ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΕΠΕ
Δ.νση: Ακαδημίας 7
Τ.Κ.: 10671
Πληροφορίες: ΣΚΟΥΜΥΔΗ ΓΕΩΡΓΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382238
E-mail: gemiepe@acci.gr

Αθήνα, 05/01/2022
Αριθ.Πρωτ.: 2560523

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Β.D.N. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **Β.D.N. ΕΠΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **7136401000**.

Την **05/01/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **2770196**, η υπ' αριθ. **8580-03/12/2021** Πράξη της Συμβολαιογράφου **ΚΩΝΣΤΑΝΤΕ ΣΠΕΡΑΝΤΖΑΣ-ΠΕΤΡΙΝΑΣ**, από την οποία προκύπτει ότι, με την από **18/05/2021** απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της ΕΠΕ τροποποιήθηκε το **άρθρο 5** και κωδικοποιήθηκε το καταστατικό της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία **«Β.D.N. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»**, το διακριτικό τίτλο **«Β.D.N. ΕΠΕ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **7136401000.**

Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του. Το νέο κείμενο του καταστατικού είναι συνημμένο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Α.Ε., Ε.Π.Ε. & Υ.Μ.Σ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΑΡΙΘΜΟΣ 8.580.-

ΑΥΞΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με την επωνυμία « BDN ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε.» - ΚΑΤΑ 9.000,00 ΕΥΡΩ

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ 434.763,00 €

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 316.239,27 €

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ & ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

****

Στην Αθήνα σήμερα στις τρεις (03) του μηνός Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα (2021), ημέρα Παρασκευή, στο γραφείο μου, συνιδιοκτησίας μου που βρίσκεται στην οδό Ιπποκράτους αρ. 44, παρουσιάστηκε σε μένα τη συμβολαιογράφο Αθηνών και κάτοικο Παπάγου Αττικής **Σπεράντζα – Πετρίνα ΚΩΝΣΤΑΝΤΕ του Αλεξάνδρου** [Α.Φ.Μ. 031716810 – Δ.Ο.Υ. Δ' [Δ'-Η'] ΑΘΗΝΩΝ], που εδρεύω στην Αθήνα ο ικανός για κάθε δικαιοπραξία και μη εξαιρούμενος από το Νόμο: κ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ του Νικολάου και της Μαργαρίτας, Α.Φ.Μ. 108083702 - Δ.Ο.Υ. ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ, επιχειρηματίας, ο οποίος γεννήθηκε στην ΑΘΗΝΑ το έτος 26/09/1967, είναι κάτοικος ΛΕΜΕΣΟΥ ΚΥΠΡΟΥ, οδός Αμαθούντος αρ. 11 και κάτοχος του υπ' αριθμόνΑΚ 568609/02.07.2012Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας που εκδόθηκε από το Α.Τ. ΖΩΓΡΑΦΟΥ, ο οποίος, όπως μου δήλωσε ενεργεί στο παρόν: (α) **Αφενός** ως πληρεξούσιος, αντιπρόσωπος και αντίκλητος του κ. **ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ του Νικολάου και της Μαργαρίτας**, Α.Φ.Μ. 111546564 - Δ.Ο.Υ. ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ, επιχειρηματία, ο οποίος γεννήθηκε στην ΑΘΗΝΑ στις 26/09/1967, είναι κάτοικος ΛΕΜΕΣΟΥ ΚΥΠΡΟΥ, οδός Στυμφαλίδων αρ. 16 και κάτοχος του υπ'

αριθμόν ΑΙ 024765/04.03.2010 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Συντάγματος, ο οποίος θα ονομάζεται για συντομία **«ο εισφέρων εταίρος»**, δυνάμει του με αριθμό 8348/26-05-2021 ειδικού πληρεξουσίου μου, το οποίο, κατά ρητή υπεύθυνη δήλωσή του, δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει παύσει η ισχύς του με οποιονδήποτε τρόπο.

Και (β) **αφετέρου** ως νόμιμος εκπρόσωπος και διαχειριστής της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία **«Β.D.N. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»] και το διακριτικό τίτλο **«Β.D.N. Ε.Π.Ε.»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ Ε.Π.Ε»] η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Βουκουρεστίου αρ. 13 έχει αριθμό φορολογικού μητρώου 998851000, αρμόδια Δ.Ο.Υ. εισοδήματος: Δ' ΑΘΗΝΩΝ και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 007136401000. Η εταιρεία αυτή συστήθηκε νόμιμα με το υπ' αριθμόν 3811/29.9.2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανίας Κωνσταντίνου Μικρού, που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντες αριθμούς Γενικό 15305 και Ειδικό 4180, στις 12 Οκτωβρίου 2006, περίληψη δε αυτού δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 11276/13.10.2006 ΦΕΚ (τεύχος ΑΕ & ΕΠΕ), που προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου.

Όπως δήλωσε ο ανωτέρω διαχειριστής της, η παραπάνω εταιρεία, εξακολουθεί να υφίσταται και να λειτουργεί νόμιμα χωρίς να έχει λυθεί, πτωχεύσει, αυτή ή και τα μέλη της, ή τροποποιηθεί μέχρι και σήμερα, όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό πρωτοκόλλου

1486946.2147924/12-05-2021 Γενικό Πιστοποιητικό του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του ΕΒΕΑ, σύμφωνα με το οποίο η άνω εταιρεία: Στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) εγγράφηκε στις 27/12/2012. Από τη σύσταση της εταιρίας και την καταχώριση της στο ΓΕΜΗ δεν έχει καταχωριστεί καμία τροποποίηση καταστατικού. Όσον αφορά τη σύσταση και τις τροποποιήσεις καταστατικού της ως άνω εταιρείας προ της εγγραφής της στο Γ.Ε.ΜΗ., τα σχετικά στοιχεία περιλαμβάνονται στο με αρ. πρωτ. 16451/14-10-2015 έγγραφο του Πρωτοδικείου ΑΘΗΝΩΝ το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του άνω πιστοποιητικού. 2. Επίσης βεβαιώνεται ότι: α) δεν έχει παρέλθει ο εκ του καταστατικού ορισμένος χρόνος διάρκειας της β) δεν έχει καταχωρισθεί στη Μερίδα της εταιρείας στο ΓΕΜΗ, απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων για λύση της εταιρείας & θέση αυτής σε εκκαθάριση ούτε πράξη ή στοιχείο προβλεπόμενα από το καταστατικό για λύση της εταιρείας και θέση αυτής σε εκκαθάριση. γ) δεν έχει περιέλθει στην άνω Υπηρεσία για να καταχωρισθεί στη Μερίδα της εταιρείας στο ΓΕΜΗ αίτηση, αγωγή ή δικαστική απόφαση για λύση της εταιρείας και διορισμό ή αντικατάσταση εκκαθαριστή ή συν-εκκαθαριστή, ούτε απόφαση που να τη θέτει υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση. 3. Επίσης μέχρι σήμερα δεν έχει περιέλθει στην άνω υπηρεσία προκειμένου να σημειωθεί στο ΓΕΜΗ απόφαση που να την κηρύσσει σε κατάσταση πτώχευσης ή σε διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης ούτε αίτηση προς το αρμόδιο Δικαστήριο για να κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή διαδικασίας συνδιαλλαγής/εξυγίανσης.

Ο ανωτέρω εμφανισθείς με τις ιδιότητες που παρίσταται στο παρόν ζήτησε τη σύνταξη του παρόντος, με το οποίο δήλωσε, και αποδέχθηκε τα ακόλουθα:

Ότι, με την από 18 Μαΐου 2021 Απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, αντίγραφο των πρακτικών της οποίας προσαρτάται στο παρόν, με σκοπό τη βελτίωση των οικονομικών στοιχείων της εταιρείας, αποφάσισαν την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου ως εξής: Ειδικότερα, ο πρώτος των συμβαλλομένων, Δημήτριος Νικολαΐδης εταίρος της άνω εταιρείας αποφασίζει να εισοέρει στην εταιρεία το κάτωθι περιγραφόμενο με λεπτομέρεια, υπό στοιχεία Στ διαμέρισμα Β' Ορόφου επιφάνειας 140,70 μ2, με παραρτήματα υπόγεια αποθήκη και δικαίωμα χρήσης, κατά 1/3 χώρου πλυντηρίου - σιδερωτηρίου στο δώμα, εντός πενταόροφης οικοδομής επί οικοπέδου 334,67μ2, ευρισκόμενου επί της οδού Βουκουρεστίου 13, στον Δήμο Αθηναίων. Κατόπιν της από 18.02.2021 Έκθεσης Εκτίμησης Εύλογης Αξίας που διενήργησαν οι Ορκωτοί Πραγματογνώμονες Ακίνητης Περιουσίας κ.κ Κωνσταντίνος Μαρκογιαννάκης και Ανθή Κωνσταντίνου από την εταιρεία Arbitrage Real estate, όπως ο νόμος ορίζει, το εισφερόμενο ακίνητο εκτιμήθηκε με εύλογη αξία κατά την 31.12.2020 στο ποσό των τετρακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων επτακοσίων εξήντα τριών ευρώ (434.763,00).

Η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, κατόπιν της εισφοράς του ως άνω ακινήτου, εκτιμηθείσας αξίας τετρακοσίων τριάντα τριών χιλιάδων επτακοσίων εξήντα τριών ευρώ (434.763,00€), θα πραγματοποιηθεί ως ακολούθως:

1. Με την έκδοση εκατόν πενήντα (150) εταιρικών μεριδίων υπέρ του εταίρου που εισφέρει το ακίνητο κ Δημητρίου

Νικολαΐδη, αξίας τριάντα ευρώ (30,00€) εκάστου μεριδίου, το οποίο συνίσταται στο ποσό των τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (4.500,00€)

2. Η διαφορά που προκύπτει από την έκδοση εκατόν πενήντα (150) εταιρικών μεριδίων υπέρ του εταίρου που εισφέρει το ακίνητο κ Δημητρίου Νικολαΐδη, η οποία συνίσταται στο ποσό των τετρακοσίων τριάντα χιλιάδων διακοσίων εξήντα τριών ευρώ (430.263,00€), δημιουργείται αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

3. Με την έκδοση εκατόν πενήντα (150) εταιρικών μεριδίων υπέρ του εταίρου κ Βασιλείου Νικολαΐδη, αξίας τριάντα ευρώ (30,00€) εκάστου μεριδίου, με κεφαλαιοποίηση υποχρέωσης της εταιρείας προς τον εταίρο κ Βασίλειο Νικολαΐδη ποσού τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (4.500,00€).

Επομένως, κατόπιν της αύξησης το νέο εταιρικό κεφάλαιο ανέρχεται πλέον στο ποσό των είκοσι επτά χιλιάδων ευρώ (27.000,00€), αποτελούμενο από εννιακόσια (900) εταιρικά μερίδια συνολικά, των τριάντα ευρώ (30,00€) έκαστο, το δε άρθρο 5 του καταστατικού, το οποίο αφορά στο κεφάλαιο της εταιρείας, διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 5ο

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε είκοσι επτά χιλιάδες (27.000) ευρώ και διαιρείται σε εξακόσια (900) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας κάθε εταιρικού μεριδίου εξ ευρώ τριάντα (30). Η μερίδα συμμετοχής κάθε εταίρου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα (1) εταιρικό μερίδιο. Η κάλυψη των μεριδίων και η καταβολή του κεφαλαίου από όλους τους εταίρους έγινε ως εξής :

Ο από τους εταίρους, Βασίλειος Νικολαΐδης του Νικολάου και της Μαργαρίτας, επιχειρηματίας, κάτοικος Λεμεσού, Κύπρου

(οδός Αμαθούντος, αριθμ. 11), υπηκοότητας ελληνικής, με αριθμό Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας ΑΚ 568609/02.07.2012/Α.Τ. Ζωγράφου και Α.Φ.Μ. 108083702 (ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού)

κατέβαλε ως κεφάλαιο το ποσό των δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων (13.500) ευρώ και ανέλαβε τετρακόσια πενήντα (450) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ εκάστου, και

2. Ο από τους εταίρους, Δημήτριος Νικολαΐδης του Νικολάου και της Μαργαρίτας, επιχειρηματίας, κάτοικος Λεμεσού Κύπρου (οδός Στυμφαλλίδων, αριθμ. 16 Royal Court 3), υπηκοότητας ελληνικής, με αριθμό Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας Αι 024768/04.03.2010/Τ.Α Συντάγματος και ΑΦΜ 111546564 (ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού),

κατέβαλε ως κεφάλαιο το ποσό των δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων (13.500) ευρώ και ανέλαβε τετρακόσια πενήντα (450) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ εκάστου.

Το κεφάλαιο της εταιρείας κατά ρητή δήλωση και βεβαίωση των συμβαλλομένων στο παρον εταίρων, όπως παρίστανται ή νομίμως εκπροσωπούνται στην παρούσα, καταβλήθηκε στο ταμείο της εταιρείας σε μετρητά.

Επίσης με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων μπορούν να εκδοθούν από την εταιρεία έγγραφα αποδεικτικά της εταιρικής ιδιότητας κάθε εταίρου, για ολόκληρη τη μερίδα συμμετοχής του, αλλά στα αποδεικτικά αυτά έγγραφα πρέπει να αναγράφεται με κεφαλαία στοιχεία η φράση "ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΜΗ ΦΕΡΟΥΣΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΑΞΙΟΓΡΑΦΟΥ".

Σε κάθε έντυπο της εταιρείας πρέπει να αναφέρονται η επωνυμία της, το εταιρικό κεφάλαιο, το μητρώο εταιρειών

περιορισμένης ευθύνης, που έχει καταχωρηθεί η εταιρεία, καθώς και η έδρα της.»

****

Η αξία του εισφερομένου ακινήτου ιδιοκτησίας του πρώτου των εταίρων ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ του Νικολάου, αποτιμήθηκε στο ποσό των τετρακοσίων τριάντα τριών χιλιάδων επτακοσίων εξήντα τριών ευρώ (434.763,00€), από την ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS» με την από Μαρτίου 2021 έκθεση εκτίμησης που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:

Certified
Public
Accountants
Audit & Assurance

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για εισφορά σε είδος (Ακινήτου) σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου την 28/2/2021 της εταιρείας «BDN ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε»

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.



ΑΘΗΝΑ

Μάρτιος 2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1 ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ ... 3
1.1 Ενταλή εκτίμησης, αντικείμενο πιστοποίησης, διαδικασίες ... 3
1.2 Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός, βιβλία) ... 3
1.3 Μετοχικό Κεφάλαιο – Μετοχές ... 4
1.4 Διαίκηση - Εκπροσώπηση ... 4
2 ΕΙΔΙΚΟ ΜΕΡΟΣ ... 4
2.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΣΤΗΡΙΧΘΗΚΕ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ... 4
3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 28/2/2021 ... 4
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ... 4
3.1. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ... 4
3.1.1.Οικόπεδο – Κτίριο ... 4
4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ... 5
5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ... 6
ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 8
ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ... 13
ΕΝΤΟΛΕΑΣ ... 13
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 13
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 13
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 13
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ... 14
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 14
ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ... 14
ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ... 14
ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ... 15
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ... 15
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ... 15
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 16
ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ... 19
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ... 20
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ... 22
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ... 24
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ... 25
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 ... 27
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 ... 28
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 ... 29
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 ... 34

1 ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

1.1 Εντολή εκτίμησης, αντικείμενο πιστοποίησης, διαδικασίες

Η παρούσα έκθεση, συντάχθηκε ύστερα από την εντολή που λάβαμε, με ομόφωνη απόφαση των Διαχειριστών της Εταιρείας «**BDN ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε**» για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με εισφορά σε είδος και ειδικότερα ακινήτου επί της οδού Βουκουρεστίου στην Αθήνα. Η έκθεση έχει σκοπό την καταγραφή και αποτίμηση του εισφερόμενου ακινήτου με ημερομηνία 28/2/2021 και αντίστοιχη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

1.2 Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός, βιβλία)

Η **επωνυμία** της εταιρείας σύμφωνα με το τελευταίο κωδικοποιημένο καταστατικό της, είναι «**BDN ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε**».

Η έδρα της εταιρείας, ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων

Σκοπός της εταιρείας είναι :

1. Η αγορά, η μίσθωση με σκοπό την εκμετάλλευση (περαιτέρω εκμίσθωση), ή εκμίσθωση ή μεταπώληση ή ιδιοχρησιμοποίηση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση με οποιοδήποτε τρόπο ακινήτων πάσης φύσεως και πάσης χρήσεως όπως ενδεικτικά οικοπέδων, κτισμάτων, κτιρίων, διαμερισμάτων , γραφείων και καταστημάτων οπουδήποτε ευρισκόμενων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
2. Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην εταιρία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων.
3. Η εκπόνηση μελετών πάσης φύσεως η παρεχή εν γένει συμβουλών αξιοποιήσεως ακινήτων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρίτων.
4. Η ανοικοδόμηση, οργάνωση, εξοπλισμός και εν γένει αξιοποίηση για σκοπούς πώλησης, εκμίσθωσης και ιδιοχρησιμοποίησης πάσης φύσεως κτιρίων, κατοικιών, γραφείων, πολυκατοικιών, εμπορικών κέντρων, σταθμών αυτοκινήτων, βιομηχανικών , τουριστικών, ξενοδοχειακών, αγροτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και η κατά το σύστημα της αντιπαροχής ανέγερσης κτιρίων πάσης φύσεως. Η ανωτέρω ανοικοδόμηση, οργάνωση εξοπλισμός και αξιοποίηση δύναται να γίνεται, είτε επί ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, είτε και επί ακινήτων ιδιοκτησίας τρίτων λόγω εργολαβίας, είτε κατά το σύστημα της αντιπαροχής, είτε με άλλα εργολαβικά ανταλλάγματα.
5. Η κατασκευή, οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση δι ιδίον λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, επ αμοιβή ή μη, πάσης φύσεως εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών, ξενοδοχειακών και αγροτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων
6. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών και συμβουλών για την αξιοποίηση και ανάπτυξη πάσης φύσεως ακινήτων και για τον έλεγχο του κόστους επενδύσεων επί ακινήτων, με την εκπόνηση μελετών, εκτιμήσεων και τεχνικών εκθέσεων πάσης φύσεως.
7. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα κατασκευής φωτιστικών σωμάτων πάσης φύσεως και η εκπόνηση μελετών φωτισμού και διακόσμησης χώρων πάσης φύσεως.
8. Η διεξαγωγή κάθε συναφούς εργασίας ή και κάθε συναφούς δραστηριότητας που θεωρείται αμέσως ή εμμέσως απαραίτητη, κατάλληλη ή σκόπιμη για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών.

Για την επίτευξη του εταιρικού σκοπού η εταιρεία μπορεί :

- Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς ή δημοπρασίες του Δημοσίου και των κάθε είδους Δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών επιχειρήσεων, οργανισμών ή τραπεζών καθώς και πάσης φύσεως νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.
- Να ιδρύει συνεταιρίζεται και συμμετέχει ή κοινοπρακτεί σε οποιαδήποτε επιχείρηση ίδιου ή παρεμφερούς σκοπού, υπό οποιονδήποτε εταιρικό τύπο και μορφή και να συγχωνεύεται με άλλη εταιρία ή να απορροφά άλλη συναφή επιχείρηση ατομική ή εταιρική οποιουδήποτε τύπου.
- Να ιδρύει υποκαταστήματα γραφεία και παραρτήματα οπουδήποτε στην Ελλάδα και την αλλοδαπή.
- Να συνεργάζεται με οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιονδήποτε τρόπο και
- Να εκπροσωπεί οποιαδήποτε επιχείρηση ελληνική ή ξένη η οποία έχει συγγενή σκοπό

- Να εκτελεί όλες τις παραπάνω δραστηριότητες είτε για λογαριασμό δικό της είτε για λογαριασμό τρίτων με προμήθεια ή ποσοστά είτε συνεταιρικά είτε σε σύμπραξη με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα
- Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοια ή παρεμφερή σκοπό και
- Να παρέχει με απόφαση των εταίρων, εγγυήσεις υπέρ εταιριών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών ημεδαπών ή αλλοδαπών στις οποίες συμμετέχει η εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιονδήποτε τρόπο και να παραχωρεί πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές και εμπράγματες.

Η εταιρεία, λόγω της νομικής της μορφής, τηρεί **διπλογραφικά βιβλία.**
Ο **αριθμός φορολογικού μητρώου** της εταιρείας είναι **998851000** και αριθμός ΓΕΜΗ **007136401000**.

1.3 Μετοχικό Κεφάλαιο – Μετοχές

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των Δέκα Οκτώ χιλιάδων (18.000,00) Ευρώ και διαιρείται σε εξακόσια (600) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας τριάντα (30,00) ευρώ το καθένα.

1.4 Διοίκηση - Εκπροσώπηση

Η εταιρεία εκπροσωπείται έναντι παντός τρίτου από τον κ. Βασίλειο Νικολαΐδη , ο οποίος θα δεσμεύει την εταιρεία δια μόνης της υπογραφής του, τιθέμενης υπό την εταιρική επωνυμία.

2 ΕΙΔΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

2.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΣΤΗΡΙΧΘΗΚΕ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας αποτέλεσαν :

α) Ισοζύγιο της 31.12.2020

Για τον σκοπό της παρούσας εργασίας μας λάβαμε ισοζύγιο της εταιρείας την 31.12.2020

β) Αποτίμηση Ακινήτου

Για τον σκοπό της εργασίας μας αποτιμήθηκε ακίνητο στην Βουκουρεστίου από την εκτιμητική εταιρία ARBITRAGE REAL ESTATE και ειδικότερα από τους εκτιμητές Κωνσταντίνο Μαρκογιαννάκη (Αρ Μητρώου 183) και Ανθή Κωνσταντίνου (Αρ Μητρώου 401)

γ) Διάφορες πληροφορίες

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και την δραστηριότητα της εταιρείας βάσει των τηρουμένων βιβλίων.

3 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ 28/2/2021

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

3.1. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

3.1.1. Οικόπεδο – Κτίριο

Σύμφωνα και με το πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 28.2.2021 συντάχθηκε έκθεση εκτίμησης σχετικά με την εύλογη αξία του υπό στοιχεία ΣΤ διαμερίσματος 8 ορόφου επιφάνειας 140,70 τμ, με παραρτήματα υπόγεια αποθήκη και δικαιώματα χρήσης κατά 1/3 χώρου πλυντηρίου- σιδερωτηρίου στο δώμα εντός πενταόροφης οικοδομής επί οικοπέδου 334,67 τμ, η οποία εντοπίζεται επί της οδού Βουκουρεστίου 13, Αθήνα.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του υπό μελέτη ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μελέτη της Αγοράς (market Approach), ενώ για τον λογιστικό διαχωρισμό της εύλογης αξίας για τους σκοπούς της παρούσης στους λογαριασμούς 10 Γήπεδα – Οικόπεδα και 11 Κτίρια και τεχνικές εγκαταστάσεις χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost).

Σύμφωνα και με την εργασία της εκτίμησης την οποία παραθέτουμε στην έκθεση μας η αξία του ακινήτου εκτιμάται σε ποσό ευρώ **434.763** και αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Αξία
Οικόπεδο	338.163
Κτίριο	96.600
Σύνολο	**434.763**

Η εταιρεία θα πρέπει να χρεώσει τις ανωτέρω αξίες στον λογαριασμό των οικοπέδων και κτιρίων σύμφωνα με τον ανωτέρω πίνακα και να πιστώσει το λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων «Μετοχικό κεφάλαιο» αντίστοιχα.

4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπεραίνοντας σύμφωνα με τα ανωτέρω βεβαιώνουμε ότι η εισφερόμενη αξία του ακινήτου έχει προσδιοριστεί στην αξία ποσού ευρώ **434.763**.

Αθήνα, 20 Μαρτίου 2021

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές	
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΥΤΡΟΥΛΟΣ**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής **Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ 22281** **Α.Μ. ΕΛΤΕ 1245**	**Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής** **Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ 25701** **Α.Μ. ΕΛΤΕ 2171**

5 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

- Έκθεση Αποτίμησης Ακινήτου

Certified
Public
Accountants
Audit & Assurance



Arbitrage
Real Estate Advisors

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ
ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 13
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

18 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2021

ΕΝΤΟΛΕΑΣ: **ΒΔΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε.**

ARE_PO-2021-3310

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατόπιν εντολής σας συντάχθηκε η παρούσα έκθεση εκτίμησης σχετικά με την Εύλογη Αξία του υπό στοιχεία ΣΤ διαμερίσματος Β' ορόφου επιφάνειας 140,70 μ², με παραρτήματα υπόγεια αποθήκη και δικαίωμα χρήσης κατά 1/3 χώρου πλυντηρίου - σιδερωτηρίου στο δώμα, εντός πενταόροφης οικοδομής επί οικοπέδου 334,67 μ², η οποία εντοπίζεται επί της οδού Βουκουρεστίου 13, Δήμος Αθηναίων.

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του υπό μελέτη ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach), ενώ για το λογιστικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας, για τους σκοπούς της παρούσης στους λογαριασμούς 10 & 11 (γη & κτίσμα αντίστοιχα), χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost).

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

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

Σύμφωνα με το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων[2], η εν λόγω κατάταξη αναλύεται ως εξής:

Ενσώματες Ακινητοποιήσεις – Δ.Λ.Π. 16

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

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

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

Η κατηγορία Ενσώματες Ακινητοποιήσεις υπόκειται σε αποσβέσεις. Τα οικόπεδα και τα κτήρια αποτελούν περιουσιακά στοιχεία τα οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους και λογιστικοποιούνται χωριστά, έστω και αν αποκτώνται μαζί. Η γη έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένεται, ενώ τα κτήρια έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή και συνεπώς αποτελούν αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών [3], ο διαχωρισμός

[1] *ΦΕΚ 251Α΄/24-11-2014/Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις*

[2] *International Accounting Standards Board/IASB*, Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), 2006

[3] TEGOVA, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, 9η έκδοση, 2020 *Ευρωπαϊκή Εκτιμητική Οδηγία 4, Επιμερισμός της Αξίας σε Γη και Κτίσμα*

αξιών μεταξύ γης και κτιριακών εγκαταστάσεων δεν αποτελεί εκτίμηση και ως εκ τούτου το αποτέλεσμα δεν πρέπει να λογαριάζεται ως εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Προσδιορισμός Ωφέλιμης Ζωής Κτιριακών Εγκαταστάσεων

Στον κάτωθι πίνακα παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά και η Εύλογη Αξία για το υπό εξέταση ακίνητο κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ 1/3 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΙΔΕΡΩΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, [redacted], ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ						
Ιδιοκτησία	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Βάσει Συμβολαίου ($μ^2$)**	**Επιφάνεια Βάσει Αποτύπωσης($μ^2$)**	**Ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου (‰)**	**Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/$μ^2$)**	**Εύλογη Αξία κατά την 31.12.2020 (€)**
Διαμέρισμα 3ος	2	131,00	140,70	84,00	3.090,00	434.763

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 υπολογίστηκε στο ποσό των **€ 434.763 (Τετρακοσίων Τριάντα Τεσσάρων Χιλιάδων Επτακοσίων Εξήντα Τριών Ευρώ)**.

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

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

Δεδομένου ότι η βάση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., τα ακίνητα τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία Ενσώματες Ακινητοποιήσεις υπόκεινται σε αποσβέσεις αναφορικά με το κτιριακό τους σκέλος. Η Ωφέλιμη Ζωη ενός ακινήτου συνδέεται άρρηκτα με τον τύπο της κατασκευής, την κατάστασή του και την κατηγοριοποίησή του βάσει της χρησης του, η οποία θεωρείται συνεχής εκ μέρους της ιδιοκτήτριας οικονομικής οντότητας. Ομοια κτήρια δεν υπόκεινται αναγκαστικά στην ίδια υποτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η πορεία κατασκευαστικής απαξίωσης ενός κτιρίου επηρεάζεται σημαντικά από τις συνθήκες συντήρησης. Ως εκ τούτου, ένα κτήριο το οποίο συντηρείται καλύτερα συγκριτικά με ένα όμοιο εντός της ίδιας αγοράς, επιτυγχάνει μικρότερη αποτελεσματική ηλικία σε σχέση με την πραγματική του και αντίστροφα. Σε περιπτώσεις κτιρίων τα οποία αποτελούνται από τμήματα με διαφορετικά υπολογιζόμενες ωφέλιμες ζωές - ως αποτέλεσμα είτε διαφορετικού τύπου κατασκευής, είτε διαφορετικού βαθμού συντήρησης – και εκτιμώνται για σκοπούς Δ.Π.Χ.Π., σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ενωσης Εκτιμητικών Οργανισμών συνηθίζεται η κατηγοριοποίηση των τμημάτων με βάση τους διαφορετικούς ρυθμούς απαξίωσής τους.

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

Λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα κατασκευής και την κατάσταση συντήρησης της υπό εκτίμηση οριζόντιας ιδιοκτησίας, υιοθετήθηκε ετήσιος ρυθμός απαξίωσης της τάξης του 2% για το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων. Ως προσαρμοσμένο έτος κατασκευής λόγω ανακαινίσεων χρησιμοποιήθηκε το 1990. Η υπολειπόμενη Ωφέλιμη Ζωή του κτιριακού σκέλους του υπό εξέταση ακινήτου αναλύεται στον παρακάτω πίνακα ως εξής:

Επίπεδο	Ιδιοκτησία	Έτος Κατασκευής	Προσαρμοσμένο έτος Κατασκευής	Έτος Εκτίμησης	Ηλικία (Ετη)	Ωφέλιμη Ζωή (Ετη)	Υπολειπόμενη Ωφέλιμη Ζωή (Ετη)
Β Οροφος	Διαμέρισμα ΣΤ'	1935	1990	2020	30	50	20

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, το υπό εξέταση ακίνητο υπόκειται σε αποσβέσεις, με αποτέλεσμα την ανάγκη επιμερισμού της Εύλογης Αξίας σε δύο σκέλη. Πιο συγκεκριμένα, στην αξία του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίσμα και στο εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης του κτιριακού σκέλους.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο λογιστικός επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του Ακινήτου.

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ 1/3 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΙΔΕΡΩΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	
Εύλογη Αξία (€) κατά την 31.12.2020	
Επιμερισμός Εύλογης Αξίας	
Αξία οικοπεδικού σκέλους	338.163
Κόστος αντικατάστασης κτηριακού σκέλους	96.600
Εύλογη Αξία (€)	**434.763**

Παραμένουμε στην διάθεση σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση,

Για την Arbitrage Real Estate

Κωνσταντίνος Μαρκογιαννάκης MRICS, MSc, MEng
Head of Valuation & Advisory
Ορκωτός Πραγματογνώμων Ακινήτης Περιουσίας
(Αρ. Μέλους RICS: 1205163)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών
(Αρ. Μητρώου: 183)

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

Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΔΕΝ ΦΕΡΕΙ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΚΑΘΩΣ ΕΣΤΑΛΗ ΣΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΜΟΡΦΗ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 8
ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ 13
ΕΝΤΟΛΕΑΣ 13
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 13
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 13
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 13
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 14
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 14
ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 14
ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 14
ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 15
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ 15
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 15
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 16
ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 19
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 20
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 22
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 24
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 25
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 27
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 28
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 29
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 34

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονηθηκε από την Arbitrage Real Estate, η οποία αποτελεί εταιρεία πιστοποιημένων Εκτιμητών – Πραγματογνωμόνων ακίνητης περιουσίας εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Νομικών Προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 30).

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Εντολέας του έργου είναι η εταιρεία BDN ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε. που έχει έδρα στην οδό Βουκουρεστίου 13 στο Δήμο Αθηναίων, με ΑΦΜ 998851000.

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το προϊόν της μελέτης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς πληροφόρησης του Εντολέα.

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων[4], σε πλήρη σύμπνοια με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2020[5] και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών[6].

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

Εύλογη Αξία

«Το τίμημα το οποίο θα ήταν δυνατό να εισπραχθεί κατά την πώληση ενός περιουσιακου στοιχείου, ή τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, μεταξύ συναλλασσομενων στην ελεύθερη αγορά, κατα την ημερομηνία επιμέτρησης»[7].

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο του έργου είναι η σύνταξη μελέτης εκτίμησης Εύλογης Αξίας, η οποία αφορά ένα διαμέρισμα 8ου ορόφου υπό στοιχεία ΣΤ, επιφανειας 140.70μ², με παραρτήματα υπόγεια αποθήκη υπό στοιχεία (5) επιφάνειας 5.50μ² και δικαίωμα χρήσης κατά 1/3 ενός χώρου πλυντηρίου – σιδερωτηρίου υπό στοιχεία (1) στο δώμα επιφανείας 21μ². Το εν λόγω ακίνητο εντοπίζεται σε πενταόροφη οικοδομή, εντός οικοπέδου επιφανείας 334.67 μ², στο Οικοδομικό Τετράγωνο 67035, επί της οδού Βουκουρεστίου 13 του Δήμου Αθηναίων, Περιφέρειας Αττικής.

[4] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, RICS Valuation-Professional Standards, Effective from 31 January 2020
[5] International Valuation Standards Council/IVSC, International Valuation Standards,2020
[6] The European Group of Valuers' Associations/TEGoVA, European Valuation Standards, 9η Έκδοση, Μάιος 2020
[7] International Accounting Standards Board/IASB, *Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)*, 2006, παρ.6, *σελ.756*

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει στηριχθεί στα παρακάτω έγγραφα και δικαιολογητικά, όπως μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη:

- Αντίγραφο του υπ' αριθμόν 6847/19/12/2002 Συμβολαίου Αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λαμπρινή Κ. Ζαφειροπούλου
- Αντίγραφο Αποτύπωσης Διαμερίσματος "Σ¯" του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Κωνσταντίνου Φ. Κυδωνιατη, από 15/12/2020, υπό κλίμακα 1:50
- Αντίγραφο Δήλωσης Ένταξης Ακινήτου στο Ν.4495/2017 με Α/Α 12054546 και ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 11/12/2020, σε κατάσταση αρχικής υποβολής
- Αντίγραφο απόδειξης πληρωμής τέλους υπαγωγής ρύθμισης αυθαιρέτων και ποσοστού ανταπόδοσης ΤΕΕ με ημερομηνία 14/12/2020

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31/12/2020.

ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

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

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

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

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

Η παρούσα εκτίμηση έχει βασιστεί σε Στοιχεία Επιπέδου 3 και 2.

ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΕΥΡΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Η επιθεώρηση στο υπό εκτίμηση ακίνητο διενεργήθηκε από τους συνεργάτες της Arbitrage RE κα. Κωνσταντίνου Ανθή και κο. Πιτετζή Γεώργιο στις 11/02/2021.

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ – ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Η εταιρεία μας βεβαιώνει ότι ανέλαβε την παρούσα εκτίμηση ενεργώντας ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, κατέχοντας τα προσόντα για τους σκοπούς αυτής της εκτίμησης. Επίσης, δηλώνουμε ότι δεν θεωρούμε πως υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ως προς τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

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

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης και των παραρτημάτων αυτής είναι εμπιστευτικά και απευθύνονται αποκλειστικά προς τον Εντολέα, για τον σκοπό στον οποίο αναφέρονται και για αποκλειστικά δική του χρήση. Συνεπώς, σύμφωνα με την τρέχουσα πρακτική, ουδεμία ευθύνη φέρουμε προς τρίτους σχετικά με το σύνολο ή μέρος του περιεχομένου τους.

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

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Γενικές Παραδοχές

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

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

εάν έχουν πραγματοποιηθεί εξειδικευμένες ενέργειες απομάκρυνσης των προαναφερθέντων υλικών από το εν λόγω ακίνητο ή εάν υπάρχει άλλη αναφορά στην έκθεσή μας.

Ειδικές Παραδοχές

- Για το ακίνητο δεν προσκομίστηκαν οι απαραίτητες κατόψεις συμβολαίου ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών Β΄ ορόφου, υπογείου και δώματος, για να είναι εφικτή η νομική και τεχνική ταύτιση του διαμερίσματος, της αποθήκης και του χώρου πλυντηρίου. Για το διαμέρισμα αναφέρεται υπαγωγή στο Ν. 4495/2017 με εξοφλημένο πρόστιμο €250, επομένως θεωρείται ότι μπορεί να μεταβιβαστεί νομότυπα
- Με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία θεωρούμε ότι η οικοδομή ενδιαφέροντος έχει ανεγερθεί κατά το έτος 1935

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η πλέον αποδεκτή και ευρύτερα χρησιμοποιούμενη μέθοδος για την συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων, ήτοι η Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach) όπως αυτή αναλύεται παρακάτω. Για το θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας στους Λογαριασμούς 10 και 11 (γη και κτίσμα αντίστοιχα) χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method), όπως περιγράφεται κάτωθι.

Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

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

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

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

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

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

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

Στο πλαίσια αξιολόγησης των συλλεχθέντων στοιχείων από την τοπική κτηματαγορά και για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης εκτίμησης, έχει χρησιμοποιηθεί πίνακας συγκριτικής αξιολόγησης ο οποίος αναλύει το εκτιμώμενο ακίνητο με τα αντίστοιχα συγκριτικά, επικεντρώνοντας σε μία σειρά πεδίων ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών ως εξής:

1. **Επίπεδο**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται ο όροφος του ακινήτου, προσαυξάνοντας την τιμή μονάδας των ακινήτων που βρίσκονται σε χαμηλότερο επίπεδο σε σχέση με το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

2. **Ηλικία**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η παλαιότητα του ακινήτου, λογαριάζοντας απομειωτικό συντελεστή στα ακίνητα νεότερης κατασκευής σε σχέση με το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

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

4. **Θέση / Προβολή**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η εγγύτητα των συλλεχθέντων στοιχείων σε κεντρικές οδικές αρτηρίες, ΜΜΜ και τα εμπορικά κέντρα εκάστης περιοχής σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο. Λογαριάζεται απομειωτικός συντελεστής στα ακίνητα υψηλότερη προβολής - ποιότητας πρόσβασης – εμπορικότητας περιοχής και αντίστροφα.

5. **Παραρτήματα**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται ο αριθμός και ο τύπος των παραρτημάτων του εκτιμώμενου ακινήτου σε σχέση με τα συλλεχθέντα στοιχεία (π.χ. υπόγεια θέση στάθμευσης, υπόγειος αποθηκευτικός χώρος κ.α.), λογαριάζοντας υψηλότερο συντελεστή για συγκριτικά στοιχεία που διαθέτουν περιορισμένο αριθμό παραρτημάτων.

6. **Κατάσταση Συντήρησης**
   Στο συγκεκριμένο πεδίο αξιολογείται η κατάσταση συντήρησης του εκτιμώμενου σε σύγκριση με τα συλλεχθέντα στοιχεία. Λογαριάζεται απομειωτικός συντελεστής στα συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση από άποψη συντήρησης και αντίστροφα.

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

8. **Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**

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

Προσέγγιση Κόστους (Cost Approach)

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method)

Στις περιπτώσεις ακινήτων ειδικού σκοπού, τα οποία πωλούνται σπάνια, και για τα οποία δεν υπάρχουν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών στην ελεύθερη αγορά ούτε διαθέσιμα στοιχεία για τα πραγματικά ή θεωρητικά εισοδήματα[8], εφαρμόζεται η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης. Αυτή η μέθοδος λαμβάνει υπόψη την αξία του οικοπέδου και το κόστος αντικατάστασης του κτηρίου, κατόπιν υπολογισμού των απαραίτητων αποσβέσεων.

Ειδικότερα, η Μέθοδος Αποσβεσμένο Κόστους Αντικατάστασης ορίζεται ως ακολούθως:

- Εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου, εφόσον η γη δεν έχει υποστεί ανάπτυξη, με την χρήση της Προσέγγισης Αγοράς - όπως αυτή περιγράφεται στο πεδίο «Προδιαγραφές – Μεθοδολογία»
- Υπολογισμός του κόστους κατασκευής νέου κτηρίου, της ίδιας επιφάνειας και των ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με το υπο εκτίμηση ακίνητο, συμπεριλαμβάνοντας όλες τις απαραίτητες αμοιβές και κόστη για τις δαπάνες για την διαμόρφωση των κατάλληλων υποδομών
- Εφαρμογή του κατάλληλου ποσοστού απόσβεσης στο κόστος κατασκευής, ανάλογα με τη χρήση, την ηλικία, τον βαθμό συντήρησης και την συνολική απαξίωση την οποία έχει δεχθεί εν συγκρίσει με ένα αντίστοιχο νεόδμητο κτήριο
- Το σύνολο των ανωτέρω παραγόντων, δηλαδή της αξίας του σκέλους της γης και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων αντικατοπτρίζει την υλική αξία του ακινήτου

Για την εξίσωση του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης με την Αγοραία Αξία, λαμβάνονται συνήθως υπόψη κατάλληλοι συντελεστές προσαρμογής, οι οποίοι σχετίζονται με την εμπορικότητα του υπό εκτίμηση του ακινήτου, καθώς η σχέση ανάμεσα στο κόστος και στην αξία είναι σπάνια άμεση.[9]

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το Πρότυπα Εκτίμησης του βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και συγκεκριμένα με την Οδηγία Εκτιμητικής Πρακτικής No10[10], οι αγορές μπορούν να διαταραχθούν από διάφορους παράγοντες που μπορεί να προκύψουν λόγω οικονομικών, μακροοικονομικών, νομικών, πολιτικών η και φυσικών γεγονότων. Εάν η ημερομηνία αποτίμησης συμπίπτει ή είναι αμέσως μετά από ένα τέτοιο συμβάν, ενδέχεται να υπάρχει μειωμένο επίπεδο βεβαιότητας λόγω ελλείψεως εμπειρικών-συγκριτικών δεδομένων της αγοράς. Σε τέτοιες καταστάσεις οι απαιτήσεις που υποβάλλονται στους εκτιμητές μπορούν να είναι ασυνήθιστα αυξημένες. Παρόλο που οι εκτιμητές θα πρεπει να έχουν τη δυνατότητα να αποφανθούν, είναι σημαντικό να εκφραστεί σαφώς το πλαίσιο στο οποίο λήφθηκε η εν λόγω απόφαση.

Επιπλέον, σύμφωνα με την έκτακτη οδηγία του RICS αναφορικά με την πανδημία του ιού COVID 19[11] έχουμε να επισημάνουμε τα εξής:

Το ξέσπασμα του Κορωνοϊού COVID-19 που κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές. Έχουν εφαρμοστεί από πολλές χώρες ταξιδιωτικοί περιορισμοί και η δραστηριότητα της αγοράς επηρεάζεται σε πολλούς τομείς.

[8] Διεθνές Εκτιμητικό Πρότυπο 400 §70.3-70.4, εν ισχύ από τον Ιανουάριο 2020
[9] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS*, Εκτιμητικά Πρότυπα 5- Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτων Πραγματογνωμονων ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2020.
[10] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS*, *Δήλωση Πρακτικής 10, Επαγγελματικά και Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, παρ. 2.4*, 31 Ιανουαρίου 2020
[11] *Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, Valuation Practice Alert – Coronavirus*

Ως εκ τούτου, κατά την ημέρα της αποτίμησης θεωρούμε ότι μπορούμε να προσδώσουμε μικρότερο βάρος σε συγκριτικά στοιχεία που λήφθηκαν προ της εν λόγω πανδημίας ώστε να διαμορφώσουμε την άποψή μας για την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.

Δεδομένων των συνθηκών, αντιμετωπίζουμε μια άνευ προηγουμένου σειρά περιστάσεων και ως εκ τούτου η εκτίμησή μας παρατίθεται στη βάση της Μειωμένης Βεβαιότητας Αποτίμησης (Material Valuation Uncertainty) σύμφωνα με τις οδηγίες VPS3[12] και VPGA10[13] του RICS Red Book Global.

Συνεπώς, η αξιολόγησή μας συνοδεύεται από μικρότερη βεβαιότητα και υψηλότερο βαθμό προσοχής από ότι συνήθως. Δεδομένης της άγνωστης μελλοντικής επίπτωσης που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε τη συχνή αναθεώρηση της αποτίμησης της αξίας του εν λόγω ακινήτου.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Ευρύτερη Περιοχή

Ο Δήμος Αθηναίων καταλαμβάνει έκταση 38,96 χμ² και έχει πληθυσμό 664.000 κατοίκους περίπου, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Αποτελεί την έδρα της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής και συγκεντρώνει τις σημαντικότερες διοικητικές, οικονομικές, πολιτικές, πολιτιστικές και εκπαιδευτικές λειτουργίες της Ελλάδας. Χωροθετείται στο κέντρο της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, η οποία αποτελείται από 58 Δήμους και έχει να επιδείξει μεγάλη ιστορία και ποικιλομορφία, ως προς τον αριθμό και το είδος των συνοικιών και λειτουργιών που συγκεντρώνει, όπως και πλήθος από ιστορικά μνημεία, μουσεία, κτήρια δημόσιων και ιδιωτικών πανεπιστημίων και διοικητικά κτήρια. Ο δομικός ιστός της Αθήνας έχει επεκταθεί σταδιακά από την δημιουργία του Ελληνικού Κράτους σε διαδοχικές ζώνες γύρω από την Ακρόπολη, δημιουργώντας περιοχές κατοικίας και δραστηριότητας διαφορετικών εισοδημάτων, εμπορευσιμότητας ή και βαθμού απαξίωσης.

Το εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας, είναι η ιστορική περιοχή που ορίζεται από την Πλατεία Συντάγματος, την Πλατεία Ομονοίας και η Πλατεία Μοναστηρακίου και συγκεντρώνει σημαντικές λειτουργίες της πόλης. Τα τελευταία χρόνια έχει γνωρίσει μεγάλη εμπορική άνοδο, εξαιτίας της ανοδικής πορείας του τουρισμού. Οι ακριβότερες περιοχές παραμένουν όσες εντοπίζονται κοντά στην Ακρόπολη και το Σύνταγμα, ενώ οι περιοχές οι οποίες εντοπίζονται στο βόρειο τμήμα του, πλησίον της πλατείας Ομονοίας έχουν γνωρίσει μεγάλη απαξίωση τις τελευταίες δεκαετίες, λόγω της πυκνής δόμησης, της έλλειψης πρασίνου, του πεπαλαιωμένου κτηριακού δυναμικού και της έλλειψης πρωτοβουλίας από την κεντρική διοίκηση για δράσεις ανάπλασης.

[12] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, RICS Valuation-Professional Standards, 11th Edition, November 2019, σελ. 43
[13] Royal Institution of Chartered Surveyors/RICS, RICS Valuation-Professional Standards, 11th Edition, November 2019, σελ. 116



Δήμος Αθηναίων
Πηγή: Google Maps



1η Δημοτική Κοινότητα Δήμου Αθηναίων
Πηγή: Wikipedia, Μορφοποίηση: Arbitrage RE

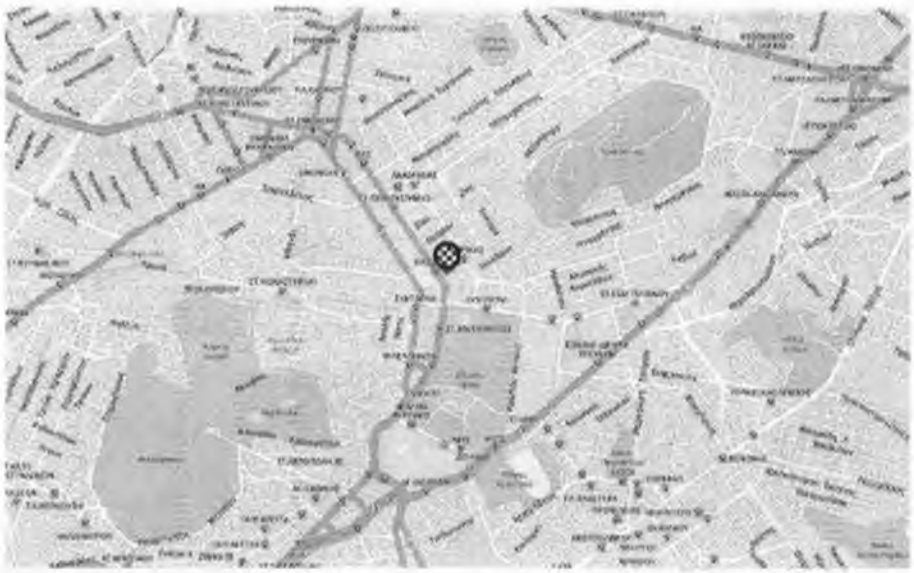
Το Κολωνάκι που ανήκει στην 1η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων, συνορεύει βόρεια με το Λυκαβηττό, ανατολικά με Ιλίσια, νότια με το Παγκράτι και Δυτικά με το Ιστορικό Κέντρο των Αθηνών. Εκτείνεται βορεια έως τους πρόποδες του λόφου Λυκαβηττού, από τη Λ. Ελευθέριου Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) ανατολικά έως το Μέγαρο Μουσικής, νότια έως τη Λ. Βασιλίσσης Σοφίας και βορειοδυτικά έως την οδό Σίνα. Το Κολωνάκι είναι μια πυκνοδομημένη περιοχή και χαρακτηρίζεται κυρίως από παλαιά κτήρια, καθώς εντοπίζονται αρκετά νεοκλασικά κτήρια και μεσοπολεμικές πολυκατοικίες. Στην περιοχή ξεχωρίζει η πλατεία Φιλικής Εταιρείας (Κολωνακίου), στην οποία καταλήγουν εμπορικοί δρόμοι όπως η Πατριαρχού Ιωακείμ, Τσακάλωφ, Σκουφά και Κανάρη. Στην πλατεία Κολωνακίου και στις προαναφερθείσες οδούς, εντοπίζεται πλήθος καταστημάτων λιανικού εμπορίου, χώροι υγειονομικού ενδιαφέροντος, καθώς και γραφειακοί χώροι. Επιπρόσθετα, η οδός Βουκουρεστίου αποτελεί εμπορικό σημείο της περιοχής με το πεζοδρομημένο τμήμα της να ξεχωρίζει για τα καταστήματα μεγάλων «brands».

Η κυκλοφοριακή σύνδεση του Κολωνακίου με τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου Αθηναίων επιτυγχάνεται μέσω δύο κεντρικών οδικών αρτηριών, τις Λεωφόρους Βασιλίσσης Σοφίας και Ελευθέριου Βενιζέλου. Οι κάτοικοι της περιοχής εξυπηρετούνται από 13 γραμμές λεωφορείων που διέρχονται από τις προαναφερθείσες Λεωφόρους και από τη γραμμη 3 του μετρό με τους σταθμούς «Σύνταγμα» και «Ευαγγελισμός». Ωστόσο, η στενότητα των οδών σε συνδυασμό με το ανάγλυφο της περιοχής του Κολωνακίου, καθιστούν δύσκολη τη μετακίνηση με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς και συγκεκριμένα με τη λεωφορειακή γραμμή 060 (Ακαδημία – Λυκαβηττός)

Άμεση Περιοχή

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται επί της οδού Βουκουρεστίου 13 εντός του Ο.Τ. 67035 του εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων. Η περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από εμπορικές χρήσεις και από γραφειακούς χώρους. Η συγκέντρωση της εμπορικότητας εντοπίζεται επί της Λ. Ελευθέριου Βενιζέλου, της οδού Βουκουρεστίου και Ακαδημίας.

Η πρόσβαση στο εκτιμώμενο επιτυγχάνεται μέσω ιδιωτικού οχήματος από την Λ. Ελευθέριου Βενιζέλου, καθώς το τμήμα της οδού Βουκουρεστίου στο οποίο φέρει πρόσωπο το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι πεζοδρομημένο, ενώ δύσκολη κρίνεται η ελεύθερη στάθμευση στην περιοχή του ακινήτου. Επιπρόσθετα, η περιοχή του ακινήτου διαθέτει καλή σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφορας (ΜΜΜ), καθώς εξυπηρετείται από τις γραμμές λεωφορείων 060, 203, 2048, 211, 214, 227, 235, 856, Α2, Α3 και Α5, που διέρχονται από τη Λ. Ελευθέριου Βενιζέλου και τη γραμμή 3 του μετρό από το σταθμό «Σύνταγμα», ο οποίος βρίσκεται περίπου 300μ νότια του εκτιμώμενου.



Χάρτης περιοχής ακινήτου
Πηγή: Here wego maps

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οικοπεδικό Σκέλος

Βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε πολυκατοικία που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο, εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου (ΟΤ) 67035 του Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας, το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 334,67μ².

Το εν λόγω οικόπεδο συνορεύει κατά τον τίτλο κτήσεως:

Βόρεια:	με οικία Αριστοτέλους Κούζη
Ανατολικά:	με την οδό Βουκουρεστίου
Νότια:	με οικία αγνώστων
Δυτικά:	με οικία Αθανασίου και αγνώστων

Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με διαδικτυακή έρευνα στην ηλεκτρονική πλατφόρμα gis.epoleodomia.gov, οι όροι και περιορισμοί δόμησης για το Οικοδομικό Τετράγωνο 67035, καθορίζονται από το Προεδρικό Διάταγμα της 23ης Ιουνίου 1978[14] και οι χρήσεις γης καθορίζονται από το ΓΠΣ του Δήμου Αθηναίων[15]. Οι όροι δόμησης και χρήσεις γης περιγράφονται κάτωθι:

Όροι δόμησης

Τομέας ΙΙ

Αρτιότητα Κανόνας: Ε= 200,00μ² και Π=10,00μ
Παρέκκλιση: Ε= 112,50μ² και Π=6,00μ

[14] Βλέπετε ΦΕΚ 312Δ/1978
[15] Βλέπετε ΦΕΚ 57ΑΑΠ/2014

Συντελεστής Δόμησης: 4,80
Ποσοστό Κάλυψης: 60%
Μέγιστος αριθμός ορόφων: 4
Υποχρέωση στοάς[16]

Χρήσεις Γης
Περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου - Κεντρικών Λειτουργιών Πόλης

Περιγραφή της Κατασκευής

Το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται εντός πενταώροφης οικοδομής με υπόγειο και δώμα, κατασκευής περίπου το 1935. Το ισόγειο αποτελείται από δύο καταστήματα και κεντρική είσοδο και οι όροφοι στεγάζουν μεικτές επαγγελματικές και οικιστικές χρήσεις.

Το ακίνητο ενδιαφέροντος αφορά διαμέρισμα Β' ορόφου υπό στοιχεία ΣΤ, στο οποίο αντιστοιχεί ποσοστό συνιδιοκτησίας 84‰ επί του οικοπέδου. Αποτελείται από είσοδο, ενιαία τραπεζαρία – καθιστικό - γραφείο, διάδρομο, WC, δύο υπνοδωμάτια με δικό του λουτρό έκαστο, κουζίνα και δύο μικρούς εξώστες προς την οδό Βουκουρεστίου. Το διαμέρισμα καταλαμβάνει όλο τον όροφο. Βάσει τίτλου έχει επιφάνεια 131 μ², ενώ βάσει της κάτοψης αποτύπωσης για την υπαγωγή στο Ν. 4495/2017 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Κωνσταντίνου Φ. Κυδωνιάτη η επιφάνεια του διαμερίσματος είναι 140,70 μ².

Το διαμέρισμα διαθέτει ως παραρτήματα την υπ' αριθμόν πέντε (5) αποθήκη στο υπόγειο, με επιφάνεια βάσει τίτλου 5,50 μ². Επίσης του ανήκει κατά 1/3 το δικαίωμα χρήσης ενός χώρου πλυντηρίου και σιδερωτηρίου υπό στοιχεία (1), με επιφάνεια βάσει τίτλου 21 μ² στο δώμα.
Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ η πλήρωση της τοιχοποιίας έχει πραγματοποιηθεί με τη χρήση οπτοπλινθοδομής. Η αρχιτεκτονική ανήκει στην εποχή του Αθηναϊκού Μοντερνισμού, η οποία διακρίνεται από τους μικρούς εξώστες και τα ερκέρ. Εξωτερικά τα επιχρίσματα είναι κατασκευασμένα με την τεχνική αρτιφισιέλ (επίχρισμα τεχνητού λίθου), μέτριας κατάστασης συντήρησης.

Η πρόσβαση στο διαμέρισμα είναι εφικτή από την οδό Βουκουρεστίου μέσω κοινόχρηστου κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα μεσοπολεμικής τεχνοτροπίας. Επιπλέον, είναι διαθέσιμη έξοδος κινδύνου με μεταλλική κλίμακα από την κουζίνα του διαμερίσματος προς σκεπασμένο φωταγωγό, η οποία οδηγεί προς το υπόγειο της πολυκατοικίας.

Κατά την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε, διαπιστώθηκε πως όλοι οι εσωτερικοί χώροι του διαμερίσματος είναι πρόσφατα ανακαινισμένοι και βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα και έχουν τοποθετηθεί ηλεκτρικά ρολά. Τα δάπεδα σε όλη την επιφάνεια του ακινήτου φέρουν ξύλινη επένδυση (πορκέ). Σε όλα τα δωμάτια έχουν αναρτηθεί ψευδοροφές με κρυφούς φωτισμούς.

Δεν προσκομίστηκαν κατόψεις υπογείου και δώματος και δεν έγινε δυνατός ο εντοπισμός της αποθήκης υπογείου και του χώρου πλυντηρίου-σιδερωτηρίου δώματος, τα οποία ορίζονται ως παραρτήματα του διαμερίσματος. Κατά την αυτοψία ξεναγηθήκαμε στα εν λόγω επίπεδα και διαπιστώσαμε ότι η κατάσταση συντήρησης είναι μέτρια.

Πολεοδομικές Παραβάσεις

Σύμφωνα με το αντίγραφο Δήλωση Ένταξης στο Ν.4495/2017 με Α/Α 12054546 αναφέρονται οι παρακάτω παραβάσεις προς τακτοποίηση:

[16] Βλέπετε ΦΕΚ 313Α/1948

- Διαφορά εμβαδομέτρησης ανάμεσα σε υπάρχουσα κατάσταση και επιφάνεια συμβολαίου, ήτοι 140.70μ² και 131,00μ² αντίστοιχα

Για το ακίνητο αναφέρεται ότι επειδή η πολυκατοικία ανεγέρθηκε προ του 1955 δεν υπάρχει διαθέσιμη οικοδομική άδεια. Ως στοιχείο νομιμοποίησης λαμβάνεται η υπ' αρ. 154100/1935 σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Για την παράβαση αναφέρεται εξοφλημένο πρόστιμο ίσο με το τέλος υπαγωγής ήτοι €250, επομένως το ακίνητο θεωρείται ότι μπορεί να μεταβιβαστεί νομότυπα. Δεν μας έχουν προσκομιστεί κατόψεις τίτλου 8' ορόφου, υπογείου και δώματος για την νομική και τεχνική ταύτιση.

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την ολοκληρωμένη τεκμηρίωση της παρούσας εκτίμησης και την έγκυρη παροχή συμβουλών προς τον πελάτη ως προς την Εύλογη Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς και αναγνωρίστηκαν συγκρίσιμες ενδείξεις, τοπική ζήτηση και προσφορά, διάταξη ακινήτων και εν δυνάμει κατηγορία επενδυτών. Λαμβάνοντας υποψη το είδος του ακινήτου, καθώς και τις μεθοδολογίες αποτίμησης που επιλέχθηκαν, η έρευνα αγοράς ιστιάζει σε διαμερίσματα προς πώληση, τα οποία χωροθετούνται στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου. Συγκρίσιμες ενδείξεις συγκεντρώθηκαν μετά από αναλυτική έρευνα, σε συνδυασμό και με την παρεχή πληροφόρησης μέσω ειδικών περί της αγοράς ακινήτων (μεσίτες, επενδυτές, εργολάβοι κλπ.).

Ζητούμενες Τιμές Πώλησης Διαμερισμάτων

Κατά την έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης διαμερισμάτων στα Κολωνακι, κυμαίνονται μεταξύ €3.300/μ² και €4.600/μ².

Παρακάτω παρατίθενται ενδεικτικά συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών τα οποία συλλέχθηκαν κατά την έρευνά μας στην εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Α/Α	Περιοχή	Περιγραφή	Επίπεδο	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια (μ²)	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης (€/μ²)	Τιμή Μονάδας (€/μ²)	Πηγή Πληροφόρησης
1	Κολωνάκι	Διαμέρισμα, το οποίο διαθέτει 3 υ/δ, 2 WC, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), πόρτα ασφαλείας, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια και αποθήκη .Ανακαινισμένο και διαμορφωμένο σε γραφείο, 300 μ από τα μετρό.	6	1945	118	470.000	3.983	Μεσιτικό γραφείο REMAX, τηλ. 2104914908
2	Κολωνάκι	Διαμέρισμα, το οποίο διαθέτει 2 υ/δ, 1 μπάνιο, WC, κεντρική θέρμανση (φυσικό αέριο), ασανσέρ, πόρτα ασφαλείας, διπλά τζάμια, σίτες, ανακαίνιση (στην κουζίνα, μπάνιο και WC) Κατάλληλο για επαγγελματική χρήση.	3	1964	135	470.000	3.481	Μεσιτικό γραφείο SPECIAL HOMES, τηλ. 2103004142
3	Κολωνάκι	Διαμέρισμα, 2 υ/δ, μπάνιο, WC, αυτόνομη θέρμανση (φυσικό αέριο), αποθήκη ανακαινισμένο	5	1957	114	450.000	3.947	Μεσιτικό γραφείο REMAX, τηλ. 2104914908
4	Κολωνάκι	Διαμέρισμα, 2 υ/δ, μπάνιο, κεντρική θέρμανση (φυσικό αέριο), κουφώματα	1	1970	115	380.000	3.304	Μεσιτικό γραφείο VALUE DEAL, τηλ. 2114065336

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ								
Α/Α	**Περιοχή**	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Έτος Κατασκευής**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Ζητούμενη Τιμή Πώλησης (€/μ²)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
		αλουμινίου, ασανσέρ, γωνιακό						
5	Ηροδότου, Κολωνάκι	Διαμέρισμα, 2 υ/δ μπάνιο, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας	3	1957	142	550.000	3.873	Μεσιτικό γραφείο ΣΥΝΤΟΡΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, τηλ. 2103629641
6	Κολωνάκι	Διαμέρισμα, 3 υ/δ, μπάνιο, WC, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), ασανσέρ, πλησίον πλατείας Κολωνακίου, αποθήκη 4 μ².	4	1955	108	490.000	4.537	Μεσιτικό γραφείο MAGNET, τηλ. 2109200222
7	Κολωνάκι	Οροφοδιαμέρισμα, 2 υ/δ, μπάνιο, WC, φυσικό αέριο, αποθήκη 6 μ², ανακαίνιση εξωτερικά το 2005, ανακαίνιση στα κουφώματα και δάπεδο το 2008.	3	1951	135	620.000	4.593	Μεσιτικό γραφείο REMAX, τηλ. 2111986000

Πράξης Πώλησης Διαμερισμάτων

Στο αρχείο αγοραπωλησιών της Arbitrage RE έχει καταγραφεί για το 2020 μία πράξη πώλησης ανακαινισμένου διαμερίσματος επί της οδού Βουκουρεστίου, με τιμή στα €3.160/μ²

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ								
Α/Α	**Περιοχή**	**Περιγραφή**	**Επίπεδο**	**Έτος Κατασκευής**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Ζητούμενη Τιμή Πώλησης (€/μ²)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²)**	**Πηγή Πληροφόρησης**
1ο	Βουκουρεστίου 21, Κολωνάκι	Διαμέρισμα 2ου ορόφου, με χρήση ανελκυστήρα, μεγάλης προβολής και εύκολης πρόσβασης. Αποτελείται από 2υ/δ, σαλόνι, χώρο υποδοχής, κουζίνα, 2 μπάνια και αποθήκη. Πωλήθηκε Αύγουστο 2020.	2	1945	106	335.000	3.160	Arbitrage RE, τηλ. 2109403431

Ανάλυση Εκτιμώμενου Ακινήτου

Αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο αξιολογήθηκαν ως θετικά τα εξής χαρακτηριστικά:

- Η κεντρική θέση του ακινήτου
- Η αμεσότητα πρόσβασης σε κεντρικές οδικές αρτηρίες (Λ. Βασιλίσσης Σοφίας, Πανεπιστημίου και Σταδίου) και στα μέσα μαζικής μεταφοράς
- Η προοπτική εναλλακτικής αξιοποίησης σαν επαγγελματικό ακίνητο ή βραχυχρόνια μίσθωση
- Η καλή κατάσταση συντήρησης

Αξιολογήθηκαν ως μειονεκτικά τα εξής χαρακτηριστικά:

- Η παλαιότητα του εκτιμώμενου
- Η δυσκολία ελεύθερης στάθμευσης

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Για την ολοκληρωμένη τεκμηρίωση της παρούσας εκτίμησης και την έγκυρη παροχή συμβουλών προς τον Πελάτη ως προς την Εύλογη Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς και αναγνωρίστηκαν συγκρίσιμες ενδείξεις, τοπική ζήτηση και προσφορά, διάταξη ακινήτων και εν δυνάμει κατηγορία επενδυτών. Λαμβάνοντας υπόψη το είδος του ακινήτου, καθώς και τη μεθοδολογία εκτίμησης που επιλέχθηκε, η έρευνα αγοράς εστιάζει σε διαμερίσματα προς πώληση, τα οποία χωροθετούνται στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου. Συγκρίσιμες ενδείξεις συγκεντρώθηκαν μετά από αναλυτική έρευνα, σε συνδυασμό και με την παροχή πληροφόρησης μέσω ειδικών περί της αγοράς ακινήτων (μεσίτες, επενδυτές, εργολάβοι κλπ.).

Υπολογισμός Εύλογης Αξίας

Λαμβάνοντας υπόψη τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία και κατόπιν ανάλυσης τους, υιοθετήθηκε εύλογη τιμή μονάδας €3.090/μ² για το υπό εκτίμηση διαμέρισμα. Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι σχετικοί υπολογισμοί.

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ 1/3 ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΙΔΕΡΩΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ					
Ιδιοκτησία	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια Βάσει Συμβολαίου (μ²)**	**Επιφάνεια Βάσει Αποτύπωσης (μ²)**	**Εύλογη Τιμή Μονάδας (€/μ²)**	**Εύλογη Αξία (€)**
Διαμέρισμα Β'	2	140,70	140,70	3.090,00	434.763

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 υπολογίστηκε στο ποσό των **€ 434.763 (Τετρακοσίων Τριάντα Τεσσάρων Χιλιάδων Επτακοσίων Εξήντα Τριών Ευρώ)**.

Λογιστικός Διαχωρισμός Εύλογης Αξίας σε Κτιριακό και Οικοπεδικό Σκέλος

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο υπόκειται σε αποσβέσεις, με αποτέλεσμα την ανάγκη επιμερισμού της Εύλογης Αξίας σε δύο σκέλη. Πιο συγκεκριμένα, στην αξία του οικοπέδου επί του οποίου έχει ανεγερθεί τα κτίσμα και στο εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης του κτιριακού σκέλους.

Ο υπολογισμός της αξίας του κτιριακού σκέλους του εκτιμώμενου ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την χρήση της Μεθόδου Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC – Depreciated Replacement Cost Method), όπως αυτή παρουσιάστηκε στην παράγραφο «Μεθοδολογία Εκτίμησης».

Λαμβάνοντας υπόψη τα επιμέρους χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου (π.χ. ποιότητα κατασκευής, κατάσταση συντήρησης κ.α.) υιοθετήθηκε ως τιμή μονάδας κατασκευαστικού κόστους για το υπόγειο και το δώμα του κτιρίου ποσό της τάξης των €500/μ², ενώ για το διαμέρισμα 8' ορόφου, υιοθετήθηκε ποσό της τάξης των €1.200/μ². Επίσης, ως ετήσιος ρυθμός απαξίωσης των κτιριακών εγκαταστάσεων υιοθετήθηκε ποσοστό της τάξης του 2,00% για το σύνολο των χώρων. Τέλος, η αξία του οικοπεδικού σκέλους υπολογίστηκε κατόπιν αφαίρεσης του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης από την Εύλογη Αξία.

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ 1/3 ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΙΔΕΡΩΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	
Εύλογη Αξία (€) κατά την 31.12.2020	
Διαχωρισμός Εύλογης Αξίας	
Αξία οικοπεδικού σκέλους	338.163
Κόστος αντικατάστασης κτηριακού σκέλους	96.600
Εύλογη Αξία (€)	**434.763**

Στο Παράρτημα 2 της παρούσας έκθεσης επισυνάπτεται αναλυτικός πίνακας υπολογισμών του κόστους αντικατάστασης του κτιριακού σκέλους του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας Αξιολόγησης Συγκριτικών Στοιχείων

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ:ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ 1/3 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΙΔΕΡΩΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ - ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:140,7 μ² - ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:1935																	
Α/Α	**Περιοχή**	**Επίπεδο**	**Έτος Κατασκευής**	**Επιφάνεια (μ²)**	**Παραρτήματα**	**Ζητούμενη Τιμή Πώλησης (€/μ²)**	**Τιμή Μονάδας (€/μ²)**		**Επίπεδο**	**Ηλικία**	**Επιφάνεια**	**Θέση / Προβολή**	**Παραρτήματα**	**Κατάσταση Συντήρησης**	**Βαρύτητα**	**Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης**	**Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/μ²)**
3	Κολωνάκι	5	1957	114	Αποθήκη	450.000	3.947	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ	-6%	-20%	-5%	5%	0%	10%	17%	15%	468
4	Κολωνάκι	1	1970	115	-	380.000	3.304		2%	-20%	-5%	0%	5%	10%	17%	15%	430
5	Ηροδότου, Κολωνάκι	3	1957	142	-	550.000	3.873		-2%	-20%	0%	5%	5%	10%	17%	15%	539
6	Κολωνάκι	4	1955	108	Αποθήκη 4 μ²	490.000	4.537		-4%	-20%	-7%	0%	0%	10%	17%	15%	511
7	Κολωνάκι	3	1951	135	Αποθήκη 6μ², πλυσταριό	620.000	4.593		-2%	-16%	-1%	5%	0%	10%	17%	15%	624
1*	Βουκουρεστίου 21, Κολωνάκι	2	1945	106	Αποθήκη	335.000	3.160	ΤΕΛΙΚΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	0%	-10%	-7%	5%	0%	10%	17%	0%	517
									ΑΓΟΡΑΙΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/μ²)								3.010,00

Σημειώσεις Πίνακα

1. Από τον πίνακα συγκριτικών στοιχείων επιλέχτηκαν τα συγκριτικά 3, 4, 5, 6 και 7 των ζητούμενων τιμών πώλησης και το συγκριτικό 1* των πράξεων πώλησης για τον υπολογισμό της αξίας, καθώς θεωρήθηκαν πιο αντιπροσωπευτικά.
2. Το πεδίο «Απομείωση Εύλογης Διαπραγμάτευσης» αντιπροσωπεύει τη διαφορά αρχικής ζητούμενης τιμής και τελικής συμφωνηθείσας σε μια συναλλαγή, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ ιδιοκτήτη και εκάστοτε ενδιαφερόμενου αγοραστή. Στις περιπτώσεις πρόσφατων συναλλαγών, το εν λόγω πεδίο παραμένει αμετάβλητο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Πίνακας Υπολογισμού Κόστους Αντικατάστασης Κτιριακού Σκέλους

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ 1/3 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΙΔΕΡΟΙΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΔΩΜΑ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ														
Εδώ για την 31.12.2020 | [illegible] Αποσβεστέου Κόστους Αντικατάστασης														
Επίπεδο	**Ακίνητο**	**Επιφάνεια Βάσει Συμβολαίου (μ²)**	**Επιφάνεια Βάσει Αποτύπωσης(μ²)**	**Ιδιοκτησιακό καθεστώς**	**Συνιδιοκτησία επί του οικοπέδου (‰)**	**Χρήση**	**Υλικό Κατασκευής**	**Έτος Κατασκευής**	**Προσαρμοσμένο έτος Κατασκευής**	**Έτος Εκτίμησης**	**Ετήσιος Ρυθμός Απαξίωσης (%)**	**Κόστος Κατασκευής (€/μ²)**	**Συντελεστής Απόσβεσης**	**Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)**
Υπόγειο	Αποθήκη (5)	5.5	-	Παραρτημα		Βοηθητική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1935	1990	2020	2.00%	500	0.55	1.500
8' Όροφος	Διαμερισμα ΣΤ'	131	140,7	Πλήρης κυριότητα	84,00	Κατοικία	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1935	1990	2020	2.00%	1200	0.55	93.200
Δώμα	Πλυντήριο και Σιδηρωτήριο (1)	21	-	1/3 επί του δικαιώματος χρήσης		Βοηθητική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	1935	1990	2020	2.00%	500	0.55	1.900
Σύνολο:		**157,50**	**140,70**		**84,00**									**96.600**

Certified
Public
Accountants
Audit & Assurance

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

Φωτογραφική Απεικόνιση Ακινήτου



Εικ.1: Εξωτερική Όψη Κτηρίου



Εικ.2: Εξωτερική Όψη Κτηρίου



Εικ.3: Είσοδος κτηρίου



Εικ.4: Είσοδος



Εικ.5: Σαλόνι



Εικ.6: Σαλόνι



Εικ.7: Μπαρ



Εικ.8: Χωλλ



Εικ.9 WC



Εικ 10 Μπανιο



Εικ 11 Μπάνιο



Εικ.12 Κουζινα



Εικ.13: Δωματιο



Εικ.14: Εξώστης προς την οδό Βουκουρεστίου



Εικ.15: Θέα προς την Βουκουρεστίου



Εικ 16: Δώμα



Εικ. 17: Υπόγειο



Εικ. 18: Ανελκυστήρας

Certified Public Accountants
Audit & Assurance

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Χάρτης Περιοχής





Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές Συντεταγμένες: 37.977513, 23.736019

Ειδικότερα στην Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία **«Β.D.Ν. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»] και το διακριτικό τίτλο **«Β.D.Ν. Ε.Π.Ε.»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ Ε.Π.Ε.»] εισφέρεται με το παρόν, λόγω αυξήσεως του εταιρικού κεφαλαίου, παραχωρείται και μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τον εκ των εταίρων ΔΗΜΗΤΡΙΟ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗ, το παρακάτω ακίνητο, το οποίο απέκτησε, με τον τρόπο που εκτίθεται κατωτέρω, και έχει στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή του, ήτοι μια οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα υπό τα στοιχεία Σίγμα Ταυ κεφαλαίο (ΣΤ) του δευτέρου (Β΄) πάνω από το ισόγειο ορόφου της πολυκατοικίας που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο της πόλης των Αθηνών, του τέως Δήμου Αθηναίων της περιφερείας του 1ου Δημοτικού Διαμερίσματος Αθηνών, ήδη της **ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ του ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, της ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ της ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ και επί της οδού Βουκουρεστίου στην οποία φέρει τον αριθμό 13**.

Το οικόπεδο αυτό έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια τριάντα τέσσερα και 0,67 (334,67) και συνορεύει κατά τον τίτλο κτήσεως του ανατολικά με την οδό Βουκουρεστίου, νότια πρώην με οικία Αιγινίτη και ήδη με οικία αγνώστων, βόρεια με οικία Αριστοτέλους Κούζη, πρώην κληρονόμων Πρετεντέρη και δυτικά με οικία Αθανασίου, αλλοτε ιδιοκτησίας Λιδωρίκη και ήδη αγνώστων.

Το άνω διαμέρισμα αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία διεπομένη από τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό προς το υπ' αριθμόν **154.038/1935 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Οικονομόπουλου και τη με αριθμό 154.100/1935 πράξη κανονισμού του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Οικονομόπουλου**, που έχουν και τα δύο νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών, στους τόμους 1078 και 3316 με αριθμό 64 και 194, αντίστοιχα. Φαίνεται με τα ίδια στοιχεία (ΣΤ) στο σχετικό σχεδιάγραμμα του αρχιτέκτονα Παναγή Μανουηλίδη που έχει προσαρτηθεί στο με αριθμό 154.038/1935 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Οικονομόπουλου.

Το πωλούμενο διαμέρισμα με τα στοιχεία **Σίγμα Ταυ κεφαλαίο (ΣΤ) του δευτέρου (Β) πάνω από το ισόγειο ορόφου**, αποτελείται από είσοδο, ιματιοθήκη, σαλόνι, τραπεζαρία, τρία δωμάτια ύπνου, διάδρομο, λουτρό, αποχωρητήριο, οφφίς, μαγειρείο, κελλάρι και δωμάτιο υπηρεσίας, την υπ' αριθμό πέντε (5) αποθήκη στο υπόγειο ως και χρήση του υπ' αριθμό ένα (1) πλυντηρίου και υπ' αριθμό ένα (1) σιδερωτηρίου στο δώμα (Ε' όροφος). Έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν τριάντα έξι και 0,50 (136,50), εκ των οποίων, κατά δήλωση των συμβαλλομένων, μέτρα τετραγωνικά εκατόν τριάντα ένα (131) ανήκουν στο διαμέρισμα και μετρα τετραγωνικά πέντε και 0,50 (5,50) ανήκουν στην υπ' αριθμό πέντε (5) αποθήκη, όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια ενενήντα πέντε (495,00) περίπου, ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και επί των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων χώρων ογδόντα τέσσερα χιλιοστά (84/1000) και ψήφους οκτώ (8).

Το δικαίωμα χρήσεως των ανωτέρω υπ' αριθμόν ένα (1) πλυντηρίου και υπ' αριθμόν ένα (1) σιδερωτηρίου, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι ενός (21), ανήκει κατ' ισομοιρία στο διαμέρισμα αυτό μαζί με τα διαμερίσματα υπό στοιχεία (Ε) και (ΙΑ). Συνορεύει δε βόρεια με οικία Αριστοτέλους Κούζη, Νότια με διαμέρισμα ιδιοκτησίας Γεωργίου Βουγιούκα και ήδη Διονυσίου Αναγνωστόπουλου και λοιπών, Ανατολικά με την οδό Βουκουρεστίου και Δυτικά με πρώην οικία Αθανασίου και ήδη αγνώστων.

Το διαμέρισμα αυτό έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό δήλωσης 12054546, αριθμό πρωτοκόλλου 1788907 και ηλεκτρονικό κωδικό 2315D5AB30A950B6 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017, από την οποία προκύπτει ότι έχει εξοφληθεί πλήρως το ειδικό πρόστιμο, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 12272752, αριθμό πρωτοκόλλου 1795260 και ηλεκτρονικό κωδικό CD5E395C9239DFA7 δήλωση σύμφωνα με την οποία: «*Η παρούσα αποτελεί επαναβεβαίωση μετά από επανέλεγχο της υπ' αριθμό 12054546 δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/17 (Ηλεκτρονικός κωδικός: 2315D5AB30A950B6) της διαφοράς ανάμεσα στην εμβαδομέτρηση της υπάρχουσας κατάστασης και την επιφάνεια διαμερίσματος ΣΤ' του Β' ορόφου σε πολυκατοικία επί της Βουκουρεστίου 13 (ΤΚ 10672) στο Κολωνάκι, στον Δήμο Αθηναίων, όπως αυτή αναγράφεται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας 6847/19-12-2002 Σ/φου Αθηνών Λαμπρινής Κατσιγιάννη/Ζαφειροπούλου. Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει στον Δημήτριο Νικολαΐδη (πλήρης κυριότητα 100%), συστάθηκε δε με την υπ' αριθμό 154100/1935 Σύσταση/Κανονισμό Πολυκατοικίας Σ/φου Αθηνών Ιωάννου*

Οικονομόπουλου. Λόγω του ότι η ανωτέρω πολυκατοικία ανεγέρθηκε προ του 1955, η άδεια οικοδομής δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί και ως στοιχείο νομιμοποίησης λαμβάνουμε τα συμβόλαια αγοράς και τον ανωτέρω κανονισμό. Ως αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στην παρούσα λαμβάνουμε την διαφορά ανάμεσα στην επιφάνεια διαμερίσματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο, δηλαδή τα 131 m2, και την επιφάνεια που προκύπτει από την εμβαδομέτρηση της υπάρχουσας κατάστασης, όπως αυτή αποτυπώνεται στην επισυναπτόμενη κάτοψη διαμερίσματος που είναι 140,70 m2.=9,70μ2. Από την αυτοψία που διενεργήσαμε, εκτιμούμε ότι η διαμορφωμένη κατάσταση (με την αυθαίρετη προσαύξηση) δημιουργήθηκε εξαρχής, κατά την ανέγερση της πολυκατοικίας και σίγουρα προ 9-6-1975 (πράγμα που αποδεικνύεται από την μονολιθικότητα του φέροντα οργανισμού και την απουσία αρμών διακοπής εργασιών ανάμεσα στα αυθαίρετα και τα νόμιμα τμήματα του κτιρίου - επίσης το διαμέρισμα δεν υπερβαίνει το υλοποιημένο περιτύπωμα των υπόλοιπων ορόφων της πολυκατοικίας). Στην αεροφωτογραφία 964417 από το αρχείο κτηματολογίου με ημερομηνία φωτοληψίας την 6-5-1970 (κλίμακα 1:6.000) το περιτύπωμα φαίνεται ήδη υλοποιημένο. Η χρήση της αυθαίρετης κατασκευής είναι Κατοικία. Δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του νόμου 4495/17. Σχόλια: ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΝΕΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ. Η ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4495/17 ΥΠΕΡΒΑΣΗ 9.70m2 ΔΕΝ ΕΠΗΡΕΑΖΕΙ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΤΗΣ ΑΝΩΤΕΡΩ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ»

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ: Το προπεριγραφέν διαμέρισμα περιήλθε στον αφενός συμβαλλόμενο δυνάμει του υπ' αριθμόν 6.847/19-12-

2002 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Λαμπρινής Κατσιγιάννη, το οποίο έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο ..... και αριθμό ....., από αγορά από τον Διονύσιο Αναγνωστόπουλο του Αναστασίου και της Ελένης, στον οποίο είχε περιέλθει ομοίως από αγορά από την Ινώ Ιωαννίδου του Ιακώβου και της Μαρίας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 14.871/22-6-2000 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Σιγαλού, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 4281 με αριθμό 460 και έχει κανονικά εξοφληθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμό 15.078 πράξη του ιδίου Συμβολαιογράφου.

Σήμερα με το παρόν ο εδώ εμφανισθείς, παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει λόγω εισφοράς σε είδος το άνω ακίνητο, μετά των παρακολουθημάτων και παραρτημάτων του και μεθ' όλων των επ' αυτού και εξ αυτού πάσης φύσεως δικαιωμάτων του προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεών του ελεύθερο από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, τέλη και δικαιώματα κάθε φύσεως από κληρονομικό δικαίωμα, μίσθωση, δουλεία από κάθε φιλονικία, υποχρέωση διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό ελάττωμα κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία **«Β.D.Ν. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»] και το διακριτικό τίτλο **«Β.D.Ν. Ε.Π.Ε.»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ Ε.Π.Ε.»] και αναγνωρίζει αυτή τέλεια και

αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του η οποία θα μπορεί να το κατέχει να το νέμεται και να το διαθέτει όπως θέλει με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας νομής και κατοχής.

Η Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία **«Β.D.N. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** [και για λόγους μεταγραφής σε απόδοση στα ελληνικά «ΜΠΙ.ΝΤΙ.ΕΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»] δήλωσε, δια του διαχειριστού και νομίμου εκπροσώπου της, ότι αποδέχεται την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση του ως άνω λεπτομερώς περιγραφομένου ακινήτου το οποίο παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

Τέλος ο εμφανισθείς με τις ιδιότητες που παρίσταται, παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα για προσβολή, διάρρηξη και ακύρωση της παρούσας μεταβίβασης και του παρόντος συμβολαίου για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία και για περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα στο καταστατικό της άνω εταιρείας της οποίας η παρούσα αποτελεί μέρος και συμπλήρωμα, μετά δε την ανωτέρω τροποποίηση κωδικοποιείται το καταστατικό ως εξής:

«Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (ΕΠΕ) με επωνυμία: «Β.D.N. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και τον διακριτικό τίτλο «Β.D.N. Ε.Π.Ε.», αριθμό ΓΕΜΗ: 7136401000 και ΑΦΜ: 998851000.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΕΔΡΑ- ΔΙΑΡΚΕΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ

Άρθρο 1°

Ιδρύεται με το παρόν Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «Β.D.Ν. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και με τον διακριτικό τίτλο «Β.D.Ν. Ε.Π.Ε.».

Για τις σχέσεις και συναλλαγές της εταιρείας με την αλλοδαπή, η επωνυμία της εταιρίας θα αποδίδεται σε λατινικούς χαρακτήρες.

Άρθρο 2°

ΕΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων.

Επίσης μετά από απόφαση της συνέλευσης των εταίρων, η εταιρεία μπορεί προς πραγματοποίηση του εταιρικού σκοπού της να ιδρύει υποκαταστήματα, παραρτήματα ή πρακτορεία σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδας ή στο εξωτερικό και να ορίζει ειδικότερα και τις εργασίες αυτών, τηρουμένων των διατάξεων περί δημοσιότητας.

Άρθρο 3°

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζε-αι σε εκατό (100) έτη και αρχίζει από την αντίστοιχη ημέρα της δημοσίευσης περίληψης του παρόντος καταστατικού στο -εύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2106.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται πριν από τη λήξη της πιο πάνω διάρκειας της εταιρείας, με πλειοψηφία μεγαλύτερη από τα τρία τέταρτα (3/4) του συνολικού αριθμού των εταίρων, που εκπροσωπούν

περισσότερο από τα τρία τέταρτα (3/4) του συνολικού εταιρικού κεφαλαίου, η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να παραταθεί, αφού τηρηθούν οι νόμιμες διατυπώσεις.

Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για παράταση της διάρκειας της εταιρείας δεν είναι δεσμευτική για τους εταίρους που δεν θέλουν την παράταση, οι οποίοι θα μπορούν ελεύθερα να αποχωρήσουν από την εταιρεία.

Σ' αυτή την περίπτωση, η εταιρεία συνεχίζεται από τους υπόλοιπους εταίρους με την ίδια επωνυμία, ενώ αυτοί που αποχωρούν λαμβάνουν την πραγματική αξία της μερίδας συμμετοχής τους, η οποία σε περίπτωση διαφωνίας προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 3 190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Άρθρο 4°

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της με το παρόν συνιστώμενης εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, η μίσθωση με σκοπό την εκμετάλλευση (περαιτέρω εκμίσθωση), η εκμίσθωση, η μεταπώληση, η ιδιοχρησιμοποίηση, αξιοποίηση, και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο ακινήτων πάσης φύσεως και πάσης χρήσεως, όπως ενδεικτικά οικοπέδων, κτημάτων, κτιρίων, διαμερισμάτων, γραφείων και καταστημάτων, οπουδήποτε ευρισκομένων στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

2. Η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων που ανήκουν στην εταιρεία ή σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί συναφών θεμάτων

3. Η εκπόνηση μελετών πάσης φύσεως, η παροχή εν γένει συμβουλών αξιοποιήσεως ακινήτων και η διενέργεια εκτιμήσεων για λογαριασμό τρί-ων .

4. Η ανοικοδόμηση, οργάνωση, εξοπλισμός και εν γένει αξιοποίηση για σκοπούς πώλησης, εκμίσθωσης και ιδιοχρησιμοποίησης πάσης φύσεως κτιρίων, κατοικιών, γραφείων, πολυκατοικιών, εμπορικών κέντρων, σταθμών αυτοκινήτων, βιομηχανικών, τουριστικών, ξενοδοχειακών, αγροτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και η κατά το σύστημα της αντιπαροχής ανέγερση κτιρίων πάσης φύσεως.

Η ανωτέρω ανοικοδόμηση, οργάνωση, εξοπλισμός και αξιοποίηση δύναται να γίνεται, είτε επί ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, είτε και επί ακινήτων ιδιοκτησίας τρίτων λόγω εργολαβίας, είτε κατά τς σύστημα της αντιπαροχής, είτε με άλλα εργολαβικά ανταλλάγματα.

5. Η κατασκευή, οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση δι' ίδιον λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, επ' αμοιβή ή μη, πάσης φύσεως εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών, ξενοδοχειακών και αγροτικών κτιρίων και εγκαταστάσεων.

6. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών και συμβουλών για την αξιοποίηση και ανάπτυξη πάσης φύσεως ακινήτων και για τον έλεγχο του κόστους επενδύσεων επί ακινήτων, με την εκπόνηση μελετών, εκτιμήσεων και τεχνικών εκθέσεων πάσης φύσεως.

7. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα κατασκευής φωτιστικών σωμάτων πάσης φύσεως και η εκπόνηση μελετών φωτισμού <αι διακόσμησης χώρων πάσης φύσεως.

8. Η διεξαγωγή κάθε συναφούς εργασίας ή και κάθε συναφούς δραστηριότητας, που θεωρείται αμέσως ή εμμέσως απαραίτητη, κατάλληλη ή σκόπιμη για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών.

Για την επίτευξη του εταιρικού σκοπού η εταιρεία μπορεί:

I. Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς ή δημοπρασίες του Δημοσίου και των κάθε είδους δημοσίων, δημοτικών ή κοινοτικών επιχειρήσεων, οργανισμών ή τραπεζών, καθώς και κάθε φύσεως νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

II. Να ιδρύει, συνεταιρίζεται, συμμετέχει ή κοινοπρακτεί σε οποιαδήποτε επιχείρηση ιδίου ή παρεμφερούς σκοπού, υπό οποιονδήποτε εταιρικό τύπο και μορφή και να συγχωνεύεται με άλλη εταιρεία ή να απορροφά άλλη συναφή επιχείρηση ατομική ή εταιρική οποιουδήποτε τύπου.

III. Να ιδρύει υποκαταστήματα, γραφεία και παραρτήματα οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή.

IV. Να συνεργάζεται με οποιαδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με οποιονδήποτε τροπο και

V. Να εκπροσωπεί οποιαδήποτε επιχείρηση, ελληνική ή ξένη, η οποία έχει συγγενή σκοπό.

VI. Να εκτελεί όλες τις παραπάνω δραστηριότητες είτε για λογαριασμό δικό της, είτε για λογαριασμό τρίτων, με προμήθεια ή ποσοστά, είτε συνεταιρικά, είτε σε σύμπραξη με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα [κοινοπραξίες],

VII. Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό και

VIII. Να παρέχει, με απόφαση των εταίρων, εγγυήσεις υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών ημεδαπών ή αλλοδαπών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο και να παραχωρεί πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές και εμπράγματες.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που θα λαμβάνεται νομότυπα και θα τροποποιεί το παρόν άρθρο, είναι δυνατόν

να διευρύνεται ο σκοπός της δια του παρόντος συνιστώμενης εταιρείας.

Επίσης η διενέργεια κάθε εμπορικής πράξης που εξυπηρετεί τον σκοπό της εταιρείας, δηλαδή αποφέρει σε αυτήν νόμιμο κέρδος, ακόμη και αν δεν μνημονεύεται ρητά στο παρόν καταστατικό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Άρθρο 5ο

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε είκοσι επτά χιλιάδες (27.000) ευρώ και διαιρείται σε εξακόσια (900) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας κάθε εταιρικού μεριδίου εξ ευρώ τριάντα (30). Η μερίδα συμμετοχής κάθε εταίρου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα (1) εταιρικό μερίδιο. Η κάλυψη των μεριδίων και η καταβολή του κεφαλαίου από όλους τους εταίρους έγινε ως εξής :

1. Ο από τους εταίρους, Βασίλειος Νικολαΐδης του Νικολάου και της Μαργαρίτας, επιχειρηματίας, κάτοικος Λεμεσού, Κύπρου (οδός Αμαθούντος, αριθμ. 11), υπηκοότητας ελληνικής, με αριθμό Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας ΑΚ 568609/02.07.2012/Α.Τ. Ζωγράφου και Α.Φ.Μ. 108083702 (ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού)

κατέβαλε ως κεφάλαιο το ποσό των δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων (13.500) ευρώ και ανέλαβε τετρακόσια πενήντα (450) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ εκάστου και

1. 2. Ο από τους εταίρους, Δημήτριος Νικολαΐδης του Νικολάου και της Μαργαρίτας, , επιχειρηματίας, κάτοικος Λεμεσού Κύπρου (οδός Στυμφαλλίδων, αριθμ. 16 Royal Court 3), υπηκοότητας ελληνικής, με αριθμό Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας Αι

024768/04.03.2010/Τ.Α Συντάγματος και ΑΦΜ 111546564 (ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού).

κατέβαλε ως κεφάλαιο το ποσό των δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων (13.500) ευρώ και ανέλαβε τετρακόσια πενήντα (450) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ εκάστου.

Το κεφάλαιο της εταιρείας κατά ρητή δήλωση και βεβαίωση των συμβαλλομένων στο παρόν εταίρων, όπως παρίστανται ή νομίμως εκπροσωπούνται στην παρούσα, καταβλήθηκε στο ταμείο της εταιρείας σε μετρητά.

Επίσης με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων μπορούν να εκδοθούν από την εταιρεία έγγραφα αποδεικτικά της εταιρικής ιδιότητας κάθε εταίρου, για ολόκληρη τη μερίδα συμμετοχής του, αλλά στα αποδεικτικά αυτά έγγραφα πρέπει να αναγράφεται με κεφαλαία στοιχεία η φράση "ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΜΗ ΦΕΡΟΥΣΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΑΞΙΟΓΡΑΦΟΥ".

Σε κάθε έντυπο της εταιρείας πρέπει να αναφέρονται η επωνυμία της, το εταιρικό κεφάλαιο, το μητρώο εταιρειών περιορισμένης ευθύνης, που έχει καταχωρηθεί η εταιρεία, καθώς και η έδρα της.

Άρθρο 6ο

Μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων

Τα εταιρικά μερίδια είναι δυνατόν να μεταβιβαστούν σε εταίρους ή τρίτους, σύμφωνα με τους ακόλουθους ειδικότερους όρους :

α) Προκειμένου για τη μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων των ιδρυτών της εταιρείας σε τρίτο πρόσωπο και την ακόλουθη είσοδό του στην εταιρεία, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη και των δύο (2) ιδρυτών, έκαστος εκ των οποίων έχει δικαίωμα

προτίμησης ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής του στο κεφάλαιο.

Ο εκ των εταίρων που επιθυμεί την μεταβίβαση των εταιρικών του μεριδίων θα πρέπει να καλέσει εγγράφως τους λοιπούς εταίρους να ασκήσουν το δικαίωμα προτίμησής τους και σε περίπτωση που αυτοί δεν απαντήσουν εγγράφως ή παραιτηθούν εγγράφως από την άσκηση του ως άνω δικαιώματος τους εντός ενός (1) μήνα από την παραλαβή της πρόσκλησης από τον επιθυμούντα την μεταβίβαση εταίρο, τότε αυτός θα μπορεί να προχωρήσει ελεύθερα στην μεταβίβαση των εταιρικών του μεριδίων.

β) Προκειμένου για τη μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων σε κάθε περαιτέρω φυσικό ή νομικό πρόσωπο οποιοσδήποτε μορφής, και την ακόλουθη είσοδό του στην εταιρεία, και εφόσον συμφωνήσουν σ' αυτό και οι ιδρυτές, οι τελευταίοι θα μεταβιβάσουν σ' αυτόν εταιρικά μερίδια, ως άνω, σύμφωνα με τη συμφωνούμενη συμμετοχή του στο εταιρικό κεφάλαιο, κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο εταιρικό κεφάλαιο,

γ) Το δικαίωμα προτίμησης δεν εκχωρείται.

δ) Για την επιβάρυνση των μεριδίων με επικαρπία ή ενέχυρο απαιτείται η σύμφωνη γνώμη όλων των εταίρων.

Σε κάθε περίπτωση το δικαίωμα προτίμησης θα μπορεί να ασκείται εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την γνωστοποίηση της δυνατότητας άσκησης του δικαιώματος αυτού από τον διαχειριστή προς τους εταίρους. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, με ή χωρίς διαθήκη, οι κληρονόμοι του θανόντος εταίρου, υπεισέρχονται αυτόματα και αυτοδίκαια στη θέση του και αναδρομικά από τον χρόνο της επαγωγής της κληρονομιάς.

Η συμμετοχή οποιουδήποτε νέου εταίρου στην εταιρεία προϋποθέτει αυτόματα την αποδοχή απ' αυτόν του παρόντος Καταστατικού, των ενδεχομένων τροποποιήσεών του και των αποφάσεων που έχουν ληφθεί νόμιμα μέχρι την ημερομηνία της εισόδου του στην εταιρεία.

Οι εταίροι για τα χρέη της εταιρείας ευθύνονται μόνο μέχρι του ποσού του κεφαλαίου που κατέβαλαν.

Σε καμιά περίπτωση, εταίροι ή οι διάδοχοί τους (καθολικοί ή ειδικοί), δεν μπορούν να προκελέσουν κατάσχεση ή σφράγιση της περιουσίας της εταιρείας.

Οι εταίροι δικαιούνται να προβαίνουν σε άτοκες καταθέσεις στο ταμείο της εταιρείας, για διευκόλυνση των υποχρεώσεων της εταιρείας.

Άρθρο 7°

Κατάσχεση εταιρικών μεριδίων

Κατάσχεση εταιρικών μεριδίων επιτρέπεται μόνο ύστερα από άδεια του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρείας, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπουν οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 30 του Νόμου 3190/1955 και τα άρθρα 1022 έως 1033 του Κ.Πολ.Δ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Οργάνωση και Διοίκηση της εταιρείας

Άρθρο 8ο

Όργανα της εταιρείας

Όργανα της εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των εταίρων και ο διαχειριστής.

Άρθρο 9ο

Αρμοδιότητες Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας, αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και για

οποιοδήποτε θέμα αφορά την εταιρεία, για το οποίο σύμφωνα με τον Νόμο ή το παρόν Καταστατικό απαιτείται απόφαση αυτής και οι αποφάσεις της υποχρεώνουν και τους απόντες ή διαφωνούντες εταίρους.

Η Γενική Συνέλευση των εταίρων είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει :

1) Για την τροποποίηση του Καταστατικού.

2) Για τον διορισμό διαχειριστή.

3) Για την απαλλαγή του διαχειριστή από κάθε ευθύνη.

4) Για την ανάκληση του διαχειριστή.

5) Για την αμοιβή του διαχειριστή και για το είδος της προσωπικής εργασίας που θα παρέχουν οι εταίροι στην εταιρεία, καθώς και την αμοιβή τους.

6) Για την έγκριση του Ισολογισμού και τη διανομή κερδών.

7) Για την παράταση της διάρκειας της εταιρείας, τη διάλυση, τη συγχώνευσή της και τον διορισμό και την ανάκληση εκκαθαριστών.

8) Για την άσκηση αγωγής κατά των οργάνων της εταιρείας ή των κατ' ιδίαν εταίρων για αξιώσεις αποζημιώσεως της εταιρείας, για ζημιές από πράξεις ή παραλείψεις κατά τη σύσταση ή κατά τη λειτουργία της εταιρείας.

9) Για κάθε άλλο θέμα για το οποίο σύμφωνα με τις διατάξεις του Καταστατικού και του Νόμου αποφασίζει η Γενική Συνέλευση ή δεν μπορεί να αποφασίζει ο διαχειριστής.

Άρθρο 10ο

Σύγκληση Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των εταίρων συγκαλείται από τον διαχειριστή.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των εταίρων συγκαλείται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας μία φορά τον χρόνο μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης.

Ένας ή περισσότεροι εταίροι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον του εταιρικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, με αίτησή τους προς τον διαχειριστή, στην οποία πρέπει να αναφέρονται και να προσδιορίζονται τα θέματα προς συζήτηση, οπότε ο διαχειριστής υποχρεούται να συγκαλέσει αυτήν μέσα σε είκοσι (20) ημέρες.

Σε περίπτωση που ο διαχειριστής δεν συγκαλέσει τη Συνέλευση μέσα στην παραπάνω προθεσμία, η μεν Τακτική Γενική Συνέλευση συγκαλείται από οποιονδήποτε εταίρο, η δε Έκτακτη από αυτούς τους εταίρους που ζήτησαν τη σύγκλησή της, κατόπιν αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρείας, που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, έπειτα από αίτηση των ενδιαφερομένων.

Οι προσκλήσεις για τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης γίνονται με συστημένη επιστολή στη διεύθυνση που σημειώνεται στο βιβλίο των εταίρων, οκτώ (8) ημέρες τουλάχιστον πριν από την ημέρα της συνεδριάσεως, και πρέπει να περιλαμβάνουν την ημέρα, την ώρα και τον τόπο της συνέλευσης, καθώς και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Άρθρο 12ο

Εφόσον συμφωνούν όλοι οι εταίροι, μπορούν έγκυρα να συγκαλέσουν Γενική Συνέλευση χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις, ως προς τον τόπο και τον χρόνο, των άρθρων 10 και 11 του παρόντος Καταστατικού.

Άρθρο 13ο

Η Γενική Συνέλευση εκλέγει Πρόεδρο αυτής ανάμεσα στους παρόντες εταίρους με την πλειοψηφία του άρθρου 16 παρ. Α εδάφ. 1 του παρόντος Καταστατικού.

Σε περίπτωση μη επίτευξης πλειοψηφίας στη Γενική Συνέλευση, προεδρεύει ο γηραιότερος εταίρος.

Άρθρο 14ο

Η Γενική Συνέλευση αποφασίζει μόνο για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Μπορεί όμως η Γενική Συνέλευση να αποφασίζει έγκυρα και για οποιοδήποτε άλλο θέμα της αρμοδιότητάς της, εφόσον είναι παρόντες όλοι οι εταίροι και δεν έχει αντίρρηση κάποιος απ' αυτούς.

Άρθρο 15ο

Δικαίωμα ψήφου

Στη Γενική Συνέλευση κάθε εταίρος έχει τόσους ψήφους όσες και ο αριθμός των εταιρικών μεριδίων που κατέχει. Κάθε εταίρος μπορεί να μετέχει στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίζει, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια αντιπροσώπου, ο οποίος είναι ειδικά για τον σκοπό αυτό εξουσιοδοτημένος με ιδιωτικό έγγραφο, εφόσον η υπογραφή αυτού που παρέχει την εξουσιοδότηση είναι θεωρημένη από αρμόδια αρχή ή πιστωτικό ίδρυμα ή δικηγόρο ή με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, χωρίς να είναι αναγκαία και η διατύπωση του περιεχομένου της γνώμης ή ψήφου που θα δώσει ο εξουσιοδοτούμενος.

Κανείς εταίρος δεν μπορεί να αντιπροσωπεύει στη Συνέλευση περισσότερους από έναν εταίρους.

Άρθρο 16ο

Λήψη αποφάσεων

Α. Σε κάθε περίπτωση για να συνεδριάσει έγκυρα η Γενική Συνέλευση, απαιτείται να παρίστανται σ' αυτήν εταίροι που να εκπροσωπούν τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του όλου αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τα δύο τρίτα (2/3) του συνολικού εταιρικού κεφαλαίου.

Προκειμένου να βρεθεί η απαρτία παραλείπεται το τυχόν κλάσμα.

1. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης όπου στο παρόν Καταστατικό δεν ορίζεται ειδικά η πλειοψηφία, λαμβάνονται με πλειοψηφία μεγαλύτερη από το μισό του συνολικού αριθμού των εταίρων που εκπροσωπούν περισσότερο από το μισό του εταιρικού κεφαλαίου.

2. Τροποποίηση του παρόντος Καταστατικού μπορεί να γίνει μόνο με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που θα ληφθεί με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του συνολικού εταιρικού κεφαλαίου.

Απόφαση της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνεται επίσης με την αυξημένη πλειοψηφία που αναφέρεται παραπάνω, για όποιο άλλο θέμα ειδικά προβλέπει το παρόν Καταστατικό.

3. Κατ' εξαίρεση, απαιτείται συναίνεση όλων των εταίρων, όταν πρόκειται να ληφθεί απόφαση:

α) Για μεταβολή της εθνικότητας της εταιρείας,

β) για επαύξηση της ευθύνης ή των υποχρεώσεων των εταίρων,

γ) για μείωση των δικαιωμάτων των εταίρων που απορρέουν από το Καταστατικό και

ε) για όποιο άλλο θέμα ειδικά προβλέπει το παρόν Καταστατικό.

4. Σε περίπτωση ισοψηφίας εταίρων ή κεφαλαίων η ψηφοφορία επαναλαμβάνεται για μία ακόμα φορά. Αν στην επαναληπτική ψηφοφορία προκύψει νέα ισοψηφία εταίρων ή κεφαλαίων, τότε η σχετική πρόταση θεωρείται ότι απερρίφθη.

Β. Ο διαχειριστής και κάθε εταίρος έχουν δικαίωμα να προσβάλουν στο Πρωτοδικείο της έδρας της εταιρείας τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης που ελήφθησαν κατά παράβαση του Νόμου ή του Καταστατικού, όπως ορίζεται ειδικότερα στο άρθρο 15 του Ν. 3190/1955.

Άρθρο 17ο

Κάθε εταίρος δικαιούται να ψηφίζει στη Γενική Συνέλευση για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης, με εξαίρεση μόνο:

α) την περίπτωση που πρόκειται να ληφθεί απόφαση για αλλαγή του από ευθύνη και

β) την περίπτωση που πρόκειται να ληφθεί απόφαση για έγερση αγωγής εναντίον του για αξιώσεις της εταιρείας που απορρέουν από πράξεις ή παραλείψεις του κατά τη σύσταση ή κατά τη λειτουργία της εταιρείας.

Άρθρο 18ο

Οι συζητήσεις που γίνονται και οι αποφάσεις που λαμβάνονται σε κάθε Γενική Συνέλευση καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο πρακτικών Γενικών Συνελεύσεων, τα δε πρακτικά υπογράφονται από όλους τους εταίρους οι οποίοι παραστάθηκαν στη Συνέλευση. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής, γίνεται μνεία στα πρακτικά.

Άρθρο 19ο

Διαχείριση και Εκπροσώπηση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται με το παρόν Καταστατικό στον εκ των ιδρυτών της παρούσας,

Βασίλειο Νικολαΐδη του Νικολάου και της Μαργαρίτας, ο οποίος θα δύναται να ενεργεί στο όνομα της εταιρείας, πράξεις τακτικής διαχείρισης και διάθεσης που σε κάθε περίπτωση ανάγονται στους σκοπούς της εταιρικής επιχείρησης και θα εκπροσωπεί και δεσμεύει την εταιρεία νόμιμα.

Ο διαχειριστής υπογράφει για την εταιρεία, βάζοντας την υπογραφή του κάτω από την εταιρική επωνυμία.

Ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρεία σε κάθε πολιτικό, ποινικό, διοικητικό ή διαιτητικό δικαστήριο, κάθε βαθμού και δικαιοδοσίας, χωρίς να εξαιρείται ούτε ο Άρειος Πάγος, ούτε το Συμβούλιο της Επικράτειας, σε Διοικητικές Επιτροπές, σε Φορολογικά Δικαστήρια, σε εξωδικαστικές επιτροπές, σε κάθε Διοικητική ή άλλη Αρχή ή επιτροπή και σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, Τράπεζα, Υπουργείο ή Υπουργική επιτροπή.

Ο διαχειριστής μπορεί να συμβιβάζεται, να κάνει συνυποσχετικά διαιτησίας, να διορίζει διαιτητές, να συνομολογεί, καταρτίζει και αποδέχεται κάθε είδους συμβάσεις, να δέχεται, επάγει, αντεπάγει και δίδει όρκους για την εταιρεία, αποφασίζει για την άσκηση αγωγών, εγκλήσεων και ένδικων μέσων και την παραίτηση από αυτά και κάθε είδους δίκη και δικαίωμα, για την εγγραφή ή άρση κατασχέσεων και για την κατάργηση δικών.

Ο διαχειριστής συντάσσει τον ισολογισμό, τηρεί τα εμπορικά βιβλία της εταιρείας, βεβαιώνει τα ονοματεπώνυμα των εταίρων και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτών, διορίζει αντικλήτους και πληρεξουσίους δικηγόρους της εταιρείας, παρέχοντας σ' αυτούς την αναγκαία δικαστική πληρεξουσιότητα, προσλαμβάνει και απολύει το υπαλληλικό προσωπικό της εταιρείας, προσλαμβάνει, διορίζει και απολύει διευθυντικά

στελέχη, καθορίζοντας συγχρόνως και τις αρμοδιότητές τους, διακανονίζει τα της εσωτερικής λειτουργίας της εταιρείας, καθορίζει τις δαπάνες της εταιρείας και γενικά ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης, διαχείρισης και διάθεσης που έχει σχέση με τους σκοπούς της εταιρικής επιχείρησης.

Ο διαχειριστής υπό τους άνω περιορισμούς εξοφλεί κάθε απαίτηση οποιουδήποτε νομικού ή φυσικού προσώπου κατά της εταιρείας, εισπράττει χρήματα και αναλαμβάνει πράγματα που ανήκουν ή οφείλονται σ' αυτήν, από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, Δημόσιο Ταμείο, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, Τελωνείο, Γενικές αποθήκες, Τράπεζα, Ταχυδρομείο, καθώς και από το Ελληνικό Δημόσιο και κάθε Δημόσια Αρχή, εξοφλεί ή προεξοφλεί συναλλαγματικές, επιταγές και άλλα αξιόγραφα, αναλαμβάνει χρηματικά χρεόγραφα που είναι κατατεθειμένα από οποιονδήποτε στο όνομα της εταιρείας, πωλεί και αγοράζει, για λογαριασμό της εταιρείας, οτιδήποτε είναι αναγκαίο για τους σκοπούς της, κάνει διακανονισμούς με τράπεζες, καταθέτει σήματα και ευρεσιτεχνίες, λαμβάνει μέρος για λογαριασμό της εταιρείας σε διαγωνισμούς, πλειστηριασμούς και δημοπρασίες και γενικά ενεργεί κάθε πράξη που αποβλέπει στην επίτευξη των εταιρικών σκοπών και είναι αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή της εταιρικής επιχείρησης.

Ο διαχειριστής υπό τους άνω περιορισμούς αναλαμβάνει υποχρεώσεις για λογαριασμό και στο όνομα της εταιρείας με τη μορφή αποδοχής, οπισθογράφησης ή τριτεγγύησης συναλλαγματικών ή της έκδοσης γραμματίων σε διαταγή, τραπεζικών επιταγών και χρηματικών εντολών, αναλαμβάνει χρηματικά ποσά από καταθέσεις της εταιρείας σε τράπεζες, ακόμα και με την έκδοση επιταγών σε διαταγή της εταιρείας,

μεταβιβάζει συναλλαγματικές, επιταγές και άλλα αξιόγραφα, εκδίδει προς το συμφέρον της εταιρείας εγγυητικές επιστολές υπέρ τρίτων, φυσικών ή νομικών προσώπων, πωλεί και μεταβιβάζει περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας με οποιοδήποτε τίμημα, όρους και συμφωνίες κατά την απόλυτη κρίση του, υποθηκεύει περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας για την εξυπηρέτηση και επίτευξη του εταιρικού της σκοπού με οποιουσδήποτε όρους και συμφωνίες, συνάπτει και λαμβάνει δάνεια για λογαριασμό και στο όνομα της εταιρείας από τρίτους μη εταίρους, παρέχει εγγυήσεις της εταιρείας υπέρ υποχρεώσεων τρίτων, φυσικών ή νομικών προσώπων, ημεδαπών ή αλλοδαπών είτε με παροχή ασφαλείας, είτε χωρίς ασφάλεια και γενικά εκπροσωπεί και δεσμεύει την εταιρεία, υπογράφοντας κάτω από την εταιρική επωνυμία σε όλες τις συναλλαγές της.

Ο διαχειριστής μπορεί να διορίζει με συμβολαιογραφικό έγγραφο για ορισμένο ή για αόριστο χρόνο, πληρεξούσιό του, οποιονδήποτε εταίρο, για την ενέργεια όλων ή μερικών από τις πράξεις που του ανατίθενται με το παρόν Καταστατικό και να ανακαλεί αυτόν κατά βούληση.

Σε περίπτωση παραίτησης του διαχειριστή ή θανάτου ή δικαιοπρακτικής ανικανότητας ή και πραγματικής αδυναμίας, ασκήσεως των καθηκόντων αυτού, η διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας ασκείται από τον άλλο εταίρο ή έναν από τους άλλους εταίρους, οι οποίοι μπορούν να ενεργούν, εκπροσωπούν και δεσμεύουν την εταιρεία νόμιμα μέχρι τον διορισμό νέου διαχειριστή από τη Γενική Συνέλευση.

Τα ίδια ισχύουν αναλογικά και στην περίπτωση ανάκλησης του διαχειριστή, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται με την αυξημένη πλειοψηφία του άρθρου 16 Α

παρ. 2 του παρόντος, εφόσον με την ίδια απόφαση δεν διοριστεί νέος διαχειριστής.

Η με οποιονδήποτε τρόπο λήξη της διαχείρισης ως προς τον διαχειριστή υποβάλλεται στη δημοσιότητα που ορίζει ο Νόμος.

Στη δημοσιότητα αυτή υποβάλλεται επίσης η απόφαση της Συνέλευσης για τον διορισμό νέου διαχειριστή σε περίπτωση παραίτησης ή ανάκλησης του διαχειριστή, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Δικαιώματα και υποχρεώσεις των Εταίρων

Άρθρο 20ο

Απαγόρευση ανταγωνισμού

Απαγορεύεται σε κάθε μέλος της εταιρείας να ενεργεί στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό για δικό του λογαριασμό, άμεσα ή έμμεσα, ή μέσω τρίτων ή για λογαριασμό τρίτου, πράξεις σχετικές με τον σκοπό της εταιρείας και να είναι στην Ελλάδα εταίρος, ομόρρυθμος ή ετερόρρυθμος προσωπικής εταιρείας ή αφανής εταίρος μετοχικής εταιρείας ή εταίρος ή διαχειριστής Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης ή Ανωνύμου Εταιρείας, που επιδιώκει τους ίδιους σκοπούς ή ανταγωνίζεται την εταιρεία, χωρίς τη συναίνεση και άδεια της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, εξαιρουμένων τυχόν υφιστάμενων συμμετοχών κατά την υπογραφή του παρόντος.

Σε περίπτωση παράβασης των ανωτέρω εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 20 του Νόμου 3 190/1 955.

Άρθρο 21ο

1.Κάθε εταίρος μπορεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο να διορίζει έναν αντιπρόσωπο, ο οποίος να κατοικεί στην Ελλάδα

και να τον εξουσιοδοτεί να ασκεί όλα τα δικαιώματα, που ανήκουν σ αυτόν από το νόμο και το παρόν καταστατικό.

Μετά την κατάθεση της πληρεξουσιότητας αυτής στην εταιρεία, κάθε ειδοποίηση που προβλέπεται από το νόμο, ή το καταστατικό και προέρχεται από τον διαχειριστή ή τους εταίρους και προορίζεται για τον αντιπροσωπευόμενο εταίρο, κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αντιπρόσωπό του, ο οποίος επέχει θέση αντικλήτου.

2. Δάνεια της εταιρείας προς τους εταίρους, διαχειριστές ή μη, επιτρέπονται μόνο ύστερα από προηγούμενη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, που λαμβάνεται με την πλειοψηφία κατά το άρθρο 16 παρ. Α εδάφ. 1 του παρόντος Καταστατικού.

Άρθρο 22ο

Δικαιώματα ατομικού ελέγχου

Κάθε εταίρος υποχρεούται σε αυστηρή τήρηση των απορρήτων της εταιρείας.

Κάθε εταίρος δικαιούται κάθε τρεις (3) μήνες και μέσα στο πρώτο δεκαήμερο του επόμενου μήνα να ενημερώνεται αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου της αρεσκείας του για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και να εξετάζει τα βιβλία και έγγραφα της εταιρείας Δικαιούται επίσης με δικά του έξοδα να παίρνει αποσπάσματα ή φωτοτυπίες από το βιβλίο των εταίρων και το βιβλίο πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.

Σε κάθε εταίρο χορηγείται υποχρεωτικά από την εταιρεία, έπειτα από αίτησή του, έγγραφο που αποδεικνύει την εταιρική του ιδιότητα και τη μερίδα συμμετοχής του στην εταιρεία.

Στο έγγραφο αυτό πρέπει με κεφαλαία στοιχεία να αναγράφεται η φράση "ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΜΗ ΦΕΡΟΥΣΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΑΞΙΟΓΡΑΦΟΥ".

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

Ισολογισμός - Αποθεματικό - Διανομή κερδών

Άρθρο 23°

Απογραφή και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και αρχίζει την 1η Ιανουάριου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρόνο.

Κατ' εξαίρεση η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από τη δημοσίευση της περίληψης του παρόντος Καταστατικού, στο τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως και λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2007.

Στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης γίνεται από τον διαχειριστή υποχρεωτικά λεπτομερειακή απογραφή όλων των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού αυτής. Με βάση την απογραφή αυτή καταρτίζονται στη συνέχεια οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, στις οποίες πρέπει να απεικονίζεται με σαφήνεια η αληθής οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

Για την κατάρτιση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 42α, 42β, 42γ, 42δ, 42ε, 43 του Κωδ. Νόμου 2190/1920, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, καθώς και οι σχετικές διατάξεις της φορολογικής και λοιπής νομοθεσίας που ισχύει κάθε φορά, με τις οποίες καθορίζονται τα των αποσβέσεων ενεργητικών στοιχείων και της σύνταξης απογραφής.

Για την κατάρτιση της έκθεσης διαχείρισης του διαχειριστή, που απευθύνεται στη Συνέλευση των εταίρων, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 43α του Κωδ. Νόμου 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις (ισολογισμός, αποτελέσματα χρήσεως, πίνακας διαθέσεως, αποτελεσμάτων

και προσάρτημα) και οι σχετικές εκθέσεις του διαχειριστή και των ελεγκτών της εταιρείας, υποβάλλονται με επιμέλεια κάθε εταίρου ή διαχειριστή, στις διατυπώσεις δημοσιότητας που ορίζει ο Νόμος.

Η καταχώρηση στο Μητρώο των αρχικών και των τροποποιημένων οικονομικών καταστάσεων πρέπει να γίνεται σε χρόνο που να επιτρέπει την τήρηση των προθεσμιών της παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 3190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Οι διατάξεις των παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 43β του Κωδ. Νόμου 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εφαρμόζονται αναλόγως.

Άρθρο 24°

Έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων

Με την επιφύλαξη της παρακάτω παραγράφου 2, για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 36 και 37, καθώς και της παρ. 4 του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Οι ελεγκτές ορίζονται από τη Συνέλευση των εταίρων και ο διορισμός τους υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας που ορίζει το άρθρο 8 του Ν. 3190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Εφόσον κατά την ημέρα κλεισίματος του ισολογισμού της η εταιρεία δεν υπερβαίνει τα αριθμητικά όρια των δύο από τα τρία κριτήρια της παρ. 6 του άρθρου 42α του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, απαλλάσσεται από την υποχρέωση ελέγχου των οικονομικών καταστάσεών της, η οποία προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο 1.

Οι διατάξεις των παρ. 7 και 8 του άρθρου 42α του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, εφαρμόζονται αναλόγως.

Άρθρο 25°

Τήρηση Βιβλίων

Ο διαχειριστής είναι υποχρεωμένος να τηρεί όλα τα βιβλία που προβλέπει ο Εμπορικός Νόμος και ο Κώδικας Φορολογικών Στοιχείων.

Επίσης υποχρεούται να τηρεί τα ακόλουθα βιβλία κατάλληλα θεωρημένα από τον αρμόδιο Οικονομικό Έφορο.

1) Το βιβλίο εταίρων, στο οποίο καταχωρούνται το όνομα και επώνυμο των εταίρων, η ιθαγένειά τους, η διεύθυνση κατοικίας τους, οι εισφορές του καθενός, οι τυχόν μεταβολές, οι διευθύνσεις των αντιπροσώπων των εταίρων και οι τυχόν μεταβιβάσεις των εταιρικών μεριδίων.

2) Το βιβλίο Πρακτικών Συνελεύσεων στο οποίο καταχωρούνται οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, και

3) το βιβλίο πρακτικών διαχείρισης στο οποίο καταχωρούνται οι αποφάσεις του διαχειριστή.

Άρθρο 26°

Αποθεματικό κεφάλαιο

Κάθε χρόνο αφαιρείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών της εταιρείας για τον σχηματισμό του αρχικού αποθεματικού κεφαλαίου.

Η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική όταν το αποθεματικό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) του εταιρικού κεφαλαίου.

Το αποθεματικό αυτό χρησιμοποιείται για την εξίσωση πιθανού χρεωστικού υπολοίπου, του λογαριασμού "ΚΕΡΔΗ - ΖΗΜΙΕΣ" πριν από τη διανομή κερδών.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, μπορεί να ορισθεί το μείζον για το σχηματισμό του αποθεματικού.

Άρθρο 27°

Διανομή κερδών

Καθαρά κέρδη της εταιρείας είναι αυτά που προκύπτουν κατά τη λήξη κάθε εταιρικής χρήσης, μετά την αφαίρεση από τα έσοδα των εξόδων, ζημιών, νομίμων αποσβέσεων και κάθε άλλου εταιρικού βάρους, καθώς και της κράτησης του άρθρου 26 του παρόντος Καταστατικού για τον σχηματισμό αποθεματικού.

Ο τρόπος και το ποσόν των κερδών που θα διανεμηθούν καθορίζεται κάθε φορά με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με την πλειοψηφία άρθρου 16 παρ. Α εδάφιο 1 του παρόντος Καταστατικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

Τροποποίηση Καταστατικού

Άρθρο 28°

Αύξηση - Μείωση κεφαλαίου - Συμπληρωματικές εισφορές

Αύξηση ή μείωση του εταιρικού κεφαλαίου, καθώς και οποιαδήποτε τροποποίηση του παρόντος Καταστατικού μπορούν να γίνουν μόνο με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη πλειοψηφία του άρθρου 16 παρ. Α εδάφ. 2 του παρόντος, δηλαδή από τα δύο τρίτα (2/3) τουλάχιστον του συνολικού αριθμού των εταίρων, που εκπροσωπούν τα δύο τρίτα (2/3) τουλάχιστον του συνολικού εταιρικού κεφαλαίου και περιβάλλεται τον τύπο του

συμβολαιογραφικού εγγράφου, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Ν. 3 190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Τα νέα εταιρικά μερίδια δεν μπορούν να καλυφθούν από τρίτα πρόσωπα. Τα νέα εταιρικά μερίδια καλύπτονται πλήρως από τους εταίρους σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής τους στο εταιρικό κεφάλαιο. Αυτό το δικαίωμα προτίμησης δεν μπορεί να εκχωρηθεί σε τρίτα μέρη.

Σε περίπτωση που ένας εταίρος δεν επιθυμεί να ασκήσει το δικαίωμα προτίμησής του, τότε το ποσοστό του προσαυξάνεται αντίστοιχα στο ποσοστό των υπολοίπων εταίρων.

Σε κάθε περίπτωση το δικαίωμα προτίμησης θα μπορεί να ασκείται εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την γνωστοποίηση της δυνατότητας άσκησης του δικαιώματος αυτού από τον διαχειριστή προς τους εταίρους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

Λύση και εκκαθάριση

Άρθρο 29ο

Λύση της εταιρείας

Η εταιρεία λύεται:

α) Με την πάροδο του χρόνου διαρκείας της, εκτός και αν η Γενική Συνέλευση αποφασίσει προηγούμενα την παράτασή της.

β) Με δικαστική απόφαση, αν συντρέχει σπουδαίος λόγος, έπειτα από αίτηση εταίρων ή εταίρου που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του εταιρικού κεφαλαίου,

γ) Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται με την πλειοψηφία του άρθρου 16 Α παρ. 1 του παρόντος.

δ) Με την κήρυξη της εταιρείας σε πτώχευση και

ε) Με δικαστική απόφαση, ύστερα από αίτηση καθενός που έχει έννομο συμφέρον, σε περίπτωση συγκέντρωσης όλων των εταιρικών μεριδίων στα χέρα ενός προσώπου.

Σε περίπτωση θανάτου οποιουδήποτε εταίρου, η εταιρεία δεν λύεται, αλλά εξακολουθεί να υπάρχει και να συνεχίζεται με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 6 του παρόντος.

Επίσης η εταιρεία δεν λύεται σε περίπτωση αποχώρησης, απαγόρευσης ή πτώχευσης κάποιου εταίρου. Η λύση της εταιρείας υποβάλλεται στις νόμιμες διατυπώσεις δημοσιότητας.

Άρθρο 30°

Εκκαθάριση της εταιρείας

Όταν λυθεί η εταιρεία για οποιονδήποτε λόγο, εκτός από την περίπτωση της πτώχευσης, ακολουθεί η εκκαθάριση. Μέχρι το τέλος της εκκαθάρισης και της διανομής τυχόν ενεργητικού στους εταίρους, η εταιρεία εξακολουθεί και διατηρεί την επωνυμία της με την προσθήκη των λέξεων 'ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ".

Η εξουσία της εταιρείας στο στάδιο της εκκαθάρισης περιορίζεται μόνο στις αναγκαίες για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας πράξεις.

Η εκκαθάριση γίνεται από εκκαθαριστή ή εκκαθαριστές, οι οποίοι διορίζονται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με την πλειοψηφία του άρθρου 16 παράγραφος Α εδάφιο 1 του παρόντος.

Με την έναρξη της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να κάνει απογραφή της εταιρικής περιουσίας και να συντάξει ισολογισμό που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να καταρτίζει ισολογισμό για κάθε εταιρική χρήση.

Ο εκκαθαριστής εκπροσωπεί δικαστικά και εξώδικα την εταιρεία και υπογράφει για λογαριασμό της, κάτω από την εταιρική επωνυμία.

Αν διοριστούν περισσότεροι εκκαθαριστές ενεργούν από κοινού. Ο εκκαθαριστής πρέπει να περατώσει, χωρίς καθυστέρηση, τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να εξοφλήσει τα χρέη αυτής και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία.

Για τον σκοπό της περάτωσης εκκρεμών υποθέσεων επιτρέπεται στον εκκαθαριστή να δημιουργήσει και νέες. Μετά την περάτωση της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει τον τελικό ισολογισμό που υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας που ορίζει το άρθρο 8 παρ. 1 του Ν. 3 190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στη συνέχεια ο εκκαθαριστής διανέμει το προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας στους εταίρους, ανάλογα με τη μερίδα συμμετοχής τους.

Ο διορισμός και η για οποιονδήποτε λόγο παύση της εξουσίας του εκκαθαριστή ή των εκκαθαριστών, υπόκειται στις νόμιμες διατυπώσεις δημοσιότητας. Στις ίδιες διατυπώσεις υπόκειται ο τρόπος άσκησης της εξουσίας του εκκαθαριστή ή εκκαθαριστών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η'

Διάφορες διατάξεις

Άρθρο 31ο

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με την πλειοψηφία του άρθρου 16 παράγραφος Α εδάφιο 1 του παρόντος, είναι δυνατή η συμμετοχή της εταιρείας στο Μετοχικό Κεφάλαιο άλλων συναφών επιχειρήσεων του

εσωτερικού ή του εξωτερικού <αι στη διοίκηση και διαχείρισή τους.

Κάθε εταίρος οπουδήποτε και αν κατοικεί ή διαμένει, υπάγεται στην κατά τόπο αρμοδιότητα των Δικαστηρίων Αθηνών.

Άρθρο 32ο

Περιπτώσεις και θέματα που δεν ρυθμίζονται από το Καταστατικό αυτό, διέπονται από τις διατάξεις του Νόμου 3190/1955, όπως αυτός ισχύει κάθε φορά, καθώς και από τις διατάξεις του Π.Δ. 419/25-1 1-1986, του Π.Δ. 279/27-7-1993 και του Νόμου 2065/1992 και από τις συμπληρωματικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Εμπορικού Νόμου. Οι συμφωνίες όμως και οι όροι του παρόντος Καταστατικού,

υπερισχύουν των αντιστοίχων ενδοτικού δικαίου διατάξεων του Ν. 3190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, είναι ισχυροί και υποχρεωτικοί για τους συμβαλλόμενους και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους, καθώς και για κάθε τρίτο, όλων αυτών, δεσμευομένων από τις νόμιμες αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων και του διαχειριστή.

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

****

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

1) Μόνιμη κατοικία των συμβαλλομένων και η έδρα της αφετέρου συμβαλλομένης εταιρείας είναι αυτές που δηλώθηκαν και αναφέρονται στην αρχή του παρόντος και τη δήλωση αυτή κάνουν σύμφωνα με τον Ν. 1599/1986.

2) Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στον εμφανισθέντα, με τις ιδιότητες που παρίσταται, ότι το παρόν καταστατικό

υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3190/1955, όπως ισχύει.

3) Ο εμφανισθείς, με τις ιδιότητες που παρίσταται, δήλωσαν ότι στη σύμβαση αυτή δε μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

4) Για τη σύμβαση αυτή, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ την υπ' αριθμ. 547/13-05-2021 δήλωση φόρου μεταβίβασης, αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν και θα το αποστείλω στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για τη μεταγραφή. Η ανωτέρω Δ.Ο.Υ. εξετίμησε (βάσει αντικειμενικού προσδιορισμού στοιχείων) την αξία του εισφερομένου ακινήτου στο ποσό των 434.763,00 €. Ο φόρος που αναλογεί είναι 13.434,17 ευρώ και καταβλήθηκε βάσει της με αριθμό 998851000 900110426 210304200001 ταυτότητας οφειλής όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20210247189/24-11-2021 αποδεικτικό καταβολής.

5) Ο εμφανισθείς, με τις ιδιότητες που παρίσταται, 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') δήλωσε σε μένα το Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη εκάστου των συμβαλλομένων 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»: α) ότι το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται

σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994. β) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν έχει ανεγερθεί προ της ενάρξεως ισχύος του Ν. 1337/1983. Και γ) Στο ακίνητο που αναφέρεται 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.

6) Προσαρτώνται στο παρόν:

α) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 72587569/19-11-2021 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, ισχύος δύο (02) μηνών, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι ο εμφανισθείς είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων).

β) Η υπ' αριθμ. πρωτ. 2549861 από 28/09/2021, υπ'αριθμ. συστήματος 000/Φ/1137883/2021 και Αριθμός Εγκυρότητας: 00540113EC4DBDB01A βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας (ατομικές εισφορές) τού εμφανισθέντα, η οποία 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).

γ) Προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου κατά το άρθρο 83 § 1 του Ν. 4495/2017, η από 27 Οκτωβρίου 2021 (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου BE993EBD0A911C16) του αρχιτέκτονα μηχανικού Κωνσταντίνου Κυδωνιάτη, η ισχύς της οποίας έχει παραταθεί με την παρ. 5 του άρθρου 18 του Ν. 4787/2021 (ΦΕΚ 44 Α'/26.03.2021), σύμφωνα με την οποία στο ανωτέρω ακίνητο (οριζόντια ιδιοκτησία) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται: α) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του αφενός συμβαλλομένου με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο. β) Η με αριθμό δήλωσης 12054546, αριθμό πρωτοκόλλου 1788907 και ηλεκτρονικό κωδικό 2315D5AB30A950B6 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017, από την οποία προκύπτει ότι έχει εξοφληθεί πλήρως το ειδικό πρόστιμο, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 12554450, αριθμό πρωτοκόλλου 2057846 και ηλεκτρονικό κωδικό BE993EBD0A911C16 δήλωση επαναβεβαίωση μετά από επανέλεγχο της υπ' αριθμό 12054546 δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/17 (Ηλεκτρονικός κωδικός: 2315D5AB30A950B6).

δ) Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την Α 1008/2021 απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων: Το από 11/05/2021 πιστοποιητικό με κωδικό GEL3ZV9D3TXQUBS2M1ZVKQQA8 το οποίο εκδόθηκε

μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, από το οποίο προκύπτει ότι ο αφενός συμβαλλόμενος (Δ. Νικολαΐδης – Α.Φ.Μ. 111546564) συμπεριέλαβε το ανωτέρω ακίνητο στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2016, 2017, 2018, 2019 και 2020 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφομένων ετών / έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης. / Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝΦΙΑ / έχει ρυθμιστεί και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021.

ε) Το με αριθμό πρωτοκόλλου 05009/162570 από 28/04/2021 πιστοποιητικό κτηματογραφουμένου ακινήτου (του άρθρου 5 του ν.2308/95) [Κ.Α.Ε.Κ. 050095719003 / 0 / 10].

στ) Για το παρόν εκδόθηκε το προσαρτώμενο στο παρόν σε επικυρωμένο αντίγραφο υπ' αριθμ. πρωτ. 233148/2021 και Α.Α. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του ανωτέρω ακινήτου, 0Υ3UQ-3QT81-4W4D3-C του Ενεργειακού Επιθεωρητή Στεφ. Παπαδόπουλου, που εκδόθηκε από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ). Σημειώνεται ότι το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση του εμφανισθέντα, παραδόθηκε από τον εισφέροντα εταίρο και παρελήφθη από την εταιρεία.

Εγώ η συμβολαιογράφος αφού υπέμνησα στους συμβαλλόμενους 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) και τις έννομες συνέπειες σε περίπτωση μη τηρήσεώς των διατάξεων αυτών ήλεγξα από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της άνω Υπηρεσίας (ΕΥΕΠΕΝ) την εγκυρότητα του ανωτέρω πιστοποιητικού, δηλαδή διεπίστωσα ότι πράγματι έχει εκδοθεί για το εισφερόμενο ακίνητο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με τον άνω αριθμό πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκε και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιό μου το εκδοθέν από το πληροφοριακό σύστημα έντυπο-απόσπασμα του άνω Π.Ε.Α.-

και ζ) η με αρ. πρωτ. 239733/26-10-2021 βεβαίωση του ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ, περί μη οφειλής ΤΑΠ για το εισφερόμενο ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017 [λήξη ισχύος 26/12/2021].

Υπέμνησα στον εμφανισθέντα με τις ιδιότητες που παρίσταται:

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 του Ν.4278/2014 "περί φάρων" κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος 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. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, 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 για την μεταγραφή και τις συνέπειες παραλείψεώς της, τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), ΦΕΚ 407Β/9-4-2010, 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 κα Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.» και τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 περί της

υποχρεώσεως υποβολής δηλώσεως στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους, οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και μου δήλωσαν ρητώς ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς.

Έγκριση προκαταρκτικών πράξεων: Οι συμβαλλόμενοι, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, δήλωσαν ότι έχουν πλήρη γνώση των αιτήσεων και δηλώσεων που υποβλήθηκαν για την προετοιμασία αυτού του συμβολαίου και ότι αυτές υποβλήθηκαν με υπόδειξή τους και με βάση στοιχεία που προσκόμισαν είτε οι ίδιοι, είτε άλλα πρόσωπα με εντολή των συμβαλλομένων και ότι, σε κάθε περίπτωση, εγκρίνουν τις παραπάνω ενέργειες ως νόμιμες έγκυρες, ισχυρές και απρόσβλητες και σαν να έγιναν από αυτούς τους ίδιους.

Επεξεργασία ατομικών στοιχείων: Εγώ η συμβολαιογράφος, γνωστοποίησα στους συμβαλλομένους, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, ότι με σκοπό τη λειτουργία του Αρχείου μου και την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, των Πράξεων των αρμοδίων Αρχών και των όρων της παρούσης, τηρώ αρχείο δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα σε ηλεκτρονική ή μη μορφή, στα οποία περιλαμβάνονται και όσα αναφέρονται στην παρούσα και στα λοιπά έγγραφα που έχουν υποβάλει οι συμβαλλόμενοι, τα οποία επεξεργάζομαι, ήτοι, μεταξύ άλλων, συλλέγω, καταχωρώ, διατηρώ, αποθηκεύω, υποβάλλω σε αρμόδιες Αρχές και Υπηρεσίες και χρησιμοποιώ, είτε μόνη, είτε σε συνεργασία με τις παραπάνω Αρχές και Υπηρεσίες σύμφωνα με το νόμο. Οι συμβαλλόμενοι, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, παρέχουν τη ρητή συγκατάθεσή τους για την ως άνω επεξεργασία των ανωτέρω προσωπικών δεδομένων, αφού έλαβαν γνώση και κατενόησαν τα εκ του

υφισταμένου νομικού πλαισίου προβλεπόμενα δικαιώματά τους.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε σαράντα ένα (41) φύλλα. Καταβλήθηκαν για τέλη μεγαροσήμου 4,00 ευρώ για το πρωτότυπο και 4,00 ευρώ για τα αντίγραφα [e-paravolo: 444974524952 0214 0046]

Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δύο (02) αντιγράφων εισπράχθηκαν ευρώ 3849,98.

Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. ευρώ 924,00. Επί της συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20%, ήτοι ευρώ 769,99.

Το συμβόλαιο αυτό διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσει ο εμφανισθείς με τις ιδιότητες που παρίσταται, ο οποίος βεβαίωσε ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψε, καθώς και εγώ η συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

Ο ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣ Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Έπεται υπογραφή