Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Α΄
Πληροφορίες:ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ
Τηλέφωνο: 210 3604815-9
E-mail: ae40@acci.gr

Αθήνα, 23/05/2025
Αρ. Πρωτ.: 3628643

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., **μετατροπής της Εταιρείας με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ»** και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ.: 008858401000, σε Ομόρρυθμη Εταιρεία**.

Την **23-05-2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **5383826**, η με αριθμό **5137/23-05-2025** απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας **(ΑΔΑ: ΡΞΘΒ469ΗΕΘ-3ΑΒ)**, με την οποία:

1. Εγκρίθηκε η μετατροπή της εταιρείας με την επωνυμία **«Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ»** και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ. 008858401000, σε ομόρρυθμη εταιρεία** με την επωνυμία **«Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,** με διακριτικό τίτλο **«Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ Ο.Ε.»** και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ.: 008858401000,** σύμφωνα με:

i. τις διατάξεις των άρθρων του Ν4072/2012 όπως τροποποιήθηκε με το Ν4155/2013, του Ν4601/2019, και του Ν4548/2018,
ii. την από 31/12/2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της ως άνω εταιρείας,
iii. και την με αριθμό 1611/05-05-2025 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθήνας ΣΕΒΑΣΤΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΖΑΧΑΡΑΚΗ.

2. Εγκρίθηκε το **καταστατικό** της εταιρείας, όπως αυτό καταρτίστηκε με την ίδια ως άνω Συμβολαιογραφική Πράξη και το οποίο αποτελείται από έξι (6) άρθρα.

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

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ 1611

ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ [ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΞΙΑΣ 316.000,00 ΕΥΡΩ] ΣΕ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στην Αθήνα σήμερα στις πέντε (5) του μηνός Μαΐου του δύο χιλιάδες είκοσι πέντε (2025) έτους, ημέρα Δευτέρα στο γραφείο μου στην οδό Φειδίου αριθμός 14-16, ιδιοκτησίας Δημητρίου Σαλβάρη, παρουσιάστηκε σε μένα τη συμβολαιογράφο και κάτοικο Αθηνών, Σεβαστή Κωσταντίνου Ζαχαράκη (ΑΦΜ 110796623 του ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ), που έχω την έδρα μου στην Αθήνα, ο μη εξαιρούμενος από το Νόμο: **Ιωάννης Αγκιστριώτης του Βασιλείου και της Αικατερίνης**, έμπορος, που γεννήθηκε στην Αθήνα στις 13-3-1973 και κατοικεί στην Χαλκίδα στην οδό Ιβίσκου και είναι κάτοχος δελτίου ταυτότητας με αριθμό ΑΜ081345/12-3-2015 του Τ.Α. ΠΑΠΑΓΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ (ΑΦΜ/059932946 της Δ.Ο.Υ. ΧΑΛΚΙΔΑΣ), που ενεργεί στο συμβόλαιο αυτό ως νόμιμος εκπρόσωπος και ειδικότερα ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΝΣΕΛΛΑΣ Α.Ε.» (TRANSHELLAS S.A.)», με ΑΦΜ 091338367 του ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, αριθμό ΓΕΜΗ

8858401000 και έδρα την Μεταμόρφωση Αττικής, επί της οδού Κυρήνειας και Νιρβάνα αριθμός 1, ειδικά εξουσιοδοτημένος για την υπογραφή του παρόντος, κατ' εντολή και για λογαριασμό της άνω εταιρείας, με το από 31-12-2024 πρακτικό συνεδρίασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, με τους όρους που αναφέρονται στο ως άνω πρακτικό και με όποιους περαιτέρω αυτός μόνος προκρίνει, προβαίνοντας σε οποιαδήποτε απαιτούμενη νόμιμη δήλωση, καθώς και κάθε άλλο σχετικό έγγραφο, του οποίου πρακτικού ακριβές αντίγραφο προσαρτάται στο συμβόλαιο αυτό.

Η ως άνω Ανώνυμη Εταιρεία, συνεστήθη νομίμως και λειτουργεί σύμφωνα με τους Νόμους της Ελλάδος, προερχόμενη από μετατροπή της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ Ο.Ε.», που συστήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2166/1993, σε ανώνυμη εταιρεία με την ανωτέρω επωνυμία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΝ 2190/1920, δυνάμει της με αριθμό 2531/2009 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία δόθηκε άδεια σύστασης και εγκρίθηκε το καταστατικό της ανωτέρω εταιρείας, όπως αυτό καταρτίσθηκε με την με αριθμό 7.413/21-5-2009 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Παρασκευής Κουτσοπούλου – Χατζηαντωνίου, όπως διορθώθηκε με την με αριθμό 7.420/5-6-2009 πράξη της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών στις 12-6-2009 και πήρε αριθμό Μητρώου 68227/01ΑΤ/Β/09/25. Όλα τα ανωτέρω προκύπτουν από το με αριθμό 5227/16-6-2009 Φύλλο της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως ΦΕΚ (Τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης), αντίτυπο

του οποίου επισυνάπτεται στο με αριθμό 469/17-5-2022 πωλητήριο συμβόλαιό μου, στο οποίο δημοσιεύθηκε περίληψη του καταστατικού της άνω ανώνυμης εταιρείας.

Στη συνέχεια το καταστατικό της πιο πάνω Ανώνυμης Εταιρείας τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε ως εξής:

1) με την με αριθμό πρωτοκόλλου 138602/13/16-1-2014 ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο με αριθμό 469/17-5-2022 συμβόλαιό μου, σύμφωνα με την οποία την 2-12-2013 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 147246 η από 18-11-2013 απόφαση της αυτόκλητης Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της άνω εταιρείας, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η μεταφορά της έδρας της από τον Δήμο Αγίων Αναργύρων Αττικής στον Δήμο Αχαρνών Αττικής (επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως αρ. 117) και η τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού της, που αφορούσε την έδρα της εταιρείας.

2) με την με αριθμό πρωτοκόλλου 67969/23-9-2015 ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο με αριθμό 469/17-5-2022 συμβόλαιό μου, σύμφωνα με την οποία την 10-9-2015 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 419229, το από 30-5-2015 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της άνω εταιρείας, καθώς και το από 30-5-2015 πρακτικό του Δ.Σ. αυτής, σύμφωνα με το οποίο εκλέχθηκε το νέο Δ.Σ. της εταιρείας, με πενταετή θητεία και μέχρι την τακτική γενική συνέλευση των μετόχων της στις 30-6-2020, συγκροτήθηκε τούτο σε σώμα και ανατέθηκε η εκπροσώπηση της εταιρείας στα μέλη της.

3) με την με αριθμό πρωτοκόλλου 1906190/30-4-2020

ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο με αριθμό 469/17-5-2022 συμβόλαιό μου, σύμφωνα με την οποία την 30-4-2020 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 2125590 η με αριθμό 4557/29-4-2020 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του ΕΒΕΑ, με την οποία εγκρίθηκε η εναρμόνιση με τον Ν. 4548/2018 του καταστατικού της άνω εταιρείας, σύμφωνα και με την από 20-11-2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης από 15-5-2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

4) με την με αριθμό πρωτοκόλλου 2903861/7-3-2023 ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο συμβόλαιό μου αυτό, από την οποία προκύπτει ότι την 7-3-2023 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 3492223, η με αριθμό 2604- 07/03/2023 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του ΕΒΕΑ (ΑΔΑ: ΨΒ1Η469ΗΕΘ-0ΝΣ), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 2 του καταστατικού, της άνω εταιρείας, όπως ισχύει σύμφωνα με την από 01/03/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας. Το εν λόγω καταστατικό, με ημερομηνία 01/03/2023, αποτελείται από (39) άρθρα. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ, το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παραπάνω ανακοίνωσης, που προσαρτάται στο παρόν.

5) με την με αριθμό πρωτοκόλλου 3062408/5-10-2023 ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο συμβόλαιό μου αυτό, από την οποία προκύπτει ότι την 5-10-2023 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με

κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 3795424, η με αριθμό 10548/ 05-10-2023 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του ΕΒΕΑ (ΑΔΑ: Ψ74Μ469ΗΕΘ-ΝΧ4), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού, της άνω εταιρείας, όπως ισχύει σύμφωνα με την από 02/10/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας. Το εν λόγω καταστατικό, με ημερομηνία 02/10/2023, αποτελείται από (39) άρθρα. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ, το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παραπάνω ανακοίνωσης, που προσαρτάται στο παρόν.

Και 6) με την με αριθμό πρωτοκόλλου 3191107/10-1-2024 ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, που προσαρτάται στο συμβόλαιό μου αυτό, από την οποία προκύπτει ότι την 10-1-2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 3965480, η με αριθμό 371- 10/01/2024 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του ΕΒΕΑ (ΑΔΑ: ΨΚΞ2469ΗΕΘ-Κ3Ι), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού, της άνω εταιρείας, όπως ισχύει σύμφωνα με την από 21/12/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας. Το εν λόγω καταστατικό, με ημερομηνία 21/12/2023, αποτελείται από (39) άρθρα. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ, το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του και το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παραπάνω ανακοίνωσης, που προσαρτάται στο παρόν.

Επίσης στο συμβόλαιο αυτό προσαρτώνται: 1) η με αριθμό πρωτοκόλλου 1977428/19-5-2020 ανακοίνωση του

Τμήματος Μητρώου/Υπηρεσίας ΓΕΜΗ, σύμφωνα με την οποία την 19-5-2020 καταχωρήθηκαν στο ΓΕΜΗ τα παρακάτω στοιχεία: α) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 2134895 η από 15-5-2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, σύμφωνα με την οποία εκλέχθηκε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και β) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (ΚΑΚ) 2134896 το από 15-5-2020 πρακτικό του Δ.Σ της άνω εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο το άνω Δ.Σ. της εταιρείας που εκλέχθηκε από την ανωτέρω Γενική Συνέλευση, συγκροτήθηκε σε σώμα ως κατωτέρω, του οποίου τα μέλη θα διοικήσουν την εταιρεία μέχρι το τέλος της θητείας τους ήτοι μέχρι την 30/6/2025. Τα μέλη του Δ.Σ. αυτής είναι: ι) Αγκιστριώτης Ιωάννης του Βασιλείου (άνω εμφανισθείς), Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, ιι) Αγκιστριώτη Μήνα του Βασιλείου, Αντιπρόεδρος και ιιι) Αγκιστριώτου Αικατερίνη του Αντωνίου, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και ιι/ ορίσθηκαν οι αρμοδιότητες των μελών του Δ.Σ. και γ) ανατέθηκε η εκπροσώπηση της εταιρείας, κατά τα αναφερόμενα σε αυτό.

2) Το με αριθμό 2246747.3351619/12-6-2023 Γενικό Πιστοποιητικό της υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, με το οποίο βεβαιώνεται ότι 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. 4802/13-06-2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Ανάπτυξης της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Δυτικός Τομέας το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του πιστοποιητικού αυτού που προσαρτάται στο παρόν και επιπλέον ότι δεν έχει παρέλθει ο εκ του

καταστατικού ορισμένος χρόνος διάρκειάς της, δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας στο ΓΕΜΗ απόφαση Γενικής Συνέλευσης για Λύση της εταιρείας και θέση αυτής σε εκκαθάριση και δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας στο ΓΕΜΗ αίτηση αγωγή ή δικαστική απόφαση για λύση της εταιρείας και διορισμό ή αντικατάσταση εκκαθαριστή συνεκκαθαριστή ούτε απόφαση που να τη θέτει σε αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση.

Σημειώνεται ότι όπως προκύπτει από τα με αριθμούς 1711136.2498784 και 1711136.2498785 πιστοποιητικά ισχύουσας εκπροσώπησης της υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, που προσαρτώνται στο με αριθμό 469/17-5-2022 συμβόλαιό μου, πιστοποιείται η σύνθεση του Δ.Σ. της άνω ανώνυμης εταιρείας που είναι καταχωρημένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 8858401000.

Στην συνέχεια ο άνω εμφανισθείς, αφού δήλωσε ρητά ότι το καταστατικό της άνω εταιρείας που νόμιμα εκπροσωπεί, δεν έχει περαιτέρω τροποποιηθεί και η εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει λυθεί, δεν έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή αναγκαστικής διαχείρισης, ούτε έχει κατατεθεί αίτηση για κήρυξη αυτής σε κατάσταση πτώχευσης ή για θέση αυτής σε κατάσταση αναγκαστικής διαχείρισης, ζήτησε την σύνταξη και υπογραφή του παρόντος συμβολαίου με το οποίο δήλωσε ότι σύμφωνα με το από 31-12-2024 πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της άνω εταιρείας, που προσαρτάται στο παρόν, συνήλθαν, μετά από πρόσκληση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, οι μέτοχοι σε έκτακτη Γενική Συνέλευση, οι οποίοι εκπροσωπούν το σύνολο των 334.000 μετοχών επί συνόλου 334.000 μετοχών, ήτοι τα

100% και παραστάθηκαν αυτοπροσώπως και αποφάσισαν ομόφωνα τη μετατροπή της παραπάνω ανώνυμης εταιρίας σε ομόρρυθμη εταιρεία, με εισφορά σ' αυτήν ολόκληρης της εταιρικής περιουσίας (σύνολο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων).

Η μετατροπή αυτή συντελείται με βάση τις διατάξεις του Ν. 4072/2012, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4155/2013, του Ν.4601/2019 (ΦΕΚ Α 44), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 Ν.5055/2023 (ΦΕΚ Α` 161) και υπό τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτών.

Η ομόρρυθμη εταιρεία θα φέρει την επωνυμία «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ Ο.Ε.» [στα ξενόγλωσσα η επωνυμία θα είναι «I. AND V. AGKISTRIOTIS GENERAL PARTNERSHIP» και ο διακριτικός τίτλος θα είναι «I. AND V. AGKISTRIOTIS PARTNERSHIP». Το κεφάλαιο της εκ μετατροπής προερχομένης Ομόρρυθμης Εταιρείας θα ανέλθει στο ποσό του ενός εκατομμυρίου δύο χιλιάδων (1.002.000,00) ευρώ, το οποίο είναι ίσο με το κεφάλαιο της μετατρεπόμενης ανώνυμης εταιρείας, συμφώνως προς τη διάταξη του άρθρου 5 του καταστατικού.

Ο ως άνω εμφανισθείς δηλώνει ότι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΝΣΕΛΛΑΣ Α.Ε.» (TRANSHELLAS S.A.)», **μετατρέπεται** σε ομόρρυθμη εταιρεία την επωνυμία «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ Ο.Ε.», με βάση τις διατάξεις του Ν.4072/2012 και του Ν.4601/2019, όπως ισχύουν σήμερα και

μεταβιβάζονται στην εκ μετατροπής προερχόμενη ομόρρυθμη εταιρεία, λόγω εισφοράς σε είδος, ολόκληρα τα ενεργητικά και παθητικά στοιχεία της ανώνυμης εταιρείας και εν γένει ολόκληρη η περιουσία της, μεταξύ των οποίων αι το παρακάτω περιγραφόμενο ακίνητο.

Σε συνέπεια των ανωτέρω η εκ μετατροπής προερχόμενη ομόρρυθμη εταιρεία καθίσταται τέλεια κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος όλων των περιουσιακών στοιχείων της μετατρεπόμενης ανώνυμης εταιρείας και αναλαμβάνει να εκπληρώσει τις πάσης φύσεως υποχρεώσεις της μετατρεπομένης ανώνυμης εταιρείας.

Η μετατροπή τελείται με την καταχώριση και δημοσίευση στο ΓΕΜΗ της πράξης αυτής περί του μετασχηματισμού της ως άνω εταιρείας και από την τελείωση της μετατροπής όλα τα ενεργητικά και παθητικά στοιχεία της μετατρεπομένης ανώνυμης εταιρείας μεταβιβάζονται στην με το παρόν συνιστώμενη και εκ μετατροπής προερχόμενη ομόρρυθμη εταιρεία, η οποία υποκαθίσταται στο σύνολο της περιουσίας και σε όλα εν γένει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μετατρεπόμενης ανώνυμης εταιρείας και σε όλες τις έννομες σχέσεις αυτής με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αποκτά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της ΙΚΕ. Από την κατά τα ανωτέρω τελείωση της μετατροπής, η εκ μετατροπής προερχόμενη ομόρρυθμη εταιρεία υποκαθίσταται σε όλες τις έννομες σχέσεις της μετατρεπομένης ανώνυμης εταιρείας, δικαιουμένης να κινεί τους πάσης φύσεως λογαριασμούς και πιστωτικές συμβάσεις, συνεχίζει αυτοδίκαια όλες τις εκκρεμείς δίκες κλπ.

Κατόπιν των ανωτέρω σύμφωνα με το ως άνω αναφερόμενο πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Εταίρων, η εταιρία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΝΣΕΛΛΑΣ Α.Ε.» (TRANSHELLAS S.A.)», ομόφωνα μετατρέπεται σε ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ Ο.Ε.» [στα ξενόγλωσσα η επωνυμία θα είναι «Ι. AND V. AGKISTRIOTIS GENERAL PARTNERSHIP» και ο διακριτικός τίτλος θα είναι «Ι. AND V. AGKISTRIOTIS PARTNERSHIP», με τους παρακάτω όρους και συμφωνίες που αποτελούν το Καταστατικό της, το οποίο έχει ως εξής:

« Άρθρο 1

Σύσταση - Εταιρικός Τύπος - Επωνυμία

Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Ομόρρυθμη Εταιρεία με την επωνυμία «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «Ι. ΚΑΙ Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ Ο.Ε.». Για τις διεθνείς συναλλαγές η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται «Ι. AND V. AGKISTRIOTIS GENERAL PARTNERSHIP» και ο διακριτικός τίτλος αποδίδεται «Ι. AND V. AGKISTRIOTIS PARTNERSHIP».

Άρθρο 2

Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο δήμος Μεταμόρφωσης Αττικής. Μετά από απόφαση των εταίρων μπορεί να ιδρύονται υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία της εταιρίας σε οποιαδήποτε πόλη του εσωτερικού ή του εξωτερικού ή και να καταργούνται τα τυχόν υπάρχοντα.

Άρθρο 3
Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Η αντιπροσώπευση ελληνικών και ξένων οίκων, η διενέργεια εισαγωγών, εξαγωγών και ανταλλαγών, η αγορά και πώληση χονδρικώς και λιανικώς παντός είδους ηλεκτρολογικού και ηλεκτρονικού υλικού ως και πάσης άλλης φύσεως εμπορευμάτων, ιδίως εμπορευμάτων εχόντων σχέση με την κατασκευή εν γένει τεχνικών έργων, η επί προμήθεια πώληση όλων των ανωτέρω εμπορευμάτων και η άσκηση συναφών με το ανωτέρω εμπόριο εργασιών, οι υπηρεσίες τεχνικών δοκιμών και αναλύσεων καθώς και η κατασκευή ηλεκτρολογικού φωτιστικού εξοπλισμού.
2. Η αγορά, η πώληση, η εκμετάλλευση, η διαχείριση, η αξιοποίηση και η ανοικοδόμηση αστικών και αγροτικών ακινήτων, καθώς και η εκτέλεση πάσης φύσεως οικοδομικών εργασιών.
3. Για την επίτευξη των σκοπών της η εταιρία αναλαμβάνει οποιαδήποτε άλλη άμεσα ή έμμεσα σχετιζόμενη δραστηριότητα.

Άρθρο 4
Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).

Άρθρο 5
Εταίροι

Συμμετοχή στα κέρδη και στις ζημίες της εταιρείας

Οι εταίροι μετέχουν στα κέρδη και στις ζημιές της εταιρείας με τα παρακάτω ποσοστά έκαστος:

1. Ο κ. Ιωάννης Αγκιστριώτης, κάτοικος Χαλκίδας, οδός Ιβίσκου, με ΑΦΜ 059932946 και ποσοστό 85%.

2. ο κ. Βασίλειος Αγκιστριώτης, κάτοικος Δροσιάς, Χλωρίδων 34, με ΑΦΜ 014227997 και ποσοστό 15%.

Άρθρο 6

Διαχείριση και εκπροσώπηση

Εξουσία διαχείρισης και εκπροσώπησης έχουν οι κάτωθι εταίροι – διαχειριστές οι οποίοι δεσμεύουν την εταιρεία από κοινού και μεμονωμένα ως εξής:

1. Ο κ. Ιωάννης Αγκιστριώτης, κάτοικος Χαλκίδας, οδός Ιβίσκου, με ΑΦΜ 059932946.

Και 2. ο κ. Βασίλειος Αγκιστριώτης, κάτοικος Δροσιάς, Χλωρίδων 34.

Για όσα θέματα δε ρυθμίζονται με το παρόν καταστατικό εφαρμόζονται τα άρθρα 249-269 του ν. 4072/2012, σε συνδυασμό με τις διατάξεις 741 επ. του Αστικού Κώδικα.

Στην συνέχεια ο άνω εμφανισθείς δήλωσε ότι στην μετατρεπόμενη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΝΣΕΛΛΑΣ Α.Ε.» (TRANSHELLAS S.A.)», ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ένα οικόπεδο, εκτάσεως, κατά την νεότερη και πιο πρόσφατη καταμέτρησή του, μέτρων τετραγωνικών δύο χιλιάδων τριάντα ενός και 0,43 (2.031,43), που βρίσκεται κατά τον τίτλο κτήσης, στην θέση «Σκροπονέρια» της περιφέρειας του

χωριού Λουκίσσια Θηβών, του τέως Δήμου Ακραιφνίου, της Επαρχίας Θηβών και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της ανωτέρω Κοινότητας Λουκισσίων Βοιωτίας, ήδη σήμερα εντός της Τοπικής Κοινότητας Λουκισίων, της Δημοτικής Ενότητας Ανθηδώνος, του Δήμου Χαλκιδέων, της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος και επί μιας ανώνυμης εγκεκριμένης οδού.

Το παραπάνω οικόπεδο φαίνεται, κατά τον τίτλο κτήσης της άνω ανώνυμης εταιρείας, με τον αριθμό 30 του 7ου Ο.Τ. και απεικονίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Α, στο από Ιουνίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου & τοπογράφου μηχανικού Χέλμη Φ. Δημητρίου, εξαρτημένο από κρατικές συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87', το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983 του άνω μηχανικού που το συνέταξε και νόμιμα υπογραμμένο προσαρτάται στο με αριθμό 595/31-10-2022 συμβόλαιό μου.

Από το άνω τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτει ότι το άνω οικόπεδο έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά δύο χιλιάδες τριάντα ένα και 0,43 (2.031,43), βρίσκεται στην θέση «Σκροπονέρια» στην Τοπική Κοινότητα Λουκισίων, στην Δημοτική Ενότητα Ανθηδόνας, εντός ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 7 του Δήμου Χαλκιδέων, στην Περιφερειακή Ενότητας Ευβοίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, από την ιδιοκτησία δεν διέρχονται καλώδια υψηλής τάσης ΔΕΗ, αλλά ούτε διέρχεται ρέμα σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων, ούτε διέρχεται αγωγός φυσικού αερίου, δεν υπάγεται το οικόπεδο στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα,

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 της με αρ. 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ 31/14-1-2014 τευχ. Β') Κοινής Απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας – Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στο εν λόγω ακίνητο δεν πραγματοποιείται υδροληψία από επιφανειακά και υπόγεια ύδατα και δεν περιλαμβάνονται σε αυτό ενεργά, ανενεργά ή γενικά προοριζόμενα για μελλοντική χρήση σημεία υδροληψίας, σύμφωνα με τον Ν. 4483/2017 (ΦΕΚ 30/Δ/2018) το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή η οποία δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά (Γ-Δ) μήκους μέτρων είκοσι τριών (23,00) με ζώνη παραλίας, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά (Γ-Β) μήκους μέτρων ενενήντα τριών και 60% (93,60) με το με αριθμό τριάντα ένα (31) οικόπεδο του ιδίου Ο. Τ. και σχεδιαγράμματος, ιδιοκτησίας αγνώστου, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς προσώπου (Α-Β) μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 30% (25,30) με εγκεκριμένη οδό και ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς (Α-Δ) μήκους μέτρων εκατόν ενός και 75% (101,75) με το με αριθμό είκοσι εννέα (29) οικόπεδο του ιδίου Ο.Τ. και σχεδιαγράμματος, ιδιοκτησίας αγνώστου.

Γίνεται μνεία ότι, όπως προκύπτει και από την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού επί του άνω τοπογραφικού διαγράμματος (άρθρο 3, ΥΑ 27623/1752 ΦΕΚ 2216/Β'/14-6-2018 και Ν. 4409/2019), τούτο υπεβλήθη ηλεκτρονικά την 1-7-2022, από τον ανωτέρω Αγρονόμο & Τοπογράφο Μηχανικό Χέλμη Φ. Δημήτριο, στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Ιουνίου 2022 τοπογραφικό

διάγραμμα και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1526834/1-7-2022, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στο άνω με αριθμό 595/2022 συμβόλαιό μου.

Εντός του άνω οικοπέδου υφίσταται κατά τον τίτλο κτήσης της παραπάνω ανώνυμης εταιρείας, μία διώροφη οικοδομή, αποτελούμενη: α) από ισόγειο με χρήση κατοικίας επιφανείας μέτρων τετραγωνικών σαράντα έξι και 0,80 (46,80), με ανοικτό ημιϋπαίθριο χώρο επί της ισόγειας κατοικίας επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δεκαοκτώ και 0,64 (18,64). **και β)** από πρώτο (Α) πάνω από το ισόγειο όροφο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα ογδόντα και 0,20 (80,20). Εντός του άνω οικοπέδου υφίσταται και μία ισόγεια αποθήκη με περιμετρική πέτρινη τοιχοποιία και ξύλινη μονόριχτη κεραμοσκεπή, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι πέντε (25,00). Η άνω κατοικία κτίσθηκε με φροντίδα και δαπάνες των δικαιοπάροχων της ανώνυμης εταιρείας και αφού έλαβαν την με αριθμό 565/1986 άδεια οικοδομής της Υπηρεσίας Πολεοδομίας της Νομαρχίας Εύβοιας, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν 13/1989 άδεια της ιδίας Υπηρεσίας Πολεοδομίας.

Η πραγματική κατάσταση των ορόφων της άνω οικοδομής, κατά την παρακάτω αναφερόμενη και στο συμβόλαιο αυτό προσαρτώμενη βεβαίωση του Ν. 4495/2017, απεικονίζεται σε κάτοψη στο από Ιουλίου 2022 σχέδιο αποτύπωσης ισογείου, ορόφου και αποθήκης (με αρ. σχεδίου Κ1), της αρχιτέκτονα μηχανικού Βασιλικής Πανταζοπούλου, που νόμιμα υπογραμμένο προσαρτάται στο με αριθμό 595/2022 συμβόλαιό μου. Κατά την υπεύθυνη δήλωση της άνω

μηχανικού που το συνέταξε, επί του σχεδιαγράμματος αυτού, τούτο αποτυπώνει την υφιστάμενη κατάσταση της διώροφης οικοδομής και ότι έχει αναρτήσει στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ όλα τα κατά περίπτωση απιτούμενα δικαιολογητικά κατά τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και ότι το παρόν σχεδιάγραμμα είναι ίδιο με αυτό που έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, για την με Α/Α 12987356 και ηλεκτρονικό κωδικό E92E689C912B4F46, η οποία προσαρτάται και αυτή στο με αριθμό 595/2022 συμβόλαιό μου. Το πρόστιμο της άνω τακτοποίησης έχει πλήρως εξοφληθεί.

Στην συνέχεια και μετά την απόκτηση του ακινήτου αυτού από την ως άνω ανώνυμη εταιρεία, εκδόθηκε η με αριθμό 1298774/31-12-2024 άδεια μικρής κλίμακας, που αφορά την τοποθέτηση ασκεπούς πισίνας, εσωτερικές διαρρυθμίσεις επί ισόγειας κατοικίας, επεμβάσεις στις όψεις διώροφης οικοδομής κατοικιών και κατασκευή τζακιού ισογείου με καπνοδόχο (άρθρο 29 παρ. 2 περ. ιε, ιζ, λβ, και κε του Ν. 4495/2017). Κατόπιν τούτου, οι όροφοι της παραπάνω οικοδομής απεικονίζονται σε κάτοψη στο άνω από Ιουλίου 2022 (αρ. σχεδίου Κ1) σχεδιάγραμμα κάτοψης του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Κατσικογιάννη, το οποίο φέρει την από Φεβρουαρίου 2025 υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 του μηχανικού που το συνέταξε, σύμφωνα με την οποία το σχέδιο αυτό ακολουθεί την με αριθμό οικοπέδου 140845 και κωδικό ιδιοκτησίας 140845-20303913-1 ταυτότητα κτιρίου / διηρημένης ιδιοκτησίας.

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην ως άνω ανώνυμη εταιρεία με το με αριθμό 595/31-10-2022 πωλητήριο



συμβόλαιό μου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θηβών στον τόμο και με αριθμό , από αγορά από τους: 1) ΜΑΡΙΑ - ΑΝΤΖΕΛΕΣ – ΠΙΛΑΡ ΠΕΡΕΖ - ΚΟΜΕΝΤΑΝΤΟΡ του ΛΟΥΘΙΝΙΟ και της ΠΙΛΑΡ, χήρα ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΓΑΙΤΑΝΟΥ, στην οποία είχε περιέλθει αυτό και κατά το ½ εξ αδιαιρέτου, από κληρονομιά του συζύγου της, Ευαγγέλου Γαϊτάνου του ΕΔΟΥΙΝΟΥ και της ΧΡΥΣΟΥΛΑΣ, που πέθανε στις 29 Μαρτίου 2015 στην Βιέννη της Αυστρίας και σύμφωνα με την από 2-1-2014 ιδιόγραφη διαθήκη του, που δημοσιεύθηκε από το Ειρηνοδικείο Αθηνών κατά την συνεδρίασή του στις 30-6-2015, με αριθμό πρακτικού 2893/2015 και καταχωρήθηκε στο Γενικό Βιβλίο Διαθηκών στον τόμο 123, με αύξοντα αριθμό 59 και κηρύχθηκε κυρία με την με αριθμό 1066/2015 πράξη του ιδίου Δικαστηρίου, την κληρονομιά του οποίου αποδέχθηκε με την με αριθμό 2.477/27-12-2016 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών, Ελένης Τσιντίδου – Πιττάκη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θηβών στις 6-8-2019, στον τόμο 1790 και με αυξ. αριθμό 49, όπως διορθώθηκε με την με αριθμό 574/7-10-2022 πράξη μου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα αυτά ως άνω βιβλία Μεταγραφών.

Και 2) Γεώργιο Καρασάββα του Σάββα και της Αργυρώς, στον οποίο είχε περιέλθει αυτό και κατά το ½ εξ αδιαιρέτου, από κληρονομιά του Σπυρίδωνος Γαϊτάνου του Εδουΐνου και της Χρυσούλας, που πέθανε στις 20-11-2013 στην Αθήνα και σύμφωνα με την από 11-9-2013 ιδιόγραφη διαθήκη του, που δημοσιεύθηκε από το Ειρηνοδικείο Αθηνών κατά την συνεδρίασή του της 11-2-2014 με το με αριθμό 410/2014

πρακτικό του και κηρύχθηκε κυρία με την με αριθμό 179/11-2-2014 απόφαση του ίδιου ως άνω Δικαστηρίου και καταχωρήθηκε στα οικεία βιβλία διαθηκών στον τόμο 45 και με αύξοντα αριθμό 60, την κληρονομιά του οποίου αποδέχθηκε με την με αριθμό 4.575/7-10-2014 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών, Σταυρούλας Στυλιανού Σκρόμπολα, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θηβών στον τόμο 1714 και με αριθμό 70, όπως αυτή διορθώθηκε με την με αριθμό 572/6-10-2022 πράξη μου.

Στους απώτερους δικαιοπαρόχους της άνω ανώνυμης εταιρείας, περιήλθε το άνω ακίνητο όπως με λεπτομέρεια ιστορείται στον τίτλο κτήσης της, όπου παραπέμπει προς αποφυγή επαναλήψεως του ιστορικού των τίτλων ιδιοκτησίας.

Έτσι, μετά από τα παραπάνω, ο άνω εμφανισθείς, δήλωσε ότι αποξενώνεται από κάθε τίτλο και δικαίωμά του κυριότητας, νομής και κατοχής στο πιο πάνω εισφερόμενο ακίνητο, αναγνωρίζει δε και αποκαθιστά την συνιστώμενη δια μετατροπής με το παρόν ομόρρυθμη εταιρεία, αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του ακινήτου αυτού, η οποία θα μπορεί στο εξής να το κατέχει, νέμεται και διαθέτει όπως θέλει, κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Δηλώνει ακόμη η άνω ανώνυμη εταιρεία δια του νομίμου εκπροσώπου της, ότι εγγυάται και υπόσχεται το ως άνω ακίνητο, ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση και αναγγελλόμενη απαίτηση τρίτου, μεσεγγύηση, κληρονομικά ή από προίκα δικαιώματα τρίτων, εκνίκηση, διεκδίκηση, δουλείες πραγματικές και

προσωπικές (εκτός από ρυμοτομία, αποζημίωση οδών και παρόδιων γειτόνων, προσκύρωση, τακτοποίηση, δεδομένου ότι βρίσκεται εκτός σχεδίου), μεσοτοιχίες και αποζημίωση μεσοτοιχιών, μίσθωση, παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, οφειλή οποιωνδήποτε φόρων, τελών και εισφορών, από κάθε δικαίωμα τρίτου και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικο φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση.

Η εκ μετατροπής συνιστώμενη με το παρόν ομόρρυθμη εταιρεία, δηλώνει όπως παρίσταται και εκπροσωπείται, ότι αποδέχεται την προς αυτήν δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση του ως άνω λεπτομερώς περιγραφόμενου ακινήτου, το οποίο παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

Τέλος ο ως άνω εμφανιζόμενος, με την ιδιότητα με την οποία παρίσταται, δήλωσε ότι 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.

Σημειώνεται ότι: 1) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 2166/1993, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 113 του Ν. 4799/2021, δεν απαιτείται η υποβολή μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» της σχετικής ηλεκτρονικής δήλωσης για την εν λόγω μετατροπή, διότι απαλλάσσεται από κάθε φόρο υπέρ του Δημοσίου.

Και 2) Στο συμβόλαιο αυτό προσαρτάται η από Δεκεμβρίου 2024 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας του άνω ακινήτου, το κείμενο της οποίας έχει ως εξής:

«ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΝΙΚ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ

Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός, Α.Μ. 90927 Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων Τ.Ε.Ε. Α.Μ. 8Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων Υπ. Οικ. Α.Μ. 122 Ελ. Βενιζέλου 14, Χαλκίδα, Τ.Κ.: 34132 Τηλ. 221310272, 6979006535, email: vasnalex@yahoo.gr ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ Ενός οικοπέδου μετά της επ' αυτού διωρόφου οικοδομής, εξωτερικής πισίνας και βοηθητικού κτιρίου, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 7, στον παραλιακό οικισμό στην θέση «Σκορπονέρια» της δ.κ. Λουκισίων της Δ.Ε. Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Εντολέας: Ιωάννης Αγκιστριώτης, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο «TRANSHELLAS S.A.»

Δεκέμβριος 2024

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 3

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ 4

1.2. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

1.3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

1.4. ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4

1.5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ 4

1.6. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
1.7. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ-ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ-ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 5
1.8. ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ – ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 6
1.9. ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS 6
1.10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6
1.11. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 7
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 7
2.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 7
2.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΟΡΑΣ 7
3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 7
3.1. ΠΡΟΣΒΑΣΗ 7
3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 8
3.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 8
3.4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 8
4. ΤΕΧΝΙΚΗ / ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 9
5. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ 9
5.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 9
5.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9
5.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 10
5.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 12
6. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ 13
Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)
ΣΥΝΟΨΗ

Στοιχεία Εκτιμητή Βασίλειος Αλεξάνδρου του Νικολάου - Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός Δ.Π.Θ., Α.Μ.: 90927 - Recognised European Valuer (REV), Α.Μ.: REV-GR/AVAG/2018/2

-Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων από το ΤΕΕ-ΦΠΠ, Α.Μ.: 008

-Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων από το Υπουργείο Οικονομικών, Α.Μ.: 122

Ημερομηνία εντολής

Ημερομηνία Αυτοψίας

25/11/2024

29/11/2024

Ημερομηνία Εκτίμησης

12/12/2024

Βάση Εκτίμησης Η Αγοραία Αξία (market value), όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS)

Αντικείμενο Εκτίμησης Ένα οικόπεδο, μετά της επ' αυτού διωρόφου οικοδομής, εξωτερικής πισίνας και βοηθητικού κτιρίου, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 7, στον παραλιακό οικισμό στην θέση «Σκορπονέρια» της δ.κ. Λουκισίων της Δ.Ε. Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Θέση Ακινήτου 38.5085232 / 23.3787336

Σκοπός Εκτίμησης Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

Ειδικές Παραδοχές -Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.

-Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση, που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ).

-Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψιν την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.

-Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4759/2020) ή αν υπάρχουν θα αποκατασταθούν.

-Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις, με τεχνικά μέσα, της ιδιοκτησίας.

-Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας, που αποτιμάται, δεν έχουν υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.

-Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από κάθε εμπράγματη συναλλαγή για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

-Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

Αγοραία αξία 316.000,00€

(Τριακόσιες Δέκα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

4

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι ο κύριος Ιωάννης Αγκιστριώτης, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο «TRANSHELLAS S.A.», που εφ' εξής θα αναφέρεται ως «Εντολέας».

1.2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση ολοκληρώνεται με σκοπό τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.V.S.).

1.3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί η εξής ιδιοκτησία:

Ένα οικόπεδο, μετά της επ' αυτού διωρόφου οικοδομής, εξωτερικής πισίνας και βοηθητικού κτιρίου, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 7, στον παραλιακό οικισμό στην θέση «Σκορπονέρια» της δ.κ. Λουκισίων της Δ.Ε.

Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

1.4. ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (E.V.S.), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA. Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (E.V.S.).

1.5. ΟΡΙΣΜΟΙ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως:

Αγοραία Αξία (market value) ορίζεται: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

1.6. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 12/12/2024.

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

1.7. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ – ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και έγινε έρευνα στις αξίες πώλησης αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

-Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

-Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

-Επίσης προσκομίστηκαν από τον Εντολέα στοιχεία και έγγραφα που αφορούν στο ακίνητο. Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την Εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφοντας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Εάν κάποια από τα στοιχεία που παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

-Από την έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων, που αφορούν τιμές πώλησης αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

-Δεν πραγματοποιήθηκε επιπλέον έρευνα στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο ή άλλες υπηρεσίες.

Βασιζόμαστε στην περιγραφή των προσκομισμένων εγγράφων του ακινήτου.

-Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται με την παραδοχή ότι έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κ.λπ.).

-Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.

-Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και η στατική επάρκεια του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις της ιδιοκτησίας.

-Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή γειτονικά του, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι

υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στο ακίνητο ή στο άμεσο περιβάλλον του, διατηρώ το δικαίωμα να μεταβάλλω ανάλογα τις αξίες.

-Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από κάθε εμπράγματη συναλλαγή για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

-Στην παρούσα εκτίμηση εκτιμώνται οι επιφάνειες που περιγράφονται στα προσκομισθέντα στοιχεία και λαμβάνονται ως νόμιμες ή και τακτοποιημένες επιφάνειες και χρήσεις εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στο κείμενο.

-Στην περίπτωση ύπαρξης και μη τακτοποίησης των αυθαιρεσιών υπάρχουν οι κάτωθι κίνδυνοι:

1. Αδυναμία μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε αυτό (Εξαίρεσηαποτελούν οι μεταβιβάσεις ακινήτων μέσω του πλειστηριασμού μετά από διανομή).
2. Ο κίνδυνος επιβολής κατεδάφισης των αυθαίρετων τμημάτων.
3. Το ακίνητο είναι γενικώς ευάλωτο σε πιθανές καταγγελίες.
4. Υπάρχει ενδεχόμενο παρουσίασης στατικών προβλημάτων, λόγω μη ύπαρξης εγκεκριμένης στατικής μελέτης.
5. Υπάρχει ενδεχόμενο ανάκλησης της οικοδομικής αδείας του εκτιμώμενου στην παρούσα ως νόμιμων επιφανειών.

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

6. Σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις προβλέπεται επιβολή εφάπαξ προστίμου ανέγερσης και ετήσιου προστίμου διατήρησης για όλη την περίοδο διατήρησης των αυθαίρετων

χώρων. Τα παραπάνω πρόστιμα αυθαιρέτου, εφόσον επιβληθούν, συμβάλουν αρνητικά στην αγοραία αξία του ακινήτου.

-Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αποτελεί ενιαίο έγγραφο και ως τέτοιο λαμβάνεται υπ' όψιν αποκλειόμενης της αποσπασματικής χρήσεως των επιμέρους στοιχείων αυτής.

1.8. ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ – ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κανένα θέμα ασυμβίβαστου και προσωπικού ενδιαφέροντος/κινήτρου/συμφέροντος υπάρχει σχετικά με την παρούσα εκτίμηση, από τον εκτιμητή Βασίλειο Αλεξάνδρου του Νικολάου.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό, που έχει οριστεί στην εντολή εργασίας και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή του εκτιμητή. Αυτό δεν θίγει τις ανάγκες δημοσιότητας της παρούσας εκτίμησης όπως προβλέπεται εκ του νόμου κατ' άρθρο 995 παρ. 4 ΚΠολΔ όπως έχει τροποποιηθεί.

1.9. ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο συντάξας την παρούσα μελέτη, Βασίλειος Αλεξάνδρου του Νικολάου, Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός Δ.Π.Θ. με αριθμό μητρώου ΤΕΕ 90927, Recognised European Valuer (REV) με αριθμό μητρώου REV-GR/AVAG/2018/2, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων από το ΤΕΕ-ΦΠΠ με αριθμό μητρώου 8, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

(κλάδος Α) από το Υπουργείο Οικονομικών, με αριθμό μητρώου 122, δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards (E.V.S.). Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον Εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

1.10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (E.V.S.). Για την προσέγγιση της

Αγοραίας αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative method).

Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method): Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparative method) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122) αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

1.11. ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Εντολέα τα κάτωθι στοιχεία:

- *Τίτλος ιδιοκτησίας 595/31.10.2022 της συμβολαιογράφου Αθηνών Σεβαστής Ζαχαράκη.*
- *Δήλωση του Ν.4495/2017 με Α/Α 12987356.*
- *Οικοδομική άδεια 451/1995 κατασκευής διωρόφου οικοδομής, της Πολεοδομίας Δήμου Ιστιαίας.*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα από 6/2022 του μηχανικού Δημητρίου Χέλμη.*
- *Κατόψεις από 7/2022 της μηχανικού Βασιλικής Πανταζοπούλου.*
- *Αίτηση με αριθμό 1044695 στην Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Χαλκιδέων.*

- *Τοπογραφικό διάγραμμα από 6/2023 του μηχανικού Ιωάννη Κατσικογιάννη.*
- *Κάτοψη από 6/2023 του μηχανικού Ιωάννη Κατσικογιάννη.*

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1. ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η περιοχή που εντοπίζεται το ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού οικισμό στην θέση «Σκορπονέρια» της δ.κ. Λουκισίων της Δ.Ε. Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Στην θέση «Σκορπονέρια» αναπτύσσονται συνεχόμενα τρεις οικισμού που έχουν δημιουργηθεί από οικιστικούς συνεταιρισμούς, στην βορεινή πλευρά του όρους Πτώου, έως την θάλασσα (παραλία Σκορπονερίων).

Στην περιοχή υπάρχουν κυρίως εξοχικές κατοικίες και πολλές από αυτές είναι πολυτελούς κατασκευής.

2.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΓΟΡΑΣ

Το ενδιαφέρον της κτηματαγοράς εστιάζεται κυρίως στην αγορά κατοικιών και οικοπέδων για την ανέγερση κατοικιών αλλά και κατοικιών προς τουριστική εκμετάλλευση.

Επισημαίνεται ότι λόγω της οικονομικής ύφεσης των προηγούμενων ετών και της εν συνεχεία πανδημίας, το γενικό αγοραστικό ενδιαφέρον ακινήτων είχε ελαττωθεί με την πραγματοποίηση λίγων συμβολαιογραφικών πράξεων, αλλά πλέον εμφανίζει ανοδική τάση.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1. ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην περιοχή του εξεταζόμενου ακινήτου είναι εύκολη και γίνεται μέσω δημοτικού οδικού δικτύου.

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού οικισμό στην θέση «Σκορπονέρια» της δ.κ. Λουκισίων της Δ.Ε. Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Ισχύουν οι εξής όροι δόμησης.

Πολεοδομικά Διατάγματα: ΦΕΚ7Δ/1966, ΦΕΚ619Δ/1984

Χρήσεις γης: Οι χρήσεις είναι αμιγής κατοικίας.

Αρτιότητα: Εμβαδόν: 2.000,00τ.μ.

Πρόσωπο: 25μ.

Συντελεστής δόμησης: 0,25

Κάλυψη: 15%

Ύψος: 8,50μ.

Απόσταση κτισμάτων από παραλιακή ρυμοτομική γραμμή: 20,00μ.

3.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.3.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, με εμβαδόν 2.031,43τ.μ. με πρόσωπο μήκους 23,00 μέτρων στα βορειανατολικά επί της ζώνης παραλίας και στα νοτιοδυτικά μήκους 25,30 μέτρων επί εγκεκριμένης οδού του σχεδίου.

3.3.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Εντός του ως άνω περιγραφόμενου οικοπέδου έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια με αριθμό 565/1986, ως προς την κατασκευή διωρόφου οικοδομής αποτελούμενης από ισόγειο διαμέρισμα με εμβαδόν 44,73τ.μ. και διαμέρισμα ορόφου με εμβαδόν 77,87τ.μ. Με την δήλωση με Α/Α 12987356, ρυθμίζονται υπερβάσεις στο ακίνητο. Αυτές είναι οι εξής:

επέκταση κατά 2,07τ.μ. στο ισόγειο και κατά 2,33τ.μ. στον όροφο, κατασκευή ισόγειου βοηθητικού κτιρίου με εμβαδόν 25,00τ.μ., κατασκευή πέρκολων, ανοιχτών ημιυπαιθρίων χώρων, διαμορφώσεις και λοιπές υπερβάσεις.

Οπότε τα κτίρια είναι ως εξής:

Διώροφος οικοδομή αποτελούμενη από διαμέρισμα ισογείου με εμβαδόν 46,80τ.μ. και διαμέρισμα ορόφου με εμβαδόν 80,20τ.μ.

3.4. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/εξωτερική)

Στο εκτιμώμενο ακίνητο πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία.

Λαμβάνεται ως έτος αποπεράτωσης το έτος 1988, αλλά με σταδιακές ανακαινίσεις και τελευταία ανακαίνιση το έτος 2024, λαμβάνεται ως προσαρμοσμένο έτος κατασκευής το έτος 2006.

Διαπιστώνεται ότι το οικόπεδο είναι περιφραγμένο / οριοθετημένο και διαστρωμένο με πλάκες και φυτεμένο και δενδροφυτεμένο. Έχει κατασκευαστεί εξωτερική πισίνα με εμβαδόν 21,54τ.μ., ανοιχτός χώρος bbq, πέργκολες και λοιπές διαμορφώσεις.

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

Έχει γίνει αίτηση για έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας στην Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Χαλκιδέων, για την κατασκευή πισίνας και μεταβολών στις προσόψεις των κτιρίων και οι εργασίες αυτές έχουν ολοκληρωθεί.

Τα κτίρια είναι καλού επιπέδου και σε καλό επίπεδο συντήρησης. Το κτίριο βοηθητικής χρήσης στην είσοδο του

οικοπέδου, είναι λιθόκτιστο με κεραμοσκεπή. Το διώροφο κτίριο κατοικιών έχει προσανατολισμό προς την παραλία.

Για τους υπολογισμούς λαμβάνεται η ανηγμένη επιφάνεια κύριων χώρων κατοικίας, με εφαρμογή συντελεστή 0,30 στον βοηθητικό χώρο, δηλαδή:

Ανηγμένη επιφάνεια = 80,20τ.μ. + 46,80τ.μ. + 0,30 Χ 25,00τ.μ. = 134,50τ.μ.

Στο οικόπεδο η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση / κάλυψη είναι: 507,85τ.μ. / 304,71τ.μ.

Η υλοποιημένη δόμηση / κάλυψη είναι: 127,00τ.μ. / 126,55τ.μ.

Η υπολειπόμενη δόμηση / κάλυψη είναι: 380,85τ.μ. / 126,74τ.μ.

Οπότε η υπολειπόμενη δόμηση αντιστοιχεί σε 2.031,43τ.μ. Χ 380,85τ.μ. / 507,85τ.μ. = 1.523,42τ.μ.

οικοπέδου, ή αναλογία δόμησης 0,18.

4. ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, δεν πραγματοποιήθηκε αποτύπωση ή εμβαδομέτρηση της ιδιοκτησίας με μηχανικά μέσα, και πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία.

Διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο ταυτίζεται κατά θέση, κατά έκταση και κατά όρια.

Δεν μπορούμε να αποφανθούμε περί νομιμότητας και τεχνικής ταύτισης, διότι δεν έχει εκδοθεί η Έγκριση εργασιών Δόμησης μικρής κλίμακας ενώ. Οι εργασίες έχουν ήδη υλοποιηθεί.

5. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

5.1. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του εξεταζόμενου ακινήτου και λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ιδιαίτερα

χαρακτηριστικά του και τις δεσμεύσεις που απορρέουν από τα στοιχεία που είχαμε στην διάθεσή μας και το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής του, το ακίνητο θα εκτιμηθεί ως έχει και βρίσκεται σήμερα ήτοι ως οικόπεδο με κατοικίες και υπολειπόμενη δόμηση.

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και

τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή της της δ.κ. Λουκισίων της Δ.Ε. Ανθηδώνας του Δήμου Χαλκιδέων της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

5.2. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών κατοικιών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης οικοπέδων στην εγγύς περιοχή

1. Μονοκατοικία με εμβαδόν 350τ.μ. κατασκευής 2010, πολύ καλού επιπέδου συντήρησης, σε απόσταση από την παραλία, με θέα και πισίνα, πωλείται προς 700.000€ (2.000,00€/τ.μ.).

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/1116069614

2. Μονοκατοικία με εμβαδόν 330τ.μ. και αποθήκη 40τ.μ., συνολικής ανηγμένης επιφάνειας 330+0,30Χ40=342,00τ.μ., κατασκευής 2009, πολύ καλού επιπέδου συντήρησης πρώτο θάλασσα, με θέα, πωλείται προς 920.000€ (2.690,06€/τ.μ.).

Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/1116556111

3. Μονοκατοικία με εμβαδόν 490τ.μ. κατασκευής 1992, πολύ καλού επιπέδου συντήρησης, πρώτο θάλασσα, πωλείται προς 950.000€ (1.938,78€/τ.μ.).

Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/1116250948

Τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία αποτελούν ζητούμενες τιμές οι οποίες, λόγω της πιθανής διαπραγμάτευσης, συνήθως απέχουν από τις τελικά υλοποιούμενες τουλάχιστον κατά 10%.

5.3. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά σε διώροφη οικοδομή κατοικιών. Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου θα εφαρμοστεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων.

5.3.1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Συντελεστές Στάθμισης

- *Ζητούμενη Τιμή: -10,00%*
- *Εμβαδόν: ±1,00% έως ±20,00%*
- *Παλαιότητα: ±1,00% / έτος*
- *Θέση/θέα: ±2,00% έως ±20,00%*
- *Κατασκευή/συντήρηση: ±1,00% έως ±20,00%*
- *Παρακολουθήματα: ±3,00% έως ±10,00%*

Η σταθμισμένη τιμή μονάδας προκύπτει με βάση τον παρακάτω πίνακα στάθμισης των συγκριτικών στοιχείων:

Πίνακας (1) – Στάθμισης συγκριτικών στοιχείων πώλησης

Εξεταζόμενο	*1ο*	*2ο*	*3ο*
Περιοχή-Θέση	*Σκορπονέρια*	*Σκορπονέρια*	*Σκορπονέρια*
προσαρμογή (%)	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Εμβαδόν (ανηγμένο) (m2)	*134,50*	*350,00*	*342,00*
προσαρμογή (%)	*8,62%*	*8,30%*	*14,22%*

Ζητούμενη τιμή (€/m²) 2.000,00 2.690,00 1.938,78

Πραγματική τιμή (€/m²)

προσαρμογή (%) -10,00% -10,00% -10,00%

Θέση Χειρότερη Αντίστοιχη Αντίστοιχη

προσαρμογή (%) 15,00% 0,00% 0,00%

Θέα Καλύτερη Αντίστοιχη Αντίστοιχη

προσαρμογή (%) 5,00% 0,00% 0,00%

Παλαιότητα 2006 2010 2009 1992

προσαρμογή (%) -4,00% -3,00% 14,00%

Κατασκευή/Συντήρηση Καλή Καλή Πολύ καλή Καλή

προσαρμογή (%) 0,00% -10,00% 0,00%

Παρακολουθήματα Πισίνα Πισίνα Όχι Όχι

προσαρμογή (%) 0,00% 5,00% 5,00%

Τιμή αναπροσαρμογής 2.266,42 2.403,40 2.385,65

Τελική τιμή (€/m²) 2.351,83

Σε σχέση με το εξεταζόμενο

Σε σχέση με το εξεταζόμενο

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

5.3.2. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Από την στάθμιση των συγκριτικών στοιχείων πώλησης κατοικιών προκύπτει τιμή μονάδας 2.351,83€/τ.μ. ανηγμένης επιφάνειας κατοικίας. Οπότε:

Αγοραία Αξία = 2.351,83€/τ.μ. Χ 134,50τ.μ. = 316.321,13€ και στρογγυλοποιημένα 316.000,00€

Σημείωση: Στην τιμή μονάδας συμπεριλαμβάνεται η αξία της υπολειπόμενης δόμησης του οικοπέδου,

καθώς τα συγκριτικά στοιχεία, αντίστοιχα, έχουν υπολειπόμενη δόμηση, που συμπεριλαμβάνεται στην ζητούμενη τιμή μονάδας πώλησης.

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου, Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)

5.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης (12/12/2024), υπολογίζεται σε:

Αγοραία Αξία

316.000,00€

(Τριακόσιες Δέκα Έξι Χιλιάδες Ευρώ)

Οι ως άνω Αξίες αφορούν την αξία πολεοδομικά τακτοποιημένων ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4759/2020.

Χαλκίδα, 12/12/2024

Ο Εκτιμητής

Βασίλειος Νικ. Αλεξάνδρου

Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός, REV

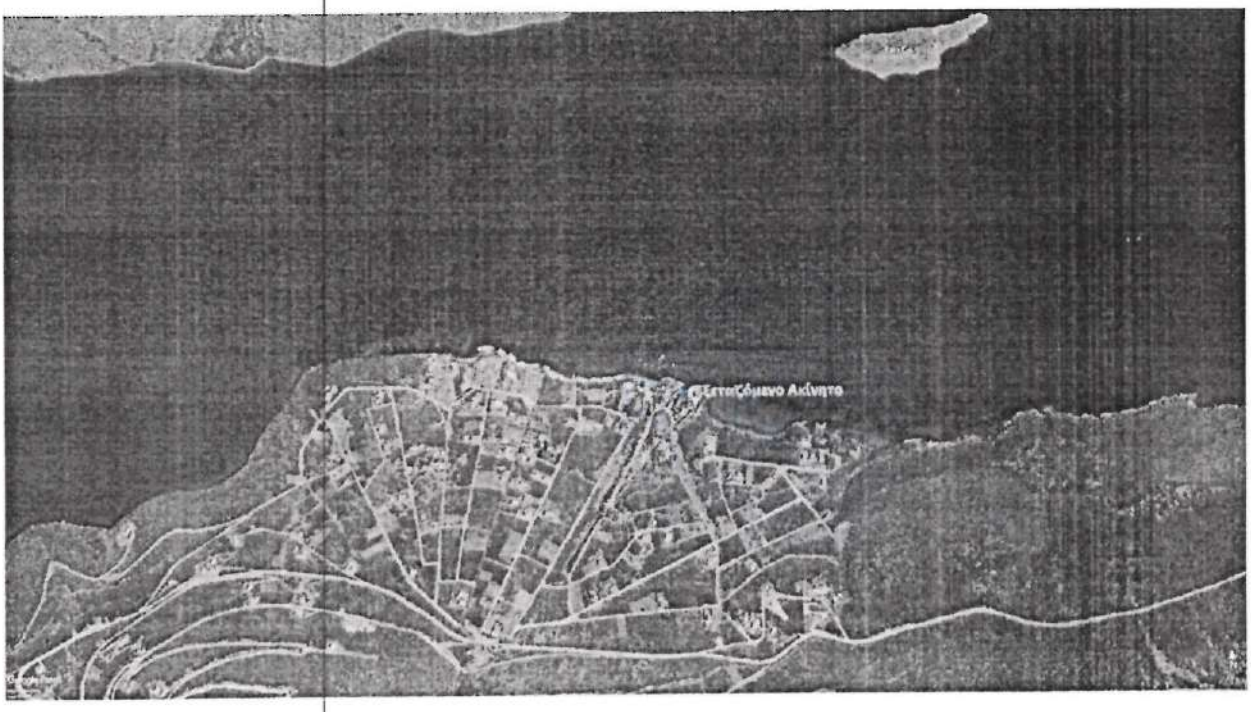
Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον Κλάδο Α (Ακίνητα)

Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου: 122.

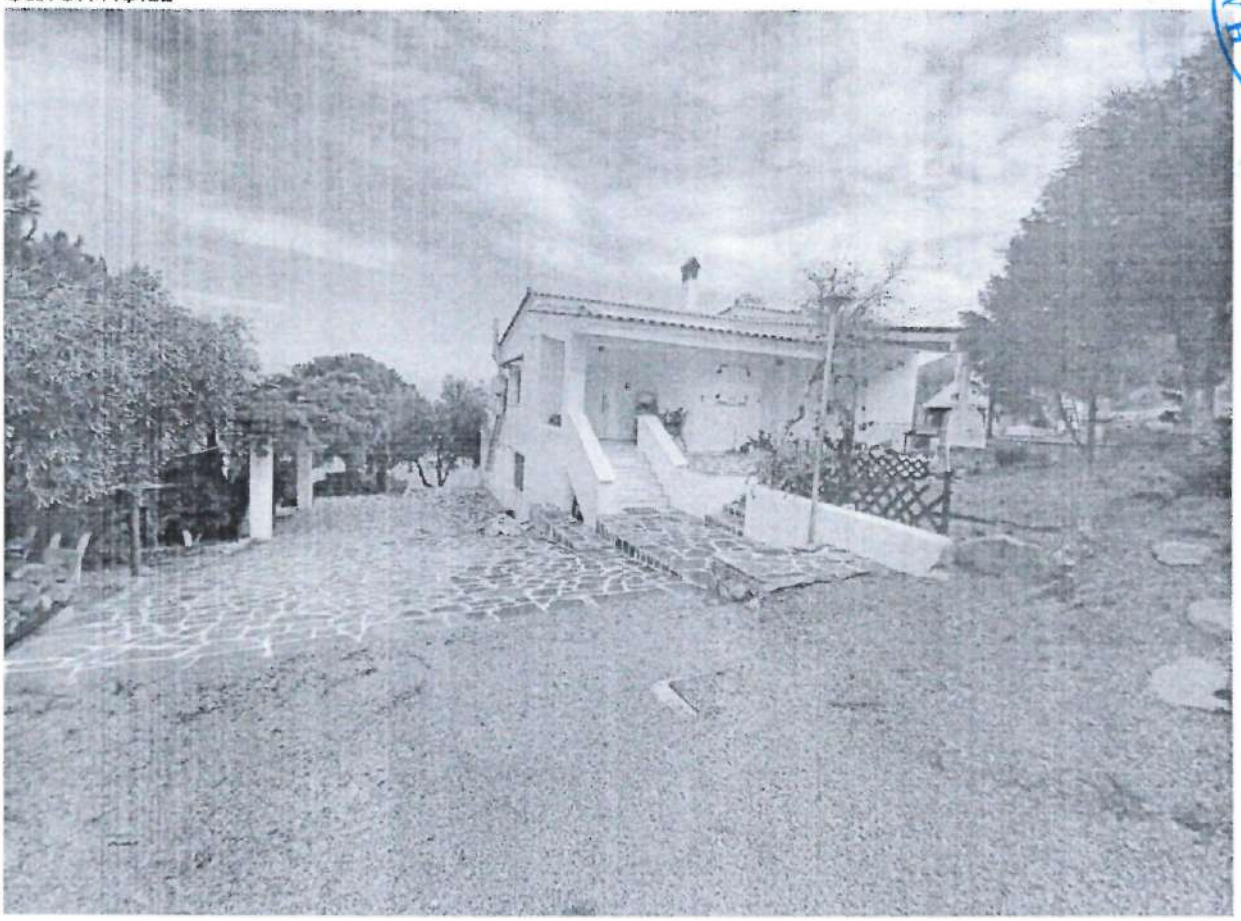
6. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

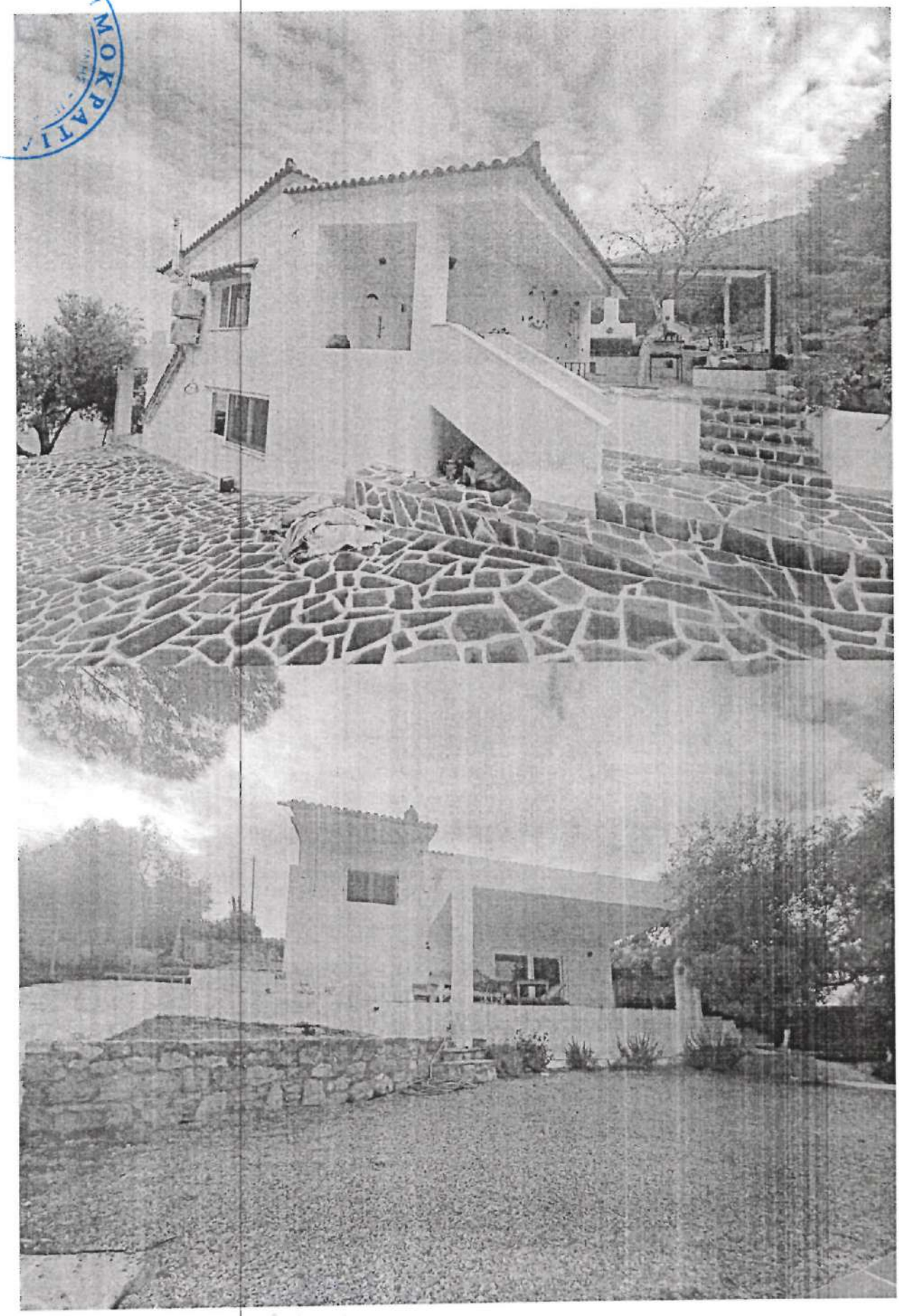
ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

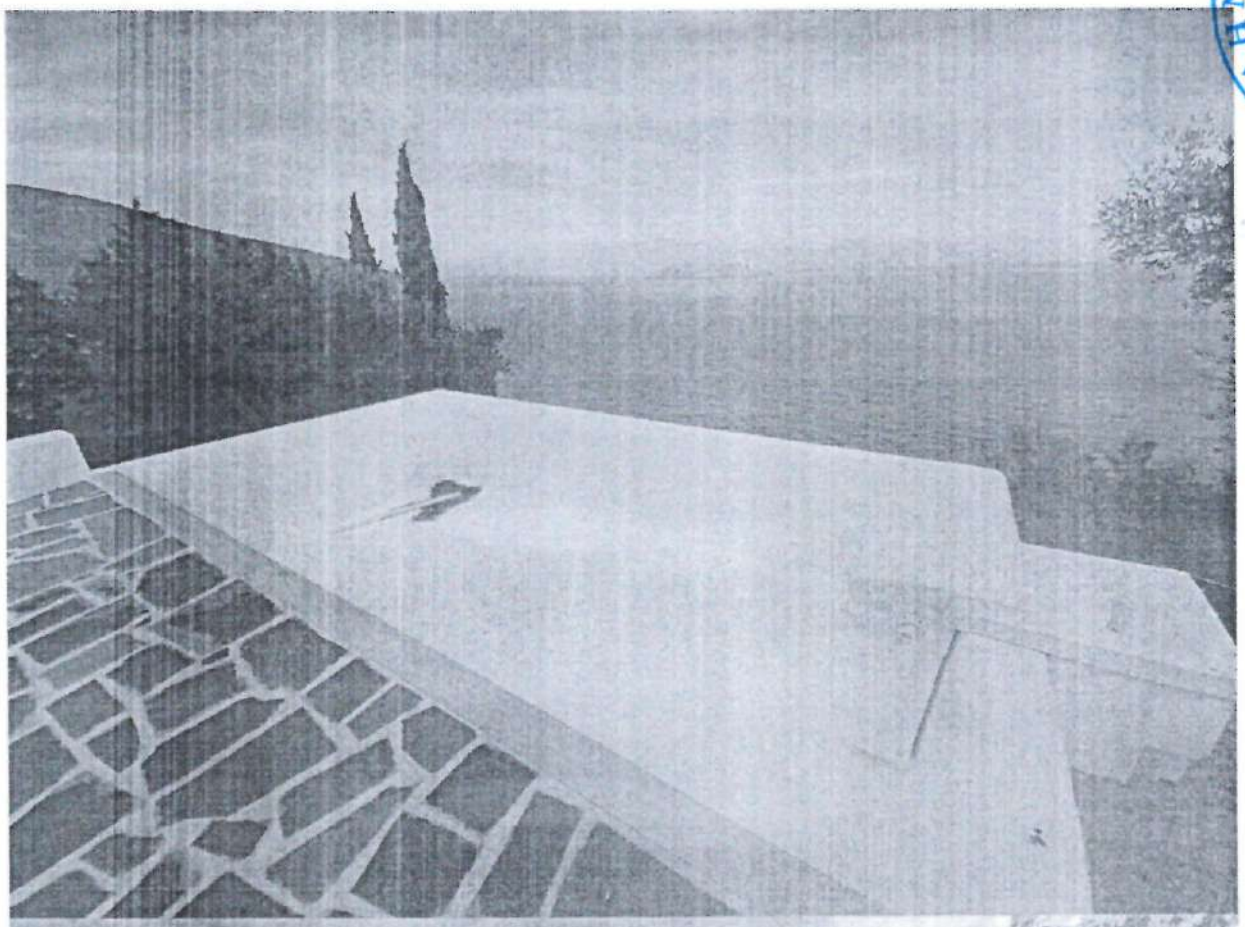




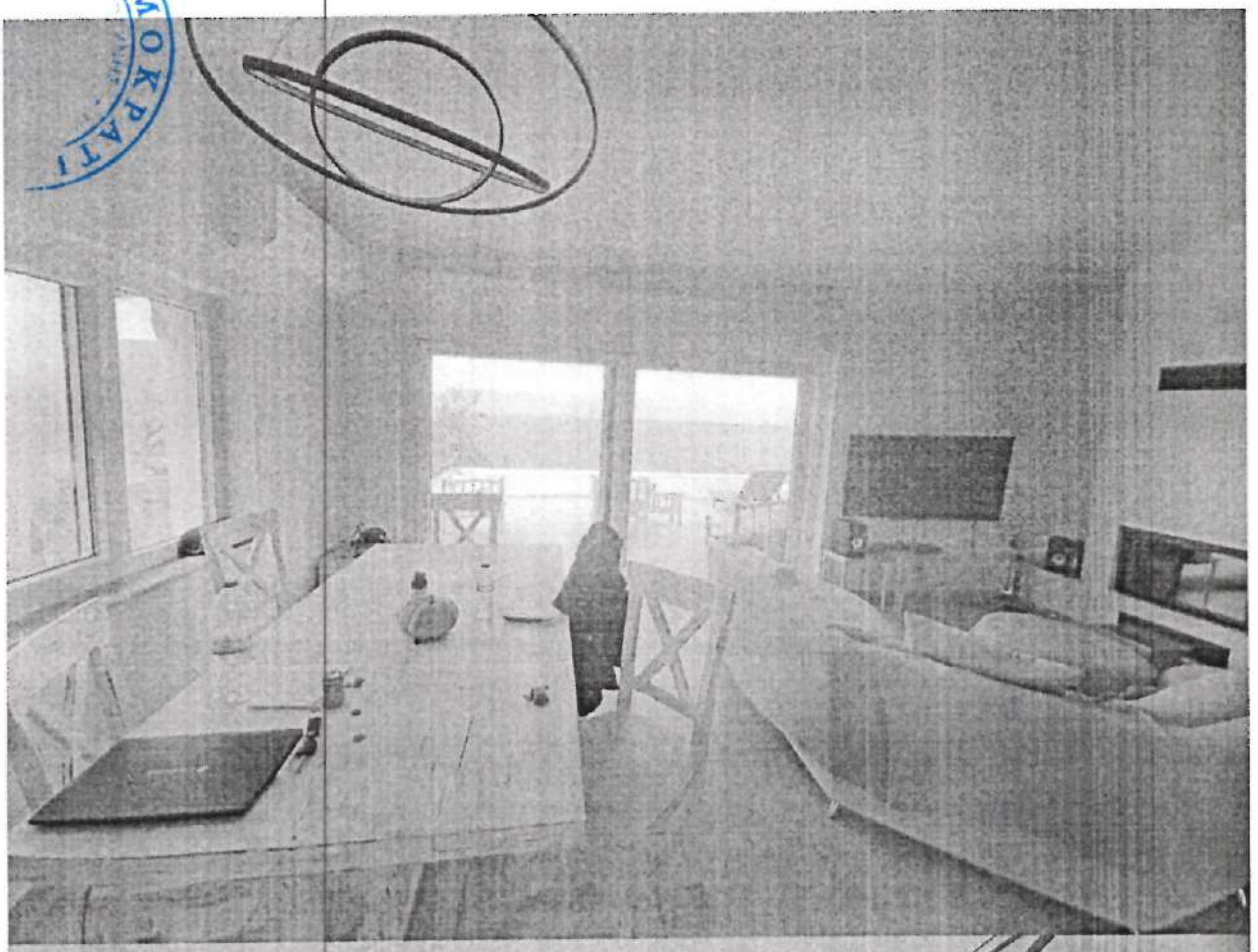
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



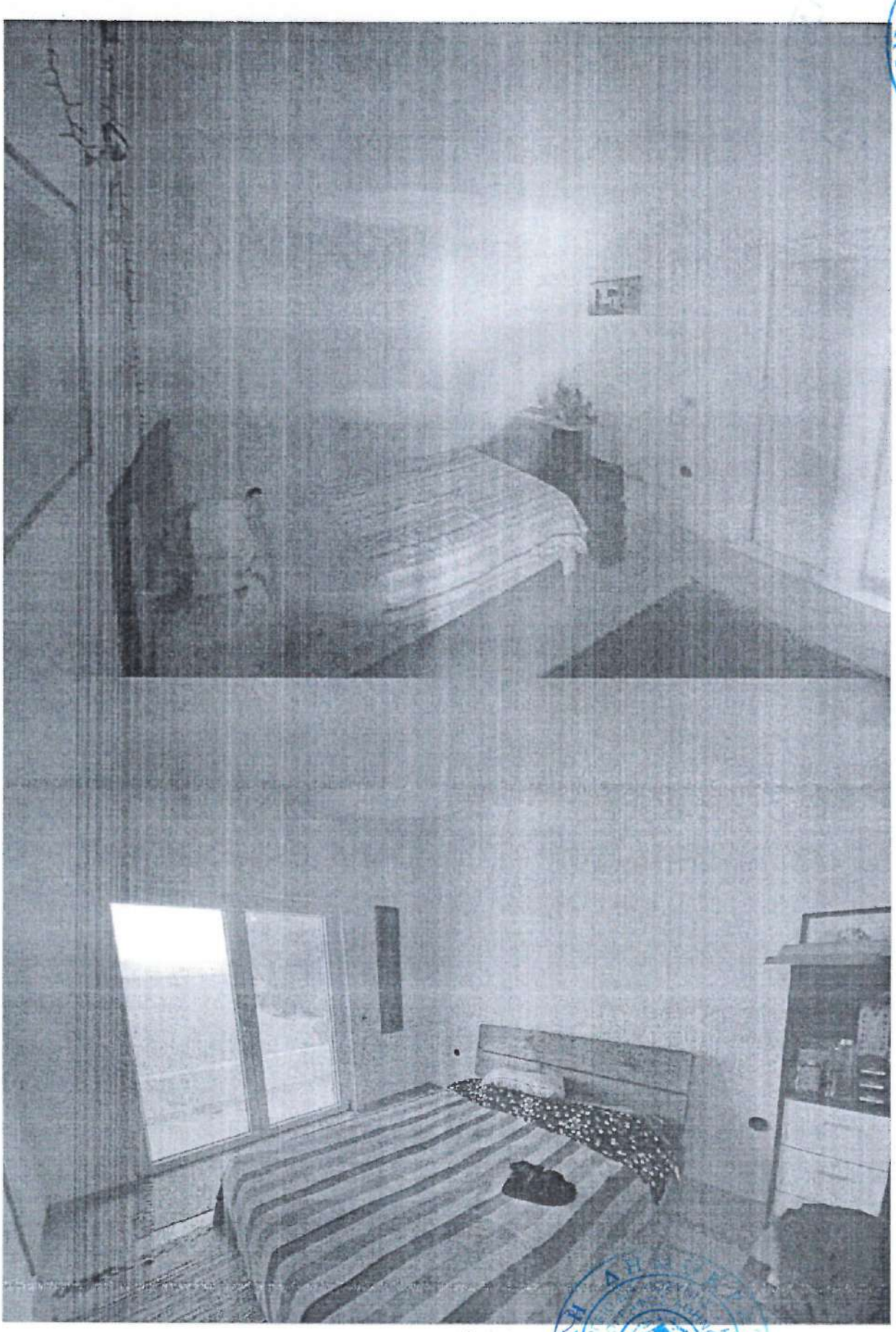




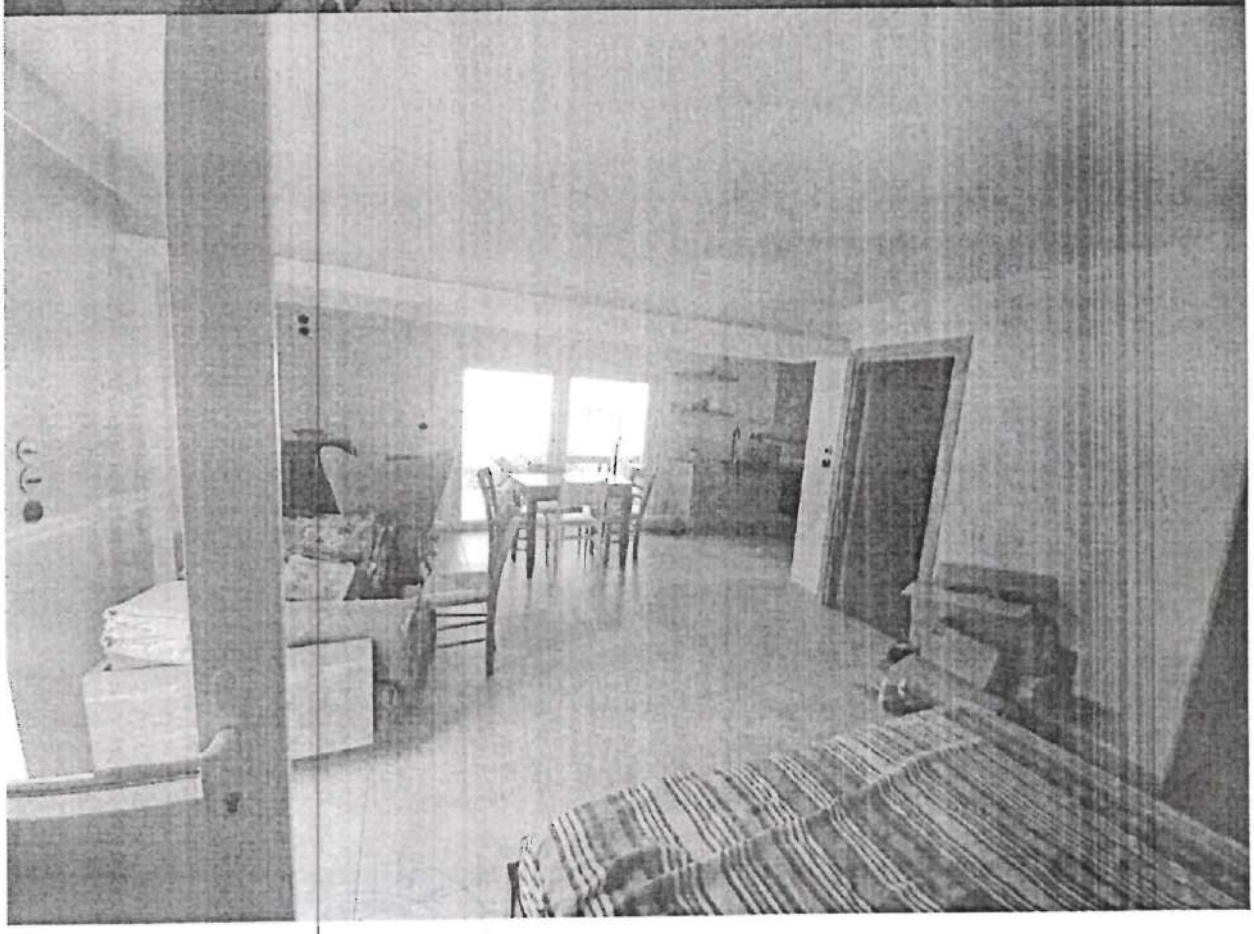


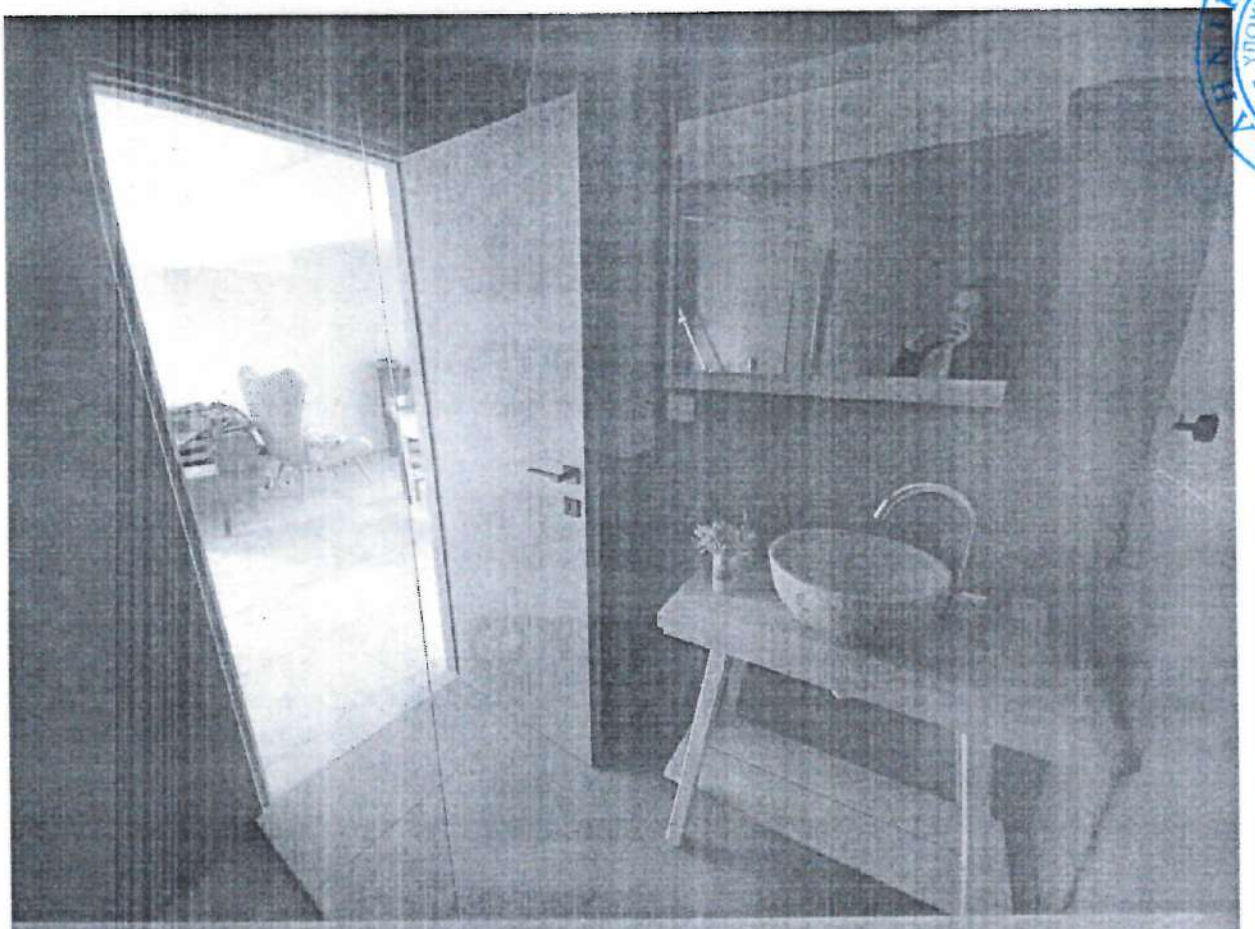














Υπόμνησα στον εμφανισθέντα όπως παρίσταται και εκπροσωπείται: Τις διατάξεις του ΑΝ 1587/1950, όπως ισχύει σήμερα, μετά τις τροποποιήσεις του, για την αξία του ακινήτου και τις συνέπειες για τους συμβαλλόμενους, στην περίπτωση που δεν δήλωσαν την πραγματική αξία του, τις διατάξεις του ν.4045/1960 και την αλληλέγγυα υποχρέωσή τους να πληρώσουν τους φόρους και τα τέλη που οφείλονται στο Δημόσιο από εισόδημα οικοδομών στην τελευταία τριετία, τις διατάξεις Ν. 2238/1994 αρ. 80 και 81, των νόμων 651/1977, 1337/1983, 1577/1985, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, τις διατάξεις του ν.δ. από 17-7-1923, του ν.δ. 690/1948 και του ν.4343/1929 όπως οι νόμοι αυτοί ισχύουν σήμερα, ως και τις σχετικές διατάξεις των εκτελεστικών διαταγμάτων των παραπάνω νόμων, που απαγορεύουν την πώληση και ανοικοδόμηση σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων, των νόμων: 1337/1983, του Ν.2238/1994 αρ. 80 και 81 του Ν. 3481/2006 αρθ. 8 παρ. 5 (ΦΕΚ 162/2-8-2006 τεύχος Α) που συμπλήρωσε το άρθρο 9 του Ν.2744/1999 (ΦΕΚ222Α), ότι δηλαδή οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της ΕΥΔΑΠ ΑΕ ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την ΕΥΔΑΠ ΑΕ και τις διατάξεις περί καταχώρισης στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο / Υποκατάστημα και τις συνέπειες σε περίπτωση παράλειψής της.

Προσαρτώνται στο παρόν:

1) 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), όπως ισχύει σήμερα, το με αριθμό πρωτοκόλλου 83269425/5-5-2025 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας που εκδόθηκε από την ΑΑΔΕ μέσω εμού της συμβολαιογράφου και ισχύει έως 5/6/2025. Από το άνω αποδεικτικό προκύπτει ότι η άνω ανώνυμη εταιρεία είναι ενήμερη για τα χρέη της στην φορολογική διοίκηση.

2) Το με αρ. πρωτοκόλλου 1427911/5-5-2025 και με αρ. συστήματος 000/Φ/628544/2025 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας, που εκδόθηκε από εμένα την συμβολαιογράφο μέσω του e-ΕΦΚΑ, το οποίο ισχύει μέχρι 4/12/2025 και από το οποίο προκύπτει ότι η άνω ανώνυμη εταιρεία δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το προσωπικό της.

3) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021), το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, με αρ. γηπέδου 140845 – Κωδικός ιδιοκτησίας 140845-20303913-2, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 29/4/2025 (και με ημ/νία αυτοψίας 29/4/2025) βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Κατσοκογιάννη (Α.Μ. ΤΕΕ 62466), κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης E5DE6246898B96E9BC07EEFBE84588D1), σύμφωνα με την οποία προκύπτει ότι οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις

περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017. Επίσης στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του εμφανισθέντος, που υπέβαλε σε εμένα την συμβολαιογράφο, όπως παρίσταται και εκπροσωπείται και με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

4) Σύμφωνα με τους Νόμους 3661/2008 άρθρα 6 και 11 (ΦΕΚ 89/Α/2010) και τα άρθρα 14 και 15 του κανονισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) (ΦΕΚ477Α), σε συνδυασμό με τον Ν3889/2010 (ΦΕΚ182Α), τις διατάξεις των οποίων υπενθύμισα στον εμφανισθέντσα, ως και τις έννομες συνέπειες αυτών, προσαρτάται στο συμβόλαιο μου αυτό το με αριθμό πρωτοκόλλου 160936/1-7-2022 και το με αριθμό πρωτοκόλλου 161216/1-7-2022 πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) του ΥΠΕΚΑ (Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής), σχετικά την κατοικία επί του παραπάνω οικοπέδου, τα οποία έχουν ελεγχθεί από εμένα την συμβολαιογράφο για την εγκυρότητά τους, όπως προκύπτει από τα σχετικά αποδεικτικά που προσαρτώνται στο παρόν. Σημειώνεται ότι τα πρωτότυπα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης, με στοιχεία Α.Π.: 160936/1-7-2022 και Α.Α: 1RH00-RHRBR-3UF4J-K και Α.Π.: 161216/1-7-2022 και Α.Α: RBYBL-4H8UE-31T0V-E, παραδόθηκαν στην συνιστώμενη εκ μετατροπής δια του παρόντος ομόρρυθμη εταιρεία.

5) Επικυρωμένο αντίγραφο της με αριθμό 565/1-8-1986 άδειας οικοδομής της Υπηρεσίας Πολεοδομίας της Νομαρχίας Ευβοίας, όπως αναθεωρήθηκε με την με ημερομηνία 21-3-1989 πράξη της ίδιας ως άνω Πολεοδομίας. Στο συμβόλαιο αυτό προσαρτάται και η με αριθμό 1298774/31-12-2024 άδεια μικρής κλίμακας που αφορά την

τοποθέτηση ασκεπούς πισίνας, εσωτερικές διαρρυθμίσεις επί ισόγειας κατοικίας, επεμβάσεις στις όψεις διώροφης οικοδομής κατοικιών και κατασκευή τζακιού ισογείου με καπνοδόχο (άρθρο 29 παρ. 2 περ. ιε, ιζ, λβ, και κε του Ν. 4495/2017).

6) Το με αριθμό πρωτοκόλλου αίτησης 12098 / 1696 και με ημερομηνία κατάθεσης αίτησης την 05/05/2025 πιστοποιητικό κτηματογραφουμένου ακινήτου του άρθρου 5 του Ν. 2308/1995, που εκδόθηκε ψηφιακά υπογεγραμμένο από το ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (ΟΤΑ ΛΟΥΚΙΣΙΩΝ ΕΥΒΟΙΑΣ), από το οποίο προκύπτει ότι το άνω οικόπεδο φέρει **ΚΑΕΚ 120981138002 / 0 / 0.**

Και 7) Τα πιστοποιητικά με κωδικούς N6E09OUHBNHQTNHYTIV449GRY/5-5-2025, KHZX6OBU17VP6YJDIYAVVO47V/5-5-2025 και HXC7YMZ6R3RG2NB1YJI1AY9WE/5-5-2025, τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4987/2022, σε συνδυασμό με την Α 1106/2021απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 71 του Ν.4987/2022, σε συνδυασμό με την παρ. 2 του άρθρου 1 της Α1085/31-5-2023, όπως ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν.5104/2024, από το οποίο προκύπτει ότι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ι. & Β. ΑΓΚΙΣΤΡΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «ΤΡΑΝΣΕΛΛΑΣ Α.Ε.» (TRANSHELLAS S.A.)», με ΑΦΜ 091338367, έχει συμπεριλάβει το παραπάνω ακίνητό της στην δήλωση ΕΝΦΙΑ των ετών 2023, 2024 και 2025, όπως

αυτό περιγράφεται παραπάνω. Το κάθε πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31/12/2025. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

Σημειώνεται ότι: α) Υπέμνησα στον εμφανισθέντα, όπως παρίσταται και εκπροσωπείται, 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 αυτός μου δήλωσε ρητώς, ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτόν τον ίδιο.

Και β) Ο εμφανισθείς, σύμφωνα με την με αριθμό ΔΙ ΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού εργασίας, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσε, σε μένα τη συμβολαιογράφο, με ατομική του ευθύνη και όπως παρίσταται και εκπροσωπείται 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 (3) μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκοπεύει να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών» ότι: α) το άνω ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο σύμφωνα με τον Ν.2242/1994, β) τα κτίσματα του άνω ακινήτου κτίσθηκαν σύμφωνα με την άνω αναφερόμενη και εδώ προσαρτώμενη άδεια οικοδομής και δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του ακινήτου ούτε

οι διαστάσεις των κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον Ν.1577/1985 και γ) στο άνω οικόπεδο 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.

Τέλος εγώ η συμβολαιογράφος ρώτησα τον εμφανισθέντα, αν έχει την ιδιότητα του εν ενεργεία δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή εάν έπαυσε αυτή η ιδιότητα εντός των δύο (2) τελευταίων ετών προ της υπογραφής του παρόντος ή αν είναι μέλος οικογενειών των παραπάνω (σύζυγος, πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ή τέκνο του), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 5026/2023 (ΦΕΚ Α΄ 45/28.02.2023) και μου απάντησε, αρνητικά.

Σημειώνεται ότι, οι συμβαλλόμενοι, δήλωσαν ότι χορηγούν δια του παρόντος τη συναίνεσή τους σε μένα τη συμβολαιογράφο για την παραγωγή αντιγράφων των εγγράφων ταυτοποίησής τους (ταυτότητα, διαβατήριο κ.λπ.) και λοιπών εκ του Νόμου απαιτούμενων φορολογικών στοιχείων για την σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης (εκκαθαριστικό, Ε9, Ε1, κ.λπ.), την ηλεκτρονική ή φυσική λήψη και διαβίβαση των στοιχείων αυτών από και σε οποιαδήποτε Αρχή και Υπηρεσία απαιτείται εκ του Νόμου και τις σχετικές εγκυκλίους για την σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης, την δημόσια και εις το διηνεκές διατήρησή τους στο αρχείο του Συμβολαιογράφου, καθώς και την ηλεκτρονική

αποθήκευση και επεξεργασία όλων των στοιχείων ταυτότητας και λοιπών δεδομένων που συνδέονται με την σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης. Η παρούσα συναίνεση παρασχέθηκε και καλύπτει όλες τις περιπτώσεις τήρησης και επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων, όπως αυτά προστατεύονται με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 (GDPR), που ισχύει από 25ης Μαΐου 2018.

Οι παραπάνω δηλώσεις των συμβαλλομένων καταχωρίστηκαν στο συμβόλαιο αυτό που γράφτηκε σε είκοσι επτά (27) φύλλα, με πρόσθετα περιθώρια, που αφέθηκαν με τη συγκατάθεση του εμφανισθέντος και αφού διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα σε αυτόν, ο οποίος αφού το άκουσε, το βεβαιώσε, συμφώνησε στο περιεχόμενο του, το υπόγραψε αυτός με την άνω ιδιότητά του και εγώ η συμβολαιογράφος όπου ο Νόμος ορίζει.

Εισπράχθηκαν για τέλη και δικαιώματά μου με τα έξοδα τριών (3) αντιγράφων ευρώ (1.039,22) χίλια τριάντα εννέα και είκοσι δύο λεπτά εκ των οποίων ευρώ (830,02) για μικτή αμοιβή, (10,00) ευρώ για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ και Φ.Π.Α. 24% στην μικτή αμοιβή (199,20) Ευρώ. Παρακρατήθηκε φόρος 20% επί της μεικτής αμοιβής το ποσό των (166,00) ευρώ.

Ο ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣ

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ.) ΣΕΒΑΣΤΗ ΚΩΝ. ΖΑΧΑΡΑΚΗ
Ακριβές αντίγραφο
Αθήνα αυθημερόν
Η Συμβολαιογράφος Αθηνών