλειστικών του χρήσεων, 135.000 ευρώ το Υ1 διαμέρισμα του υπογείου, 31.000 ευρώ η Υ2 αποθήκη του υπογείου, 132.000 ευρώ το Υ3 διαμέρισμα του υπογείου και 475.000 ευρώ το Β1 διαμέρισμα του Β΄ ορόφου μετά των αποκλειστικών του χρήσεων,

αντίγραφο της οποίας θα αποστείλω στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία για την καταχώρηση του παρόντος.

Η αντικειμενική αξία ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 851.659,59 [207.221,68 (για τα ακίνητα του Δήμου Ασπροπύργου)

και ειδικότερα: 77.221,05 ευρώ ο Ι3 επαγγελματικός χώρος του ισογείου μετά της αποκλειστικής του χρήσης και της αναλογίας του στο αγροτεμάχιο + 71.644,31 ευρώ ο Ι5α επαγγελματικός χώρος του ισογείου μετά της αποκλειστικής του χρήσης και της αναλογίας του στο αγροτεμάχιο + 58.356,32 ευρώ ο Ι5β επαγγελματικός χώρος του ισογείου μετά της αποκλειστικής του χρήσης και της αναλογίας του στο αγροτεμάχιο

+ 644.437,91 (για τα ακίνητα του Δήμου Χαϊδαρίου)]

και ειδικότερα: 147.288,69 ευρώ το Α1 διαμέρισμα του Α΄ ορόφου μετά της αποκλειστικής του χρήσης, 104.240,04 ευρώ το Α2 διαμέρισμα του Α΄ ορόφου μετά των αποκλειστικών του χρήσεων, 45.527,04 ευρώ το Υ1 διαμέρισμα του υπογείου, 12.137,58 ευρώ η Υ2 αποθήκη του υπογείου, 44.275,32 ευρώ το Υ3 διαμέρισμα του υπογείου και 290.969,24 ευρώ το Β1 διαμέρισμα του Β΄ ορόφου μετά των αποκλειστικών του χρήσεων.

Καταβλήθηκε από την άνω εταιρεία φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου ποσού ευρώ 52.313,70, όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20260464271/10-7-2026 αποδεικτικό καταβολής που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/2013) με το οποίο βεβαιώνεται η εξόφληση ποσού 52.313,70 ευρώ με ταυτότητα οφειλής 899958960910102231670518700265 που αφορά τη φορολογία Φ.Μ.Α. ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΠΟ ΔΗΛΩΣΗ σύμφωνα με τη με αριθμό 67020 δήλωση.

Η άνω δήλωση συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη και θα προσκομισθεί στα αρμόδια για την καταχώριση της σύμβασης Κτηματολογικά Γραφεία.

5) Εγώ η συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του εν ενεργεία δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή εάν έπαυσε αυτή η ιδιότητα τους εντός των δύο (2) τελευταίων ετών προ της υπογραφής του παρόντος ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω (σύζυγος, πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ή τέκνο του), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 5026/2023 (ΦΕΚ Α΄ 45/28.02.2023) και μου απάντησαν αρνητικά, με τις ιδιότητες που παρίστανται.

6) Οι αφενός συμβαλλόμενοι στο παρόν παρέχουν με το παρόν στην αφετέρου συμβαλλόμενη εταιρεία την ειδική εντολή και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, που ισχύει ακόμα και στις περιπτώσεις των άρθρων 223 Α.Κ. και 726 Α.Κ., όπως οποτεδήποτε απαιτηθεί, αντ' αυτών και για λογαριασμό τους να προβαίνει ακόμα και μονομερώς, χωρίς δηλαδή την σύμπραξη τους, με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 ΑΚ σε τυχόν τροποποίηση, διόρθωση, συμπλήρωση ή επανάληψη του παρόντος συμβολαίου καθώς και των προγενέστερων τίτλων κτήσεως, σε οποιεσδήποτε διατάξεις του που αφορά στα έγγραφα του μηχανικού (τοπογραφικό, τακτοποίηση κλπ)]. Για τον σκοπό αυτό και μόνο να υπογράφει ενώπιον μου ή ενώπιον οποιουδήποτε συμβολαιογράφου τη

σχετική συμβολαιογραφική πράξη, να υπογράφει και υποβάλει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. ή μέσω my property ή και μέσω οποιασδήποτε πλατφόρμας του Υπουργείου, τις σχετικές φορολογικές δηλώσεις και να προσκομίσει στο συμβολαιογράφο, όλα τα υπό του νόμου προβλεπόμενα πιστοποιητικά και λοιπά δικαιολογητικά πχ φορολογική ενημερότητα, πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για τα έτη που θα απαιτούνται κατά την υπογραφή της τροποποιητικής πράξης του παρόντος συμβολαίου ή και των προηγούμενων τίτλων κτήσης ή τη σχετική υπεύθυνη δήλωση για λογαριασμό των αφενός συμβαλλομένων, βεβαιώσεις μηχανικού και ΥΠΕΚΑ σύμφωνα με το Ν.4495/2017 ή όποιον άλλο νόμο ισχύει τότε, βεβαίωση ΤΑΠ, καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο και δικαιολογητικό απαιτηθεί κατά νόμο την ημέρα της υπογραφής της πράξης αυτής, έστω και αν δεν αναφέρεται στο παρόν και θα απαιτείται για την νομική τάξη του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Ακόμα οι αφενός συμβαλλόμενοι δίνουν δια του παρόντος στην αγοράστρια εταιρεία το δικαίωμα και την πληρεξουσιότητα να προβαίνει στο όνομα και για λογαριασμό τους σε κάθε είδους αιτήσεις προδήλου σφάλματος ή πάσης φύσεως αιτήσεις διόρθωσης ενώπιον του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου, για την διόρθωση κάθε είδους ανακριβών εγγραφών ή προδήλων σφαλμάτων ή οποιωνδήποτε λοιπών ανακριβών αποτυπώσεων του ακινήτου στην βάση του κτηματολογίου με οποιαδήποτε απαιτούμενη διαδικασία, υπογράφοντας για το σκοπό αυτό κάθε απαιτούμενο έγγραφο (αιτήσεις, υπεύθυνες δηλώσεις Ν1599/1986 με οποιοδήποτε περιεχόμενο κοκ).

7) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι δεν έχουν πουθενά στην Ελληνική Επικράτεια αγροτικά ακίνητα πάνω από διακόσια πενήντα (250) στρέμματα και ότι το άνω αγροτεμάχιο στον Δήμο Ασπροπύργου δεν προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας τους, δεν αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχεται από αγροτική αποκατάστασή του.

8) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή το αγροτεμάχιο στον Δήμο Ασπροπύργου δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

Προσαρτώνται επίσης στο παρόν:

α) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 88982574/3-7-2026 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, ισχύος μέχρι τις 3-8-2026, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 5104/2024, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024.

β) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 88982589/3-7-2026 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, ισχύος δύο (2) μηνών ήτοι μέχρι τις 3-9-2026, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι ο Χρήστος Θεόδωρος Σταυρόπουλος είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 5104/2024, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024.

γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, το υπ’ αριθμ. πρωτ. 19682/19-2-2026 κωδικός ΚΓ e-services απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, με **ΚΑΕΚ 050256526048/0/0 [για το αγροτεμάχιο στον Ασπρόπυργο].**

δ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, το υπ' αριθμ. πρωτ. 63165/25-4-2025 κωδικός ΚΓ e-services απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, **με ΚΑΕΚ 051460809001/0/0 [για το οικόπεδο στον Δήμο Χαϊδαρίου, στην οδό Νάξου].**

ε) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 1361465/26-4-2026 και υπ' αριθμ. συστήματος 000/Φ/649179/2026 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του Σπυρίδωνα Σταυρόπουλου, το οποίο εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559) και της υπ' αρ. 17535/Δ1.6002/06-05-2020 (ΦΕΚ Β΄ 1754) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας και από το οποίο προκύπτει ότι δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες εισφορές διότι δεν απασχολεί ούτε απασχόλησε προσωπικό. Το ως άνω ηλεκτρονικό αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας φέρει αριθμό εγκυρότητας 00894829024CA7880C και ισχύει μέχρι τις 23/10/2026.

στ) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 1361472/26-4-2026 και υπ' αριθμ. συστήματος 000/Φ/649184/2026 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του Θεόδωρου Χρήστου Σταυρόπουλου, το οποίο εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559) και της υπ' αρ. 17535/Δ1.6002/06-05-2020 (ΦΕΚ Β΄ 1754) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας και από το οποίο προκύπτει ότι δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες εισφορές διότι δεν απασχολεί ούτε απασχόλησε προσωπικό. Το ως άνω ηλεκτρονικό αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας

φέρει αριθμό εγκυρότητας 0095494960463E8263 και ισχύει μέχρι τις 23/10/2026.

ζ) Σύμφωνα με τον Ν. 1337/1983, αντίγραφο της υπ' αριθ. 596071/3-2-2023 πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της ΥΔΟΜ Ασπροπύργου καθώς της υπ' αριθμόν 573/18.11.1988 Αδειας Οικοδομής όπως αναθεωρήθηκε με αριθμό 522/1993, της Πολεοδομίας Ελευσίνας [για το κτίριο στον Δήμο Ασπροπύργου] καθώς και αντίγραφο της με αριθμό 3590/20-12-1989 άδειας οικοδομής της Πολεοδομίας Αιγάλεω [για την οικοδομή επί της οδού Νάξου στον Δήμο Χαϊδαρίου].

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

<u>ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ</u>

1) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τον Ι-3 επαγγελματικό χώρο, που βρίσκεται στον Δήμο Ασπροπύργου Λεωφόρος Ειρήνης (αριθμός γηπέδου 1062634 Κωδικός ιδιοκτησίας 1062634-23229978-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα (Α.Μ. ΤΕΕ: 105287), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 8EF00B9495535E3AE7C79CE1D7F8C25D)

2) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τον Ι-5Α επαγγελματικό χώρο, που βρίσκεται στον Δήμο Ασπροπύργου Λεωφόρος Ειρήνης (αριθμός γηπέδου 1062634 Κωδικός ιδιοκτησίας 1062634-23229985-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα (Α.Μ. ΤΕΕ: 105287), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 55013FDD7A619DA28415C9125B4B8F52)

3) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τον Ι-5Β επαγγελματικό χώρο, που βρίσκεται στον Δήμο Ασπροπύργου Λεωφόρος Ειρήνης (αριθμός γηπέδου 1062634 Κωδικός ιδιοκτησίας 1062634-23229991-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα (Α.Μ. ΤΕΕ: 105287), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης A2E521BC8EEB5FFA2413A7EEA19756A5)

σύμφωνα με τα οποία «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

Επίσης προσαρτώνται στο παρόν:

i) οι υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των ιδιοκτητών των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τον άνω Νόμο και με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ii) α] η άνω βεβαίωση Οριστικής υπαγωγής της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν.4495/2017, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας – Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος με Α/Α Δήλωσης: 13492414 Α/Α Πρωτοκόλλου: 2944139 Ηλεκτρονικός κωδικός: 127A13EFFEB89046 Ημ/νία αρχικής υποβολής: 27/06/2025 Ημ/νία υπαγωγής: 08/07/2025 και συνοδεύεται από τα άνω αναφερόμενα και στο παρόν συμβόλαιο προσαρτώμενα από Ιουλίου 2025 σχεδιαγράμματα κατόψεων του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Πατσιλίβα, έκαστο των οποίων φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού, για την εφαρμογή του άρθρου 83 παρ. 9 του Ν.4495/2017 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2β και 4 Υ.Α. 2254/2013, και β] η άνω βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/2013, του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, με Α/Α Δήλωσης:

3505534 Α/Α Πρωτοκόλλου: 1192559 Ηλεκτρονικός κωδικός: CEA59CE19EC0371A Ημ/νία δημιουργίας: 03/10/2016 Ημ/νία υπαγωγής: 03/10/2016 η οποία είναι πλήρως εξοφλημένη και συνοδεύεται από το άνω αναφερόμενο και στην παρούσα πράξη προσαρτώμενο από Οκτωβρίου 2016 σχεδιάγραμμα κατόψεως ισογείου του πολιτικού μηχανικού Λυκούργου Πολυχρονόπουλου, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού, για την εφαρμογή του άρθρου 3 παρ. 3 Ν. 4178/2013 και του άρθρου 83 παρ. 9 του Ν.4495/2017 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2β και 4 Υ.Α. 2254/2013.

ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΧΑΙΔΑΡΙΟΥ

4) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το Υ-1 διαμέρισμα, που βρίσκεται στον Δήμο Χαϊδαρίου οδός Μπουμπουλίνας και Νάξου (αριθμός γηπέδου 530633 Κωδικός ιδιοκτησίας 530633-8492817-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα (Α.Μ. ΤΕΕ: 48851), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 39D5005917AF67ADF30BB7DBFBC50108)

σύμφωνα με τα οποία «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

5) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για την Υ-2 αποθήκη, που βρίσκεται στον Δήμο Χαϊδαρίου οδός Μπουμπουλίνας και Νάξου (αριθμός γηπέδου 530633 Κωδικός ιδιοκτησίας 530633-8496291-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα (Α.Μ. ΤΕΕ: 48851), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 6E59DD6F22358EC291AA337EF0DB28A9) σύμφωνα με τα οποία «Στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη

συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια,»

6) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το Υ-3 διαμέρισμα, που βρίσκεται στον Δήμο Χαϊδαρίου οδός Μπουμπουλίνας και Νάξου (αριθμός γηπέδου 530633 Κωδικός ιδιοκτησίας 530633-8492824-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα (Α.Μ. ΤΕΕ: 48851), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 0178188A94950B6AAF6328AC1A7CC4BB) σύμφωνα με τα οποία «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

7) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το Α-1 διαμέρισμα με αποκλειστική χρήση, που βρίσκεται στον Δήμο Χαϊδαρίου οδός Μπουμπουλίνας και Νάξου (αριθμός γηπέδου 530633 Κωδικός ιδιοκτησίας 530633-8492824-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα (Α.Μ. ΤΕΕ: 48851), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 0ED13689B6C7A67B6EA92E76815C425B) σύμφωνα με τα οποία «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

8) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το Α-2 διαμέρισμα με αποκλειστικές χρήσεις, που βρίσκεται στον Δήμο

Χαϊδαρίου οδός Μπουμπουλίνας και Νάξου (αριθμός γηπέδου 530633 Κωδικός ιδιοκτησίας 530633-8507569-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα (Α.Μ. ΤΕΕ: 48851), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης F5237EA3923EF2CB1E260D2384C7A4D1) σύμφωνα με τα οποία «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017»

9) το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το Β1 διαμέρισμα με αποκλειστικές χρήσεις, που βρίσκεται στον Δήμο Χαϊδαρίου οδός Μπουμπουλίνας και Νάξου (αριθμός γηπέδου 530633 Κωδικός ιδιοκτησίας 530633-8514670-3) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2026 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-7-2026) βεβαίωση του μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα (Α.Μ. ΤΕΕ: 48851), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 8E133225F8AD74302EFFAEAE2BEE9235) σύμφωνα με τα οποία «Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017».

Επίσης: **i)** οι υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των ιδιοκτητών των άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τον άνω Νόμο και με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ii) η άνω βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν.4495/2017, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας – Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος με Α/Α Δήλωσης: 10937408 Α/Α Πρωτοκόλλου: 837136 Ηλεκτρονικός κωδικός: 542F220CA7F38E8D Ημ/νία αρχικής υποβολής: 06/05/2019 Ημ/νία υπαγωγής: 14/06/2019 η οποία έχει εξοφληθεί

και συνοδεύεται από τα άνω αναφερόμενα και στο παρόν συμβόλαιο προσαρτώμενα από Ιουλίου 2019 σχεδιαγράμματα κατόψεων υπογείου, Pilotis, Α ορόφου και Β ορόφου όλα του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Καφρίτσα, έκαστο των οποίων φέρει την υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού, για την εφαρμογή του άρθρου 83 παρ. 9 του Ν.4495/2017 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2β και 4 Υ.Α. 2254/2013 kai

θ) Τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ με κωδικούς

RHWKRZ7CLCM8LYOXX67COXEEB/20-7-2026

LVVLWIQ4OFEGCCQ04NVYJBHNF/20-7-2026

OC7C5PIDL4Q5SGQ46BBSI59QG/20-7-2026

GI0YVMFBCSGZJHE2SY4JSQGDJ/20-7-2026

LYST3Y7B5YV1ZFYQ3KDIVXXTM/20-7-2026

RYX99MVC4R3NA88UF59AUM5E0/19-7-2026

[ΓΙΑ ΤΟΝ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΧΑΙΔΑΡΙΟΥ]

M007JMS8PT18EFM3CKPQV8VO1/19-7-2026

HRM3U3WC7BYBLHCQE4QNC8HDO/19-7-2026

L7H3Q0OUSI8GFE33Q64GCBFKC/19-7-2026

SPHV86Y6O84X5AXEL207PBFTJ/19-7-2026

[ΓΙΑ ΤΟΝ ΣΠΥΡΙΔΩΝΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ]

T813J4WETXTX1EMSOU473ZAWU/19-7-2026

SIT0V5S4GOWM8YP7MNA5YTA3/19-7-2026

KEQQ1NBQDE14767AP2RU17O1T/19-7-2026

TKMPVZO5OU405DNWXZ49O99ZE/19-7-2026

GHR99HTB47U2T18DLTA3PHYI1/19-7-2026

P31YOG4Q94SMOCFIY5YW3SD5Z/20-7-2026

TUZCN52DYFZI6OVVO40PJJVBO/20-7-2026

HRVUQ5SO4YHZCZ6TUB20AS89U/20-7-2026

IVI8KF04WQE6ICDO9M4LN9EEG/20-7-2026

RYOJOVKMFUHSGEXEV6A71LWTV/20-7-2026

KXOCKROA4GBVWDZJPPJYPEI1B/19-7-2026

[ΓΙΑ ΤΟΝ ΘΕΟΔΩΡΟ - ΧΡΗΣΤΟ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ]

Q3DSYMYLJ6W0T0HT6801M7DZ4/19-7-2026

KIZIUMUPRVNFQUDIXOY0VWAJD/19-7-2026

JC4W03U8I5V4XD0I4ZBYLBYIK/19-7-2026

GZBJMVCPDRS496CD04AZDQAO3/19-7-2026

[ΓΙΑ ΤΟΝ ΘΕΟΔΩΡΟ - ΧΡΗΣΤΟ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ]

που εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4987/2022 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, από τα οποία προκύπτει ότι οι αφενός συμβαλλόμενοι έχουν συμπεριλάβει τις άνω μεταβιβαζόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες [έκαστος τη δική του] και μάλιστα ως εξής:

Α] για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στον Δήμο Ασπροπύργου:

(ι) ο Θεόδωρος Χρήστος Σταυρόπουλος κατά την ψιλή κυριότητα σε ποσοστό 100% τον Ι3 επαγγελματικό χώρο του ισογείου και τον αρχικό Ι5 επαγγελματικό χώρο του ισογείου [καθώς η τροποποίηση και ο διαχωρισμός του έγινε εντός του 2026 δυνάμει του υπ' αριθμ. 8332/2026 συμβολαίου μου], μετά της αναλογίας τους επί του αγροτεμαχίου και

(ιι) ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος κατά το δικαίωμα της ισόβιας επικαρπίας σε ποσοστό 100% τον Ι3 επαγγελματικό χώρο του ισογείου και τον αρχικό Ι5 επαγγελματικό χώρο του ισογείου [καθώς η τροποποίηση και ο διαχωρισμός του έγινε εντός του 2026 δυνάμει του υπ' αριθμ. 8332/2026 συμβολαίου μου], μετά της αναλογίας τους επί του αγροτεμαχίου,

στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Τα πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι τις 31-12-2026. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

Β] για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στον Δήμο Χαϊδαρίου:

ι) ο Θεόδωρος Χρήστος Σταυρόπουλος κατά την ψιλή κυριότητα σε ποσοστό 100% το Β-1 διαμέρισμα στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 και όλες τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά την ψιλή κυριότητα σε ποσοστό 100% στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2024-2025-2026 και

(ιι) ο Σπυρίδων Σταυρόπουλος το Β-1 διαμέρισμα κατά το δικαίωμα της ισόβιας επικαρπίας σε ποσοστό 100% στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 και όλες τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100% στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2021, 2022 και 2023 και κατά την ισόβια επικαρπία σε ποσοστό 100% στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ ετών 2024, 2025, 2026. Τα πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι τις 31-12-2026. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

ι) Η υπ' αριθ πρωτ 3725/17-2-2026 βεβαίωση του Δήμου Χαϊδαρίου, από την οποία προκύπτουν τα εξής: «Όπως προκύπτει από τα τηρούμενα φορολογικά στοιχεία στο Δήμο μας, για το ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή ΑΝΩ ΔΑΣΟΣ του Δήμου μας στο Ο.Τ. Γ440 με κωδ.Ιδιοκτησίας 0309 έχει εξοφληθεί η εισφορά λόγω ένταξης στο σχέδιο πόλης (σε χρήμα) στα ονόματα : 1) Μπουλούκος Γεώργιος του Κων/νου 2) Μπουλούκος Ιωάννης του Κων/νου 3) Μπουλούκος Νικόλαος του Κων/νου 4) Μπουλούκος Παναγιώτης του Κων/νου 5) Μπουλούκου-Βάκρου Χαρίκλεια 6) Μπουλούκου-Ζαβιτσάνου Σεβαστή και 7) Μπουλούκου-Δημάκη Δέσποινα με ποσοστό 14,3% ο καθένας.»

Τέλος, στο υπ' αριθμόν 17875/31-12-2009 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Χριστίνας Κουτρουμπή έχει προσαρτηθεί η υπ' αριθ. 45252/2009 βεβαίωση ιδιοκτησίας που εκδόθηκε από τον Δήμο Χαϊδαρίου.

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους:

Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, τις διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του Ν.4278/2014 «Φάροι, Στρατολογία και άλλες διατάξεις» κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, επί ακινήτων δε που βρίσκονται σε αυτήν τη ζώνη ασφαλείας και ανήκουν στο Δημόσιο απαγορεύεται η σύσταση οποιουδήποτε ενοχικού ή εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου, ενώ το Δημόσιο έχει δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων κυριότητας τρίτων, που βρίσκονται σε αυτήν, καθώς και όσων είναι αναγκαία για τη διάνοιξη οδού πρόσβασης στο φάρο, τις διατάξεις του ισχύοντος Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/2012), ως και τις παραμένουσες σε ισχύ διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985), των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν. 4583/2018, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, της παρ. 8 του άρθρου 321 του Νόμου 4072/2012, σύμφωνα με τις οποίες σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου, ο νέος κύριος είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου των τριών (3) ετών πριν τη μεταβίβαση που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και προκύπτει από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4987/2022, του άρθρου 54Α του Ν. 4987/2022, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 του Ν.2744/1999 (ΦΕΚ 222Α’), ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.),

ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.» τις διατάξεις του Ν. 1078/1980 περί αγοράς πρώτης κατοικίας, όπως τροποποιηθείς ισχύει τις διατάξεις για την καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς της και τις διατάξεις του ν. 4122/2013 και της υπ' αριθμ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/30-6-2017 (ΦΕΚ Β΄ 2367/12-7-2017) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την έγκριση του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ), σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.» και τέλος, υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτοί μου δήλωσαν ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από τους ίδιους και την εταιρεία εντός της νόμιμης προθεσμίας. Ακόμη οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι ευθύνονται αποκλειστικά οι ίδιοι για την καταβολή οποιουδήποτε ποσού από πρόστιμο και διαφορά φόρου που τυχόν επιβληθεί σε εμένα τη Συμβολαιογράφο από το Ελληνικό Δημόσιο κατόπιν ελέγχου και θα αφορά τα προσαρτώμενα στο παρόν πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. Γίνεται μνεία ότι υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Δεδομένων 2016/679 (GDPR) και εκείνοι δήλωσαν ρητώς και υπευθύνως, ότι έλαβαν γνώση αυτών, ότι ενημερώθηκαν για τα δικαιώματά τους, την πολιτική ασφαλείας του συμβολαιογραφείου και ότι εγκρίνουν και συγκατατίθενται για τη μέχρι τώρα και μελλοντική επεξεργασία των ως άνω προσωπικών δεδομένων από εμένα τη Συμβολαιογράφο.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε εβδομήντα οκτώ (78) φύλλα. Εισπράχθηκαν ευρώ δέκα (10,00) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ, οι οποίες θα αποδοθούν εντός της νομίμου προθεσμίας, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 89 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ Α΄ 91/13.4.2023).

Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως αντιγράφων εισπράχθηκαν ευρώ δεκαπέντε χιλιάδες τριακόσια δεκατέσσερα και 0,52 (15.314,52). Επί του άνω ποσού εισπράχθηκε Φ.Π.Α. 24% εξ ευρώ τρεις χιλιάδες εξακόσια εβδομήντα πέντε και 0,48 (3.675,48). Επί του ποσού της καθαρής συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση 20% εξ ευρώ τρεις χιλιάδες εξήντα δύο και 0,90 (3062,90).

Το συμβόλαιο αυτό διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι, οι οποίοι βεβαίωσαν ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν, καθώς και εγώ η συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ **Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

[ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ]