ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Α΄
Πληροφορίες: ΤΣΑΛΤΑ ΖΩΗ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: ae10@acci.gr

Αθήνα,29/12/2025
Αριθ. Πρωτ.:3932182

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων**και αριθμό ΓΕΜΗ **000241101000**.

Την **29/12/2025** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **5814742,** η με αριθμό 14422– 29/12/2025 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: Ρ4ΩΤ469ΗΕΘ-Γ1Β) σύμφωνα με την οποία:
1. Εγκρίθηκε η διάσπαση με απόσχιση του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Ανώνυμης Εταιρείας με επωνυμία «**Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **241101000**, με εισφορά του στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «**KONA DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», τον διακριτικό τίτλο «KONA DEVELOPMENTS» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: **165796001000**,, σύμφωνα με:
i. τις διατάξεις των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 έως 73 και 83 έως 88 του ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του ν. 5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του ν. 4548/2018, όπως ισχύουν,
ii. τις από 01/09/2025 αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των ως άνω εταιρειών,
iii. και την με αριθμό 1838 - 18/12/2025 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών ΜΑΡΙΑ ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗ του ΛΟΥΚΑ.

Η σχετική συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης ανακοίνωσης.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΛΥΚΕΙΩΝ

ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

MARIA KOUTSOGIANNI
2025.12.23 14:52:22
Signer:
CN=MARIA KOUTSOGIANNI
C=GR
2.5.4.5=ERMIS-22294198
2.5.4.4=KOUTSOGIANNI
Public key:

ΜΑΡΙΑ Λ. ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 43-ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 10672
ΤΗΛ.: 2103616715-ΚΙΝ.6970141535
FAX: 2103616716-email:merilegal@yahoo.gr
Α.Φ.Μ.:069155050-Υ.Φ.Ε. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ 1838

ΠΡΑΞΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΛΑΣΤΙΚΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000, ΜΕ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000

(σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν. Καθαρή θέση αποσχιζόμενου κλάδου 16.622.000,00€).

Στο Νέο Ψυχικό Αττικής σήμερα στις δεκαοκτώ (18) του μηνός Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι πέντε (2025), ημέρα Πέμπτη, στα γραφεία της Εταιρείας με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων», που κείνται στον άνω τόπο, στην οδό Περικλέους, αριθμός 2 και Λεωφ. Κηφισίας, αριθμός 212, όπου με κάλεσαν και ήρθα για την σύνταξη και υπογραφή του παρόντος, παρουσιάστηκαν σε εμένα την Συμβολαιογράφο Αθηνών ΜΑΡΙΑ ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗ του ΛΟΥΚΑ, που εδρεύω στην Αθήνα, επί της

οδού Ακαδημίας, αριθμός 43, ΑΦΜ 069155050, Υ.Φ.Ε. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο, τα στοιχεία ταυτότητας των οποίων προκύπτουν από το δελτίο αστυνομικής τους ταυτότητας και τις δηλώσεις τους:

1) Αφενός ο Βασίλειος – Νικόλαος Τσιρίκος του Νικολάου και της Βασιλικής, έμπορος, γεννηθείς στην Αθήνα Αττικής, στις 5-6-1971

κάτοικος Ν. Ψυχικού, οδός Σεφέρη αριθμός 64, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΕ043485/15-2-2007 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του Τ.Α. Ν. Ψυχικού, με Α.Φ.Μ. 039294500, Υ.Φ.Ε. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και νόμιμος εκπρόσωπος της εδρεύουσας στο Νέο Ψυχικό Αττικής (οδός Περικλέους, αριθμός 2 και Λεωφ. Κηφισίας, αριθμός 212) ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000 και ΑΦΜ 094014502, Υ.Φ.Ε. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, ειδικά εξουσιοδοτηθείς δυνάμει της από 01/09/2025 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας, ακριβές αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου. Η εταιρεία αυτή συστήθηκε δυνάμει του υπ' αριθμόν 43.280/1958 καταστατικού συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Ασπρομάλλη, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 13823/1958 απόφαση του Υπουργού Εμπορίου με την οποία δόθηκε και η άδεια σύστασης που καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της Νομαρχίας Αθηνών και πήρε αριθμό μητρώου 13058/61/ΑΤ/Β/86/12 και περίληψη

αυτού δημοσιεύθηκε στο με αριθμό 120/10.04.1958 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε), το οποίο προσαρτάται στην παρούσα.

Ακολούθως, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 3145371.4833164/01.08.2025 Γενικό Πιστοποιητικό της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Ε.Β.Ε.Α., το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη, έλαβαν χώρα τροποποιήσεις του καταστατικού της εν λόγω εταιρείας, οι οποίες καταχωρήθηκαν στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της Νομαρχίας Αθηνών, ανακοίνωση δε αυτών δημοσιεύθηκε στα υπ' αριθμούς 1285/08.03.1999, 571/23.01.2002, 315/17.01.2003, 6993/07.07.2006, και 10470/08.09.2010 Φύλλα Εφημερίδος της Κυβέρνησης (ΦΕΚ), τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε, καθώς επίσης καταχωρήθηκαν στην Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η του Ε.Β.Ε.Α, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν πρωτ. 89466/31-1-2016 Ανακοίνωση του Ε.Β.Ε.Α. (Διεύθυνση: Μητρώων και Ανάπτυξης Πληροφοριακών Συστημάτων, Τμήμα: Μητρώου/Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η.) περί καταχώρισης στην Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η. των τροποποιήσεων._

Την 14/03/2018 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1348887 η με αριθμό 3429/14-03-2018 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκαν οι τροποποιήσεις των άρθρων 2, 4, του καταστατικού της άνω εταιρείας σύμφωνα με την από 07/02/2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, όπως τούτο προκύπτει από την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 1141178/15-03-2018

Ανακοίνωση του Ε.Β.Ε.Α. (Διεύθυνση: Μητρώων και Ανάπτυξης Πληροφοριακών Συστημάτων, Τμήμα: Μητρώου/Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η.) περί καταχώρισης στην Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η. της άνω τροποποίησης. Η άνω Ανακοίνωση καθώς και ολόκληρο το νέο κείμενο του καταστατικού της εταιρείας, όπως ισχύει και μετά την κατά τα ανωτέρω τροποποίησή του, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η., αποτελεί δε αναπόσπαστο μέρος αυτής, όπως προκύπτει από την άνω Ανακοίνωση και προσαρτώνται στην παρούσα πράξη μου._

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρείας, εξελέγη με θητεία που λήγει στις 29/07/2027 δυνάμει της από 30/05/2022 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στις 02/06/2022 με ΚΑΚ 2873159 και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει του από 30/05/2022 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της, το οποίο καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την ίδια ημέρα με ΚΑΚ 2873160, όπως προκύπτει από τη με αριθμό πρωτοκόλλου 2635760/02.06.2022 Ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, Δ/νση Γ.Ε.ΜΗ., ΑΕ, ΕΠΕ & ΥΜΣ, Τμήμα Α', που προσαρτάται στην παρούσα πράξη.

Η ως άνω εταιρεία, σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση του εδώ εμφανισθέντος, δεν έχει υποστεί έκτοτε άλλη μεταβολή, ούτε έχει λυθεί ή τεθεί σε εκκαθάριση, ούτε έχει πτωχεύσει ή έχει τεθεί σε διαδικασία συνδιαλλαγής / εξυγίανσης ή σε άλλη συλλογική διαδικασία ικανοποίησης πιστωτών ή σε αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση, και λειτουργεί νόμιμα ως σήμερα._

2) Αφετέρου η Βασιλική σύζυγος Νικολάου Τσιρίκου θυγατέρα του Βασιλείου και της Αικατερίνης Κοκκαλιάρη, έμπορος, γεννηθείσα στην Καστανιά Σμήνους Λακωνίας, στις 10/04/1947, κάτοικος Νέου Ψυχικού, οδός Νικ. Παρίτση, αριθμός 12, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΗ132994/12.06.2009 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας του ΑΤ Ν. Ψυχικού με ΑΦΜ 106360634 (ΥΦΕ ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), η οποία ενεργεί στο παρόν συμβόλαιό μου ως αντιπρόεδρος και Διευθύνουσα Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου και νόμιμη εκπρόσωπος της εδρεύουσας στο Νέο Ψυχικό Αττικής (οδός Περικλέους, αριθμός 2 και Λεωφ. Κηφισίας, αριθμός 212, Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών 15451) ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000, και ΑΦΜ 801918830, ΥΦΕ ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο Νέο Ψυχικό, οδός Περικλέους αριθμός 2, ειδικά εξουσιοδοτηθείσα δυνάμει της από 01/09/2025 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας, ακριβές αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν.

Η εν λόγω εταιρεία συστήθηκε στις 23/09/2022 μέσω της Ηλεκτρονικής Υπηρεσίας Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών (e-ΥΜΣ) με κωδικό εγγράφου e-ΥΜΣ 165796001000/Α, καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) ΓΕΜΗ και έλαβε τον άνω αριθμό μητρώου.

Την 03/08/2025 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5454321, η με αριθμό 8078/2025 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΑΔΑ: Ρ04Δ469ΗΕΘ-Π0Μ), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 7 και η κωδικοποίηση του καταστατικού της άνω Εταιρείας, όπως ισχύει σύμφωνα με την απόφαση της από 28/07/2025 της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, όπως τούτο προκύπτει από την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 3684698/03-08-2025 Ανακοίνωση του Ε.Β.Ε.Α. (Διεύθυνση: Μητρώων και Ανάπτυξης Πληροφοριακών Συστημάτων, Τμήμα: Μητρώου/Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η.) περί καταχώρισης στην Υπηρεσία Γ.Ε.Μ.Η. της άνω τροποποίησης. Η άνω Ανακοίνωση καθώς και ολόκληρο το νέο κείμενο του καταστατικού της εταιρείας, όπως ισχύει και μετά την κατά τα ανωτέρω τροποποίησή του, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η., αποτελεί δε αναπόσπαστο μέρος αυτής, όπως προκύπτει από την άνω Ανακοίνωση και προσαρτώνται στην παρούσα πράξη μου._

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρείας, εξελέγη με θητεία που λήγει στις 28/07/2030 δυνάμει της από 28/07/2025 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στις 03/08/2025 με ΚΑΚ 5454322 και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει του από 28/07/2025 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της, το οποίο καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την ίδια ημέρα με ΚΑΚ 5454323, όπως προκύπτει τη με αριθμό πρωτοκόλλου 3684724/03.08.2025 Ανακοίνωση του

Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, Δ/νση Γ.Ε.ΜΗ., ΑΕ, ΕΠΕ & ΥΜΣ, Τμήμα Α', που προσαρτάται στην παρούσα πράξη.

Η ως άνω εταιρεία σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση της εδώ εμφανισθείσης, δεν έχει υποστεί έκτοτε άλλη μεταβολή, ούτε έχει λυθεί ή τεθεί σε εκκαθάριση, ούτε έχει πτωχεύσει ή έχει τεθεί σε διαδικασία συνδιαλλαγής / εξυγίανσης ή σε άλλη συλλογική διαδικασία ικανοποίησης πιστωτών ή σε αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση, και λειτουργεί νόμιμα ως σήμερα.

Οι ως άνω εμφανισθέντες, υπό τις ανωτέρω ιδιότητές τους, ζήτησαν να συνταχθεί η παρούσα Πράξη Σύμβασης Διάσπασης της εταιρείας με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» με απόσχιση κλάδου και εισφορά του στην εταιρεία με την επωνυμία «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με την οποία δηλώνουν, συμφωνούν και αποδέχονται αμοιβαία τα εξής:

1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Α. Ότι, η αφενός συμβαλλόμενη εταιρεία με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» (που στη συνέχεια του παρόντος θα ονομάζεται για συντομία η «Διασπώμενη»), κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της αφετέρου συμβαλλόμενης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (που στη συνέχεια του παρόντος θα ονομάζεται για συντομία η «Επωφελούμενη»). Ότι οι δύο

συμβαλλόμενες εταιρείες, δυνάμει της από 04.04.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης και της από 04.04.2025 απόφασης της τότε συμβούλου-διαχειρίστριας της Επωφελούμενης, επικυρωμένα αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στο παρόν, αποφάσισαν την διάσπαση της Διασπώμενης Εταιρείας με απόσχιση του κλάδου της «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» και απορρόφησή του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν.4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν.5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύουν, έναντι απόκτησης από την Διασπώμενη Εταιρεία, εταιρικής συμμετοχής στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

Β. Ότι, με τις παραπάνω αποφάσεις των συμβαλλομένων εταιρειών, ορίστηκε ως ημερομηνία σύνταξης της Λογιστικής κατάστασης/Ισολογισμού μετασχηματισμού του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας (μετά την οποία, όλες οι πράξεις που θα διενεργούνται και θα αφορούν στον αποσχιζόμενο Κλάδο θα θεωρούνται, από λογιστική άποψη, ως διενεργηθείσες για λογαριασμό της Επωφελούμενης Εταιρείας) η 31.12.2024, και επιπλέον αποφασίσθηκε η ανάθεση στην ελεγκτική εταιρεία «ΑΧΟΝ AUDIT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (στο εξής η «ΙΗΥ ΑΧΟΝ AUDIT SA»), με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.171248501000, ΑΦΜ: 802163855, (Α.Μ. ΣΟΕΛ 205) που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Πατησίων 75, Τ.Κ. 10434, της αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του υπό απόσχιση κλάδου της Διασπώμενης, και συγκεκριμένα, στους Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές

Διονύσιο Σταμίρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401) και Χρήστο Αντωνόπουλο (.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931), σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 4 του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Επιπλέον, με τις ίδιες ως άνω αποφάσεις ορίσθηκε ότι, βάσει των διατάξεων του άρθρου 59 του Ν. 4601/2019 θα συνταχθεί το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης (ΣΣΔ), το περιεχόμενο του οποίου θα περιλαμβάνει τουλάχιστον τα προβλεπόμενα από την παρ. 2 του ιδίου άρθρου και παρασχέθηκαν σχετικές προς τούτο εξουσιοδοτήσεις.

Γ. Ότι, για το σκοπό αυτό, και δη, προκειμένου να εξακριβωθεί η αξία των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του αποσχιζόμενου κλάδου με βάση τη Λογιστική Κατάσταση/ Ισολογισμό της 31.12.2024, που αποτελεί τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης εταιρείας, συντάχθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.4548/2018, από τους αρμόδιους Ορκωτούς Λογιστές Ελεγκτές Διονύσιο Σταμίρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401) και Χρήστο Αντωνόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931), αμφότερους της ελεγκτικής εταιρείας «UHY AXON AUDIT Audit S.A.», (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 205), η με ημερομηνία 25-06-2025 Έκθεση Αποτίμησης της αξίας της περιουσίας του αποσχιζόμενου κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας κατά την 31.12.2024 (στο εξής η «Έκθεση Αποτίμησης»). Για τους σκοπούς της αποτίμησης, ανατέθηκε ειδικότερα, από τη Διασπώμενη, στους Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και Πολιτικό Μηχανικό Πιστοποιημένο Εκτιμητή κ. Γεώργιο Γκάτσο, η σύνταξη έκθεσης

εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται στον αποσχιζόμενο κλάδο, οι οποίοι συνέταξαν τις από 18.06.2025 δυο (2) εκθέσεις τους, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές για τη σύνταξη της Έκθεσης Αποτίμησης. Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης, η αξία του Κλάδου (συνολική καθαρή θέση), ο οποίος αποσχίζεται από την Διασπώμενη Εταιρεία και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία ανέρχεται στο ποσό των δεκαέξι εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων Ευρώ (16.622.000,00€). Η ως άνω, με ημερομηνία 25-06-2025, Έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 27.06.2025, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5415704 για την Διασπώμενη, και 5415718 για την Επωφελούμενη, εκδόθηκαν δε αντιστοίχως, οι με αριθμό πρωτοκόλλου 3657702/ 27.06.2025 και 3657710/ 27-06-2025 Ανακοινώσεις της Υπηρεσίας Υποστήριξης και Ανάπτυξης των πληροφοριακών συστημάτων Γ.Ε.ΜΗ. και ΥΜΣ, του αρμόδιου Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, που προσαρτώνται στο παρόν. Η εν λόγω Έκθεση Αποτίμησης μετά των Παραρατημάτων της, έχει επί λέξει ως εξής:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2024 ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ

Ενεργητικό	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24	Αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3.094.113,47	13.615.886,53	16.710.000,00
Σύνολο	3.094.113,47		16.710.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3.094.113,47**		**16.710.000,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	68.846,09	(61.923,33)	6.922,76
Προπληρωμένα έξοδα	4.244,96		4.244,96
Σύνολο	73.091,05		11.167,72
Σύνολο κυκλοφορούντων	**73.091,05**		**11.167,72**
Σύνολο Ενεργητικού	**3.167.204,52**		**16.721.167,72**

Παθητικό	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24	Αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2024
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιποί φόροι και τέλη	27.476,65		27.476,65
Λοιπές υποχρεώσεις	71.691,07		71.691,07
Σύνολο	99.167,72		99.167,72

axon-group.eu

Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων

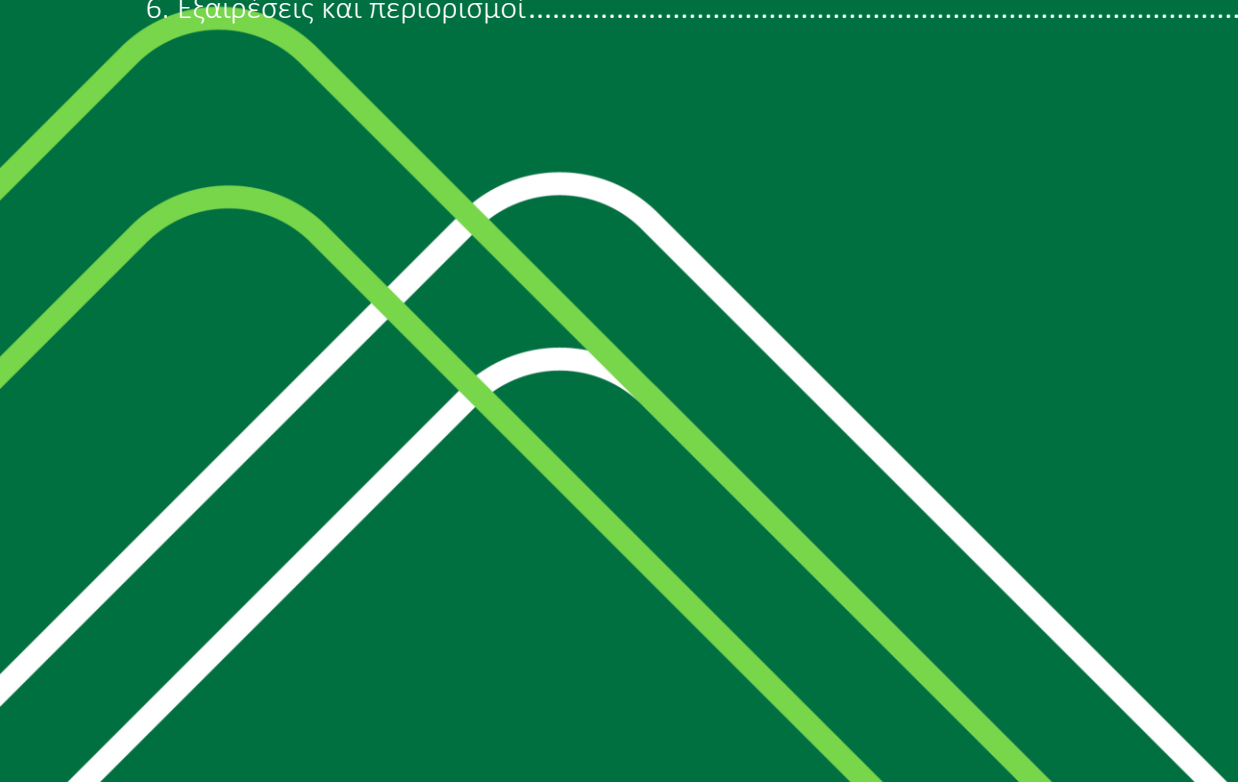
Έκθεση αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (εφεξής «κλάδος») της εταιρείας «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» (εφεξής: διασπώμενη) που πρόκειται να διασπαστεί με απόσχιση κλάδου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 Ν. 5162/2024, και του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Ιούνιος 2025

Σύνολο Υποχρεώσεων	**99.167,72**		**99.167,72**
Καθαρή θέση	3.068.036,80	13.553.963,20	16.622.000,00
Σύνολο	3.068.036,80		16.622.000,00
Σύνολο καθαρής θέσης	**3.068.036,80**		**16.622.000,00**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	**3.167.204,52**		**16.721.167,72**

Περιεχόμενα

1.....Α
νάθεση 14
1.1 Εντολή και αντικείμενο εργασίας 14
1.2 Ανεξαρτησία.....15
2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας.....16
2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας.....16
2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις.....17
3. Ιστορικό της εταιρείας 18
3.1 Ίδρυση 18
3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία) 20
3.8. Μέθοδοι Εκτίμησης 20
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 25
5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 25
5.1.1 Ενσώματα Πάγια 25
5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 27
5.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές 27
ΠΑΘΗΤΙΚΟ.....28
5.3 Υποχρεώσεις 28
5.3.1 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 28
6. Εξαιρέσεις και περιορισμοί.....29



25 Ιουνίου 2025

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας :
«Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων»

1. Ανάθεση

1.1 Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η σύνταξη της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε με την από 04.04.2025 επιστολή ανάθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας **«Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων»**, με την οποία οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018), για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (εφεξής «κλάδος») της εταιρείας «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000 (εφεξής: διασπώμενη), που πρόκειται να διασπαστεί με απόσχιση κλάδου, με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 & Ν. 5162/2024, και του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν. Ο κλάδος πρόκειται να απορροφηθεί από την Ανώνυμη Εταιρεία **«ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** , με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000 (εφεξής: απορροφώσα), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54,57, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν. 4601/2019 των άρθρων 47-51 του Ν. 5162/2024 καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των προς εισφορά στοιχείων όπως αυτά περιλαμβάνονται στην λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού, όπου περιλαμβάνονται τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας κατά την 31.12.2024 και αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. 4. Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κατά την 31.12.2024.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας που πρόκειται να συγχωνευθεί με απορρόφηση με ημερομηνία λογιστικής κατάστασης μετασχηματισμού την 31.12.2024.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

1.2 Ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα της ελεγκτικής εταιρείας και των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών της που συνέταξαν την παρούσα ως προς την Εταιρεία, όπως αυτά ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, τα οποία θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής από τους ανωτέρω.

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας

2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.12.2024, κατά την οποία συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις-ισολογισμός μετασχηματισμού βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ). Η Εταιρεία προτίθεται να πραγματοποιήσει απόσχιση κλάδου με απορρόφηση κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 5162/2024 και του Ν.4548/2018 όπως ισχύουν.

Η έκθεσή μας για την αποτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων/παθητικού της Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων, περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στον ισολογισμό της 31.12.2024, τα οποία έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014.

Για το σύνολο των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 31.12.2024.

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση της Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Αποφάσεις των συνελεύσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Εταιρειών (Διασπώμενη και Επωφελούμενη).
- Τα εν ισχύ καταστατικά λειτουργίας των Εταιρειών (Διασπώμενη και Επωφελούμενη).
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024 της Διασπώμενης που καταρτίστηκε βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ).
- Τα ισοζύγια με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024 της Διασπώμενης.
- Το Μητρώο Παγίων με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024 της Διασπώμενης.
- Λοιπά στοιχεία, πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τις δραστηριότητες της Διασπώμενης όπως προέκυψαν κατά τη διάρκεια της εργασίας μας.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.
- Εκθέσεις Ανεξάρτητου Εκτιμητή

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις

Η παρούσα έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της αποτίμησης. Εφιστούμε την προσοχή στα εξής:

- Η Διοίκηση της εταιρείας μας διαβεβαίωσε γραπτώς ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης ήταν πλήρη και ακριβή. Δεν έχει διενεργηθεί κανενός είδους έλεγχος ή διασφάλιση σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές. Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full-scope audit) του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της Εταιρείας και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό.
- Η Αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι η Διασπώμενη Εταιρεία δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Βασική αρχή για την εργασία μας αποτελεί η παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον («going concern principle»).

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το σκοπό της απόσχισης κλάδου με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 5162/2024, όπως ισχύουν, και συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων» έχει συσταθεί την 10/04/1958.

Η εταιρεία έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 094014502 και Αριθμό ΓΕΜΗ 000241101000.

3.2 Έδρα

Η έδρα της εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Νέου Ψυχικού σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της εταιρείας.

3.3 Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 4 του τροποποιημένου κωδικοποιημένου καταστατικού ορίζεται σε 60 χρόνια και αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της. Κατόπιν απόφασης της Έκτακτης γενικής Συνέλευσης των εταίρων της 07/02/2018 παρατάθηκε η διάρκεια της εταιρεία μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2101 (31-12-2101).

3.4 Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 είναι:

Η αγοραπωλησία, ανοικοδόμηση, επισκευή, ανακαίνιση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο οποιωνδήποτε ακινήτων στην Ελλάδα. Η ανέγερση, εξοπλισμός, στελέχωση με το απαιτούμενο προσωπικό, η λειτουργία και η τουριστική και εμπορική εκμετάλλευση ξενοδοχείου ή γενικά τουριστικών καταλυμάτων. Πάσης φύσεως επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά προϊόντα και σε ακίνητα Η αντιπροσώπευση οίκων του εσωτερικού και εξωτερικού Η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών για επενδύσεις και ακίνητα, καθώς και η παροχή πάσης φύσεως συμβουλευτικών υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση του ως άνω σκοπού. Η οργάνωση και η εκμετάλλευση εστιατορίων-μπαρ και αιθουσών ψυχαγωγίας, καθώς και η μίσθωση και η δικαιόχρηση χώρων εστίασης, εστιατορίων, καφενείων, μπαρ. Η τροφοδοσία και οργάνωση εκδηλώσεων (catering). Η εισαγωγή και εμπορία ελαστικών αυτοκινήτων, αυτοκινήτων, μοτοποδηλάτων, μοτοσικλετών, ποδηλάτων, ηλεκτρικών ποδηλάτων, ανταλλακτικών, εξαρτημάτων και αξεσουάρ τους, αθλητικών ειδών, ειδών ένδυσης και υπόδησης, παιδικά ρούχα, παιχνίδια. Η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών συντήρησης και επισκευής ποδηλάτων και μοτοσικλετών (service) και των μερών τους σε σταθερούς ή κινητούς χώρους, η διοργάνωση σεμιναρίων, εκδηλώσεων, εκδρομών, αγώνων και ταξιδιών. Η ενοικίαση ποδηλάτων και ηλεκτρικών ποδηλάτων, αυτοκινήτων, μοτοποδηλάτων, μοτοσικλετών. Η εμπορία ειδών βιοτεχνίας και βιομηχανίας γενικά, όπως επίπλων, ηλεκτρονικών υπολογιστών και ηλεκτρικών συσκευών, ειδών εξοπλισμού γραφείου και

επαγγελματικών χώρων, μικροαντικειμένων και συναφών ειδών. Οι εισαγωγές και εξαγωγές για ίδιον λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων

προϊόντων, που άπτονται των παραπάνω δραστηριοτήτων, καθώς και η αγορά, πώληση και διάθεση αυτών. Η συμμετοχής επενδυτικά στο μετοχικό κεφάλαιο οποιασδήποτε άλλης επιχείρησης, στην Ελλάδα η / και στο εξωτερικό και σε οποιοδήποτε ποσοστό.

3.5 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 5 του κωδικοποιημένου καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται σε τρία εκατομμύρια εξακόσιες εβδομήντα τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια εβδομήντα οκτώ ευρώ και ογδόντα τρία λεπτά (€ 3.674.578,83), διαιρούμενο σε επτακόσες είκοσι τέσσερεις χιλιάδες επτακόσιές εξήντα εννιά μετοχές (724.769), ονομαστικής αξίας κάθε μίας εξ' αυτών 5 ευρώ και επτά λεπτά του ευρώ του Ευρώ (€ 5,07).Το κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	ΕΥΡΩ	ΜΕΤΟΧΕΣ
ΤΣΙΡΙΚΟΥ Β.ΒΑΣΙΛΙΚΗ	1.775.387,25	350.175
ΤΣΙΡΙΚΟΣ Ν.ΙΩΑΝΝΗΣ	536.421,21	105.803
ΤΣΙΡΙΚΟΣ Ν.ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	536.421,21	105.803
ΤΣΙΡΙΚΟΣ Ν.ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	536.421,21	105.803
ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	289.927,95	57.185
Σύνολο	**3.674.578,83**	**724.769**

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση

Το **Διοικητικό Συμβούλιο** που διοικεί σήμερα την εταιρεία (Αρ. Πρωτ. ΓΕΜΗ 2635760/02.06.222), διορίστηκε με την ΚΑΚ 2873159/30.05.22 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και με την ΚΑΚ 2873160/30.05.22 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου συγκροτήθηκε σε σώμα, ως ακολούθως:

- ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Πρόεδρος Δ.Σ.
- ΤΣΙΡΙΚΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ , Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
- ΔΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ, Μέλος Δ.Σ.
- ΦΙΛΙΠΠΟΥΣΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, Μέλος Δ.Σ.

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.05.2027.

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία)

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις πολύ μικρές, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι διπλογραφικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει ισολογισμό και κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στα γραφεία εξωτερικών λογιστών της εταιρείας.

3.8. Μέθοδοι Εκτίμησης

Η αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και τη μεθοδολογία που ακολουθείται σε τέτοιες περιπτώσεις και το τελικό συμπέρασμα εξήχθη αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλόλητας της κάθε μεθοδολογίας βάσει των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης. Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας δεν αντιμετωπίσαμε δυσκολίες.

Οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης είναι οι κάτωθι:

α) Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Προσέγγιση Εισοδήματος – Income Approach),

β) Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach),

γ) Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach),

δ) Χρηματιστηριακής Αξίας ή Κεφαλαιοποίησης (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach), και

ε) Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Προσέγγιση Κόστους – Cost Approach

α. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

Η μέθοδος των προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχείρησης προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών προς τους μετόχους της. Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, τις εξής αναλύσεις: εσόδων, εξόδων, κεφαλαιουχικών επενδύσεων, κεφαλαιακής δομής και άλλες αντίστοιχες αναλύσεις, για μία

περίοδο συνήθως 5-10 ετών, καθώς και ανάλυση της υπολειμματικής αξίας η οποία προσδιορίζει την αξία της επιχείρησης στο τέλος της αναλυτικής περιόδου πρόβλεψης (π.χ. 5 ετών).

Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται πρόβλεψη των αναμενόμενων ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχείρησης για την αναλυτική περίοδο πρόβλεψης. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο / συντελεστή και προσδιορίζεται η παρούσα αξία τους. Επίσης, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία της Εταιρείας στο τέλος του παραπάνω χρονικού διαστήματος και προεξοφλείται και αυτή για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της. Στη συνέχεια, η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών προστίθεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας της κάθε Εταιρείας. Τέλος, στο παραπάνω άθροισμα προστίθεται και η τυχόν αξία άλλων συμμετοχών ή/και των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ακινήτων), ενώ αφαιρείται ο καθαρός δανεισμός (τοκοφόρα δάνεια μείον υπερβάλλοντα αποθέματα ρευστών διαθέσιμων ή ισοδύναμων με μετρητά) της κάθε Εταιρείας κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς δεν λάβαμε κάποιο επιχειρησιακό πλάνο της Εταιρείας, στο οποίο να αποτυπώνονται προβλέψεις για τη μελλοντική της πορεία.

β. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς

Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την αξία μίας Εταιρείας συγκρίνοντάς την με ομοειδείς Εταιρείες των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε χρηματιστήρια και πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις και κριτήρια συγκρισιμότητας. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για τις αποτιμήσεις των Εταιρειών, βάσει δείγματος κατά το δυνατόν ομοειδών εισηγμένων σε διεθνή χρηματιστήρια Εταιρειών.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη και οι τίτλοι της δεν διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο. Ως εκ τούτου δεν θα διαμόρφωνε ασφαλή αποτελέσματα και δεν θα μπορούσε να λάβει βαρύτητα.

γ. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών προσδιορίζει την αξία μίας επιχείρησης συγκρίνοντας την υπό μελέτη Εταιρεία με παρόμοιες Εταιρείες που έγιναν αντικείμενα σχετικά πρόσφατων συναλλαγών. Το πρώτο βήμα της μεθόδου αυτής είναι η εξεύρεση ενός δείγματος συγκρίσιμων συναλλαγών Εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον ίδιο κλάδο με τις υπό αποτίμηση Εταιρείες και των οποίων οι μετοχές έγιναν πρόσφατα αντικείμενο συναλλαγών. Αυτές οι Εταιρείες μπορεί να είναι εισηγμένες σε χρηματιστήρια ή όχι, μπορεί να έχει γίνει αντικείμενο συναλλαγής το σύνολο ή ένα μέρος του μετοχικού

τους κεφαλαίου ή να έχουν άλλα ειδικά χαρακτηριστικά (π.χ. να έχουν γίνει αντικείμενο δημόσιας πρότασης εξαγοράς, κ.λ.π.).

Δεν εντοπίστηκε ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων συναλλαγών για την Εταιρεία. Για το λόγο αυτό, η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιήθηκε.

δ. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας ή Κεφαλαιοποίησης (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach)

Στην περίπτωση αποτίμησης Εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια αξιών, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε σημαντικό βαθμό μάλιστα, κατά την αποτίμηση και η χρηματιστηριακή αξία των ίδιων αυτών Εταιρειών, υπό την προϋπόθεση ότι η συγκεκριμένη χρηματιστηριακή αγορά και οι μετοχές της Εταιρείας καλύπτουν ορισμένα κριτήρια (αποτελεσματικότητα της αγοράς). Λόγω του γεγονότος ότι η χρηματιστηριακή αξία μιας Εταιρείας στο χρηματιστήριο μπορεί να παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις, ακόμα και μέσα σε σύντομα χρονικά διαστήματα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη εκτός από την χρηματιστηριακή αξία που έχει μία Εταιρεία την ημέρα αποτίμησης και ο μέσος όρος της αξίας της ίδιας Εταιρείας σε ένα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, το οποίο μπορεί να είναι ένας, δύο ή και περισσότεροι μήνες. Με την μεθοδολογία αυτή, τελικά, μπορεί να προσδιοριστεί ένα εύρος αξιών ή και μια κεντρική αξία, από την οποία θα έχουν εξαλειφθεί οι μεγάλες τυχόν διακυμάνσεις οι οποίες μπορεί να προκύπτουν από συγκυριακές περιστάσεις όπως π.χ. από κερδοσκοπικές πιέσεις λόγω διαρροής φημών για εξαγορά ή συγχώνευση, κ.α.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη και οι τίτλοι της δεν διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο. Ως εκ τούτου δεν θα διαμόρφωνε ασφαλή αποτελέσματα και δεν θα μπορούσε να λάβει βαρύτητα.

ε. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μία στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εκτιμώνται και προστίθενται. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

α) Ενσώματες ακινητοποιήσεις, όπως οικόπεδα, κτίρια, εξοπλισμός, μηχανήματα, κλπ.,

β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, κλπ.,

γ) Αξία συμμετοχών,

δ) Αξία αποθεμάτων,

ε) Τρέχουσα/εισπράξιμη αξία απαιτήσεων.

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις της διοίκησης της Εταιρείας καθώς και οι παρατηρήσεις των Ορκωτών Ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ε.Λ.Π.), οι κυριότερες από τις παραπάνω αναπροσαρμογές πρέπει να έχουν ενσωματωθεί στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες δεν θα πρέπει να φέρουν παρατηρήσεις από τους Ορκωτούς Ελεγκτές. Στην περίπτωση αυτή, επί των αναπροσαρμοσμένων ιδίων κεφαλαίων δεν απαιτείται να γίνουν άλλες αναπροσαρμογές.

Επιλογή κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης

Η μέθοδος αποτίμησης που ακολουθήθηκε για την Εταιρεία είναι η μέθοδος αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης.

Θεωρούμε ότι είναι η πλέον κατάλληλη και ενδεδειγμένη μέθοδος καθώς πραγματοποιείται η αποτίμηση των επιμέρους στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας που θα προκύψει στο πλαίσιο της εν λόγω απόσχισης κλάδου.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης καταλήγει σε μία πιο στατική συνολική αξία της Εταιρείας.

- Ακίνητα

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Ακίνητα» τέθηκε υπόψη μας η έκθεση εκτίμησης της Ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και του Πολιτικού Μηχανικού / Πιστοποιημένου Εκτιμητή κ. Γεώργιου Γκάτσου στην οποία υπολογίζεται η εύλογη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων λαμβάνοντας υπόψη την χρονολογία και την αξία κτήσης, τον βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, την ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση τους καθώς και τις τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

- Λοιπά στοιχειά ενεργητικού-Παθητικού

Για τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού συγκεντρώσαμε τα κατάλληλα λογιστικά αρχεία και στοιχεία προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την πραγματική τους αξία.

4. Λογιστική κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2024

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 31.12.2024 η οποία αφορά τον κλάδο «Ακινήτων». Επίσης παρουσιάζονται οι αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του

ενεργητικού που προέκυψαν από την εργασία μας και τελικά προκύπτει η λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού μετά τις αναπροσαρμογές.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31.12.2024 ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ

Ενεργητικό	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24	Αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3.094.113,47	13.615.886,53	16.710.000,00
Σύνολο	3.094.113,47		16.710.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3.094.113,47**		**16.710.000,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	68.846,09	(61.923,33)	6.922,76
Προπληρωμένα έξοδα	4.244,96		4.244,96
Σύνολο	73.091,05		11.167,72
Σύνολο κυκλοφορούντων	**73.091,05**		**11.167,72**
Σύνολο Ενεργητικού	**3.167.204,52**		**16.721.167,72**

Παθητικό	Αξίες βιβλίων Κλάδου Ακινήτων (Διασπώμενης) 31.12.24	Αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2024
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιποί φόροι και τέλη	27.476,65		27.476,65
Λοιπές υποχρεώσεις	71.691,07		71.691,07
Σύνολο	99.167,72		99.167,72
Σύνολο Υποχρεώσεων	**99.167,72**		**99.167,72**
Καθαρή θέση	3.068.036,80	13.553.963,20	16.622.000,00
Σύνολο	3.068.036,80		16.622.000,00
Σύνολο καθαρής θέσης	**3.068.036,80**		**16.622.000,00**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	**3.167.204,52**		**16.721.167,72**

5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.1.1 Ενσώματα Πάγια

Ενσώματα Πάγια	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ακίνητα	3.094.113,47	16.710.000,00
Σύνολο	**3.094.113,47**	**16.710.000,00**

Ο λογαριασμός «Πάγια» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των αγορών της εταιρείας σε πάγια ιδιοκτησίας της και προσθήκες σε αυτά, όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Μητρώο πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας την 31.12.2024.

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Πάγια» που αφορά την αξία δύο ακινήτων , τέθηκαν υπόψη μας οι εκτιμήσεις της τρέχουσας αξίας από την Ανεξάρτητη Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και του Πολιτικού Μηχανικού / Πιστοποιημένου Εκτιμητή κ. Γεώργιου Γκάτσου στην οποία υπολογίζεται η αγοραία αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων λαμβάνοντας υπόψη την χρονολογία και την αξία κτήσης, τον βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, την ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση τους καθώς και τις τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

- Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο Γραφείων & Καταστημάτων- Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και πατάρι ισογείου, επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου - καταστήματος, αρχικής ανέγερσης περί το 1964 και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' έκταση περί το 1996.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 1.354,15 τμ Κτιριακές Εγκαταστάσεις: Υπόγειο Β: 525,00 τμ Υπόγειο Α: 882,00 τμ Ισόγειο: 603,00 τμ Πατάρι Ισογείου: 362,00 τμ Α' όροφος: 541,00 τμ

	Β’ όροφος: 541,00 τμ Δώμα: 61,00 τμ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, στην πόλη του Νέου Ψυχικού, στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Το ακίνητο τοποθετείται στον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας, γεγονός που εξασφαλίζει άμεση σύνδεση με έναν από τους βασικότερους οδικούς άξονες της Αθήνας. Η θέση αυτή, παρέχει πολύ υψηλή προσβασιμότητα προς το κέντρο της Αθήνας, τα βόρεια και ανατολικά προάστια, καθώς και σύνδεση με την Αττική Οδό.
Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, εκτιμούμε την συνολική αξία του ακινήτου σε 14.500.000 € , όπου και αναλύεται ως εξής:

	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ
Σύνολο	14.500.000 €	9.377.650 €	5.122.350 €

- Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο ισογείου & ημιυπογείου- Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη,Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής,Περιφέρεια Αττικής

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη, Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο αποτελείται από τα επίπεδα ισογείου και ημιυπογείου, βιομηχανικής / εμπορικής χρήσης, ανέγερσης περί το 1997.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Οικόπεδο: 8.577,00 τμ Κτιριακές Εγκαταστάσεις: 1.642,42 τμ (συνολικά)

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται επί της Λεωφόρου Μαραθώνος αρ. 259, στην Παλλήνη Αττικής. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Παλλήνης, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.
Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και ορίων οικισμού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο βιομηχανικής χρήσης, συμβατικής κατασκευής.
Το ακίνητο μισθώνεται και λειτουργεί ως βιομηχανική μονάδα παραγωγής μηχανημάτων ανακύκλωσης για πλαστικές, μεταλλικές και γυάλινες συσκευασίες.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω η αξία του ακινήτου ρκτιμούμρ ότι ανέρχεται σε € 2.210.000 και αναλύεται ως εξής:

	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ
Σύνολο	2.210.000 €	1.060.640 €	1.149.360 €

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Ακίνητα» στο ποσό των 16.710.000 €.

5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Λοιπές απαιτήσεις	68.846,09	6.922,76
Προπληρωμένα έξοδα	4.244,96	4.244,96
Σύνολο	**73.091,05**	**11.167,72**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει αποθεματικό για κοινόχρηστα κτηρίων του κλάδου ακινήτων για την αποπληρωμή κοινόχρηστων δαπανών των κτηρίων του κλάδου ακινήτων, απαίτηση από το μίσθωμα της ΚΟΝΑ Α.Ε. σε ακίνητο του κλάδου και λοιπές απαιτήσεις μικρού ποσού. Τα ανωτέρω ποσά επιβεβαιώθηκαν από τα αντίστοιχα εμπορικά ισοζυγίων και με την εκτέλεση εναλλακτικών διαδικασιών. Το υπόλοιπο του λογαριασμού προπληρωμένα έξοδα αφορά ασφαλιστήρια συμβόλαια του κλάδου ακινήτων. Η αναπροσαρμογή στις λοιπές απαιτήσεις συνολικού ποσού 61.923,33 € αφορά απαιτήσεις από πελάτες που μίσθωναν το ακίνητο κατά τις προηγούμενες χρήσεις οι οποίες δεν είναι ανακτήσιμες.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές» στο ποσό των € 11.167,72 €.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	3.167.204,52	16.721.167,72

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

5.3 Υποχρεώσεις

5.3.1 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Λοιποί φόροι και τέλη	27.476,65	27.476,65
Λοιπές υποχρεώσεις	71.691,07	71.691,07
Σύνολο	99.167,72	99.167,72

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιποί φόροι και τέλη» αφορά υποχρεώσεις του κλάδου ακινήτων για Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, Χαρτόσημο και Ο.Γ.Α εισοδημάτων από τα μισθώματα των ακινήτων του κλάδου. Τα ανωτέρω υπόλοιπα συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες δηλώσεις με σκοπό την επιβεβαίωση του υπολοίπου τους.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας αφορούσε δύο (2) δόσεις από οι οποίες και εξοφλήθηκαν εμπρόθεσμα ποσού 6.350,84 ευρώ, το χαρτόσημο βεβαιώθηκε με την δήλωση της φορολογίας εισοδήματος του 2025 που αφορά το φορολογικό έτος 2024 και αναμένετε να αποδοθεί εμπρόθεσμα.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Υποχρεώσεις» αφορά εγγυήσεις μισθωμάτων των πελατών βάση μισθωτηρίων του κλάδου ακίνητων. Τα ανωτέρω ποσά αντιπαραβλήθηκαν με τα συμφωνητικά μισθώσεων των εν λόγο ακινήτων. Ανάλυση των εγγυήσεων και των ενεργών μισθωτηρίων αναλύεται στον ακόλουθο πίνακα.

Α/Α	Περιγραφή Ακινήτου	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης	Μήνες εγγύησης	Εγγύηση στις 31/12/2024	Μηνιαίο Μίσθωμα 31/12/2024
1	Χώρο γραφείων στον Γ όροφο και 5 θέσεις στάθμευσης του Κτηρίου επι της λεωφόρου Κηφισιάς 212	20/5/2022	31/5/2028	2	13.261 €	6.631 €
2	Κτίριο στην Παλλήνη Αττικής	18/10/2018	31/10/2020 Με δικαίωμα παράτασης	2	13.821 €	6.910 €
3	Μέρος καταστήματος στο Κτήριο επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	21/10/2021	31/10/2029	2	10.609 €	5.305 €
4	2 οριζόντιες ιδιοκτησίες επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	19/1/2023	31/1/2032	2	9.000 €	4.500 €
5	Το ισόγειο και το υπόγειο του Κτηρίου επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	2/4/2014	9/4/2026	1	11.000 €	12.794 €
6	Ολόκληρο τον Β όροφο, χώρο γραφείου στον Γ όροφο και 6 θέσεις παρκινγκ του Κτηρίου επι της λεωφόρου Κηφισίας 212 και Περικλέους 2	10/1/2013	31/1/2028	1	14.000 €	17.375 €
					71.691 €	**53.514 €**

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» στο ποσό των € 99.167,72.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω Υποχρεώσεων ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	99.167,72	99.167,72

5.4 Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης

Ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία και οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση η καθαρή θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις) του κλάδου ακινήτων εταιρείας ,εκτιμάται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 σε € 16.622.000,00 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	Υπόλοιπα (σε €)
Κεφάλαιο	16.622.000,00
Σύνολο Καθαρής Θέσης	16.622.000,00

6. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 04.04.2025. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής

των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.
4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.
5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας διασπώμενης εταιρείας, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συγχώνευσης με απορρόφηση.
6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της απόσχισης του κλάδου με απορρόφηση και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν.4601/2019.
7. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 του

Ν. 4548/2018 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2025

Για την UHY AXON Audit Α.Ε.

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 205

Διονύσιος Σταμίρης	Χρήστος Αντωνόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 47401	Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931

UHY AXON AUDIT SA

Πατησίων 75, 10434, Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ +30 210 8223960
Email info@axon-group.eu

Η UHY AXON AUDIT SA είναι μέλος της Urbach Hacker Young International Limited, μιας βρετανικής εταιρείας και αποτελεί μέρος του διεθνούς δικτύου UHY των νομικά ανεξάρτητων λογιστικών και συμβουλευτικών εταιρειών. Το UHY είναι το εμπορικό σήμα για το διεθνές δίκτυο UHY. Οι υπηρεσίες που περιγράφονται στο παρόν παρέχονται από την Εταιρεία και όχι από την UHY ή οποιαδήποτε άλλη εταιρεία μέλος της UHY. Ούτε η UHY ούτε οποιοδήποτε μέλος της UHY έχει καμία ευθύνη για υπηρεσίες που παρέχονται από άλλα μέλη.
© 2025 UHY AXON AUDIT SA

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο Γραφείων & Καταστημάτων

Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε.

Ημερομηνία Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2025

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

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

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Οδοί Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, Δ.Ε. Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και πατάρι ισογείου, επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου - καταστήματος, αρχικής ανέγερσης περί το 1964 και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' έκταση περί το 1996.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	**Οικόπεδο:** 1.354,15 τμ **Κτιριακές Εγκαταστάσεις:** **Υπόγειο Β:** 525,00 τμ **Υπόγειο Α**: 882,00 τμ **Ισόγειο:** 603,00 τμ **Πατάρι Ισογείου:** 362,00 τμ **Α' όροφος:** 541,00 τμ **Β' όροφος:** 541,00 τμ **Δώμα:** 61,00 τμ
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	Μισθωμένο στις εταιρείες: • TSIRIKOS A.E. • FAIS GROUP • ROOM SERVICE • ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ • ATHOS ASSET MANAGEMENT • ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο, έχει ανεγερθεί αρχικά με βάση την οικοδομική άδεια υπ' αρ 1538/1961 με τίτλο «Διώροφη Οικοδομή μεθ' υπογείου», ενώ στη συνέχεια με την έκδοση της υπ' αρ. 2093/1994 οικ. άδειας με τίτλο «Κτήριο Γραφείων – Κατ/των, Προσθήκη καθ' ύψους και κατ' επέκταση και Συνεργείο Αυτ/ων», πραγματοποιήθηκε προσθήκη καθ' ύψος και κατ' έκταση. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 221/2014 οικοδομική άδεια με τίτλο «Διαρρυθμίσεις Καταστήματος Ι-2 και Αποτύπωση με τον Ν.4178/13». Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με τη δήλωση με Α/Α 2241125. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 0310C6430928E014). Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Αυτοτελές επαγγελματικό τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και πατάρι ισογείου, επικρατούσας χρήσης

Περιεχόμενα

1.----------ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 37

2.----------ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 38

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ38

2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 38

2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 39

2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 40

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 40

2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 40

2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 41

2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 41

2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 42

2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 42

3.----------ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 43

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 43

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ 44

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 45

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 47

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 48

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ48

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 49

4.----------ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 50

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 50

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 53

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 56

5.---------- ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 60

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 60

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 60

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 64

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 64

5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 64

6.----------ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 66

7.---------- ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 66

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.1	Πελάτης & αποδέκτης της έκθεσης είναι η εταιρεία Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε. Η ανάθεση πραγματοποιήθηκε με την από 12 Ιουνίου 2025 εντολή ανάθεσης έργου.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.2	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.3	Διερεύνηση Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοπιστωτικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13), για απόσχιση κλάδου.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.4	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.5	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.6	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.7	Την μελέτη θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γεώργιος Γκάτσος, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός & Πιστοποιημένος Εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.8	Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop).
Έρευνα	1.9	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.10	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Εύλογη Αξία (ΕΑ)	1.11	Την Εύλογη Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.12	18.06.2025

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

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

2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Συμβολαιογραφική Πράξη συνένωσης αγροτεμαχίων, της συμβ. Αμαρουσίου Κουνέλη – Στάμου Καλλιρόη (από 12/1994).
- Υπ' αριθμόν δήλωση στο Ν.4178/2013 με Α/Α 3755318 σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8) μετά του συνοδευτικού Σχέδιου Κάτοψης του πολ. μηχ. Χριστόπουλου Κωνσταντίνου.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 2249/1995 με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 72/2007 με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 110/2011 με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012.
- Απόσπασμα Χωρικής & Περιγραφικής Βάσης.

2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2025, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

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

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13).**

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

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

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

κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο σκοπός της αξιολόγησης δε μεταβάλλει την προσέγγιση για την εκτίμηση.

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε. Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

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

2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

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

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

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

2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας λήφθηκαν υπ’ όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του

τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

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

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

2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop). Για τους σκοπούς της παρούσας ανάθεσης δεν έχουμε πραγματοποιήσει μετρήσεις για το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνεια, βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, αναφέρεται σε πραγματική, ιδιόκτητη, συνολική επιφάνεια.

2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

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

Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Περικλέους αρ. 2 & Ολυμπιονικών, στην πόλη του Νέου Ψυχικού, στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

Το Νέο Ψυχικό αποτελεί περιοχή υψηλής προβολής και ιδιαίτερου οικιστικού και εμπορικού χαρακτήρα, με έντονη παρουσία κατοικιών μέσου και υψηλού επιπέδου, καθώς και επιχειρηματικών χρήσεων. Η περιοχή του Νέου Ψυχικού διαθέτει οργανωμένο πολεοδομικό ιστό, άρτιες υποδομές και υψηλό επίπεδο υπηρεσιών.

Η ευρύτερη περιοχή περιλαμβάνει κυρίως χρήσεις κατοικίας, καθώς και δευτερεύουσες εμπορικές και διοικητικές χρήσεις, με παρουσία εκπαιδευτικών μονάδων, τραπεζικών καταστημάτων, ιατρικών κέντρων και χώρων παροχής υπηρεσιών.

Το ακίνητο τοποθετείται στον παράδρομο της Λεωφόρου Κηφισίας, γεγονός που εξασφαλίζει άμεση σύνδεση με έναν από τους βασικότερους οδικούς άξονες της Αθήνας. Η θέση αυτή, παρέχει πολύ υψηλή προσβασιμότητα προς το κέντρο της Αθήνας, τα βόρεια και ανατολικά προάστια, καθώς και σύνδεση με την Αττική Οδό.

Εν Κατακλείδι, η θέση του ακινήτου προσφέρει εξαιρετική προσβασιμότητα καθώς θεωρείται από τις πλέον προνομιούχες του Βορείου Τομέα Αθηνών.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: Φ: 38.00337778122224, Λ: 23.774975927780602

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα του πολ. μηχ. Σωτηρόπουλου Αλέξιου, διαθέτει επιφάνεια 1.354,15 τμ, βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Νέου Ψυχικού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Ακόμη, δεν

εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Είναι γωνιακό με σχήμα που προσομοιάζει σε παραλληλόγραμμο.

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο επικρατούσας χρήσης γραφειακού χώρου – καταστήματος. Πρόκειται για κτίριο συμβατικής κατασκευής, ήτοι κατασκευής από οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή, το οποίο έχει ανεγερθεί αρχικά με βάση την οικοδομική άδεια υπ' αρ 1538/1961 με τίτλο «Διώροφη Οικοδομή μεθ' υπογείου», ενώ στη συνέχεια με την έκδοση της υπ' αρ. 2093/1994 οικ. άδειας με τίτλο «Κτήριο Γραφείων – Κατ/των, Προσθήκη καθ' ύψους και κατ' επέκταση και Συνεργείο Αυτ/ων», πραγματοποιήθηκε προσθήκη καθ' ύψος και κατ' έκταση. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 221/2014 οικοδομική άδεια με τίτλο «Διαρρυθμίσεις Καταστήματος Ι-2 και Αποτύπωση με τον Ν.4178/13».

Αναλυτικότερα, το κτίριο αποτελείται από:

Υπόγειο Β' συνολικής επιφάνειας 525,00 τμ, το οποίο διαθέτει δέκα (10) θέσεις στάθμευσης (Ρ1-Ρ10) που καταλαμβάνουν 443,00 τμ, αποθήκη χρήσης από TSIRIKOS Α.Ε. εμβαδού 82,00 τμ, καθώς και αποθήκη πυροσβεστικού και μηχανοστάσιο ανελκυστήρα.

Το Υπόγειο Α' συνολικής επιφάνειας 882,00 τμ, το οποίο αποτελείται από πέντε (5) θέσεις στάθμευσης (Ρ11-Ρ15) εμβαδού 365,00 τμ, αποθήκη του καταστήματος Ι1 (FAIS GROUP) επιφάνειας 141,00 τμ, αποθήκη του καταστήματος Ι2 (ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ) επιφάνειας 72,00 τμ και αποθήκη καταστήματος Ι3 (TSIRIKOS Α.Ε.) εμβαδού 304,00 τμ.

Το Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 603,00 τμ, το οποίο περιλαμβάνει το κατάστημα Ι1 που χωρίζεται σε δύο χώρους, 72,00 τμ για το κατάστημα ROOM SERVICE και 70,00 τμ για το κατάστημα FAIS GROUP, το κατάστημα Ι2 επιφάνειας 179,00 τμ, στο οποίο λειτουργεί η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους, κουζίνα και δύο (2) WC, το κατάστημα Ι3 εμβαδού 254,00 τμ, της εταιρείας TSIRIKOS Α.Ε. και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο επιφάνειας 28,00 τμ.

Το επίπεδο του παταριού, συνολικής επιφάνειας 362,00 τμ, περιλαμβάνει 222,00 τμ για το κατάστημα TSRIKOS Α.Ε. και 140,00 τμ για το κατάστημα ROOM SERVICE.

Ο Α' όροφος διαθέτει επιφάνεια 541,00 τμ και στεγάζει την ΠΡΕΣΒΕΙΑ του QATAR και διαθέτει ένα γραφείο υπό στοιχεία Α1 που αποτελείται από χώρο υποδοχής,

reception, γραφειακούς χώρους, τέσσερα (4) WC, δύο (2) κουζίνες, καθιστικό και ένα γραφείο υπό στοιχεία Α2 που διαθέτει γραφειακούς χώρους, δύο (2) WC, κουζίνα και ένα χώρο χρηματοκιβωτίου. Ο προαναφερθείς όροφος περιλαμβάνει ακόμη δύο (2) κοινόχρηστα κλιμακοστάσια.
Ο Β' όροφος στεγάζει εν μέρει την ΠΡΕΒΕΙΑ του QATAR με γραφείο υπό στοιχεία Β2 και επιφάνεια 160,00 τμ, που διαθέτει χώρο υποδοχής, γραφειακούς χώρους, κουζίνα, καθιστικό, και δύο (2) WC, και εν μέρει την εταιρεία ATHOS ASSET MANAGEMENT, με γραφείο υπό στοιχεία Β1 και επιφάνεια 335,00 τμ που περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους, χώρο υποδοχής και τρία (3) WC. Ο όροφος επιπλέον διαθέτει δύο (2) κλιμακοστάσια συνολικής επιφάνειας 46,00 τμ.
Τέλος, το υπό εκτίμηση διαθέτει δώμα επιφάνειας 61,00 τμ.

Βάσει πληροφοριών του πελάτη, οι θέσεις στάθμευσης του ακινήτου κατανέμονται ως εξής:
πέντε (5) θέσεις στάθμευσης που αντιστοιχούν στην ΠΡΕΣΒΕΙΑ του QATAR,
δύο (2) θέσεις στάθμευσης που αντιστοιχούν στην ATHOS ASSET MANAGEMENT,
μία (1) θέση στάθμευσης που αντιστοιχεί στην ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και
δύο (2) θέσεις στάθμευσης που αναλογούν στην TSIRIKOS Α.Ε.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ								
Ακίνητο	Επίπεδο	Χρήση	Μισθωτής	Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Ενοίκιο	€/τμ/μήνα	Ημ. Λήξης	Αναπροσαρμογή
Κτίριο Γραφείων και Καταστημάτων	Υπόγειο Β	PARKING		443,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	TSIRIKOS AE	82,00				
	Υπόγειο Α	PARKING		365,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	TSIRIKOS AE	304,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	FAIS GROUP	141,00				
		ΑΠΟΘΗΚΕΣ	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	72,00				
	Ισόγειο	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	TSIRIKOS AE	254,00	*15.000,00 €*	35,71 €		
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ROOM SERVICE	72,00	5.305,00 €	41,45 €	31/10/2029	Κάθε Οκτ πληθ. +2%
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	FAIS GROUP	70,00	4.635,00 €	47,20 €	31/1/1932	Κάθε Φεβ πληθ. +2%
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	179,00	12.794,00 €	66,15 €	9/4/2026	Κάθε Απρίλιο πληθ. +1%
		ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ		28,00				
	Πατάρια	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	TSIRIKOS AE	222,00				
		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ROOM SERVICE	140,00				
	Α' Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	541,00	17.375,00 €	24,79 €	31/1/2028	Σταθερό για 5 χρόνια
	Β Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	160,00				
		ΓΡΑΦΕΙΑ	ATHOS ASSET MGMT	335,00	6.631,00 €	19,79 €	31/5/2028	Κάθε Ιούνιο πληθ.+2%
		ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ		46,00				
	Δώμα			61,00				
	Σύνολο			**3.515,00**	**61.740,00**			

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία, ωστόσο βάσει προσκομισθέντων στοιχείων (φωτογραφιών) και διαδικτυακής έρευνας, βρίσκεται σε πολύ κατάσταση επισκευών και συντήρησης στο σύνολό του, βάσει της χρήσης του, και λειτουργεί πλήρως.

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Το οικόπεδο στο οποίο εδράζεται το ακίνητο, βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Νέου Ψυχικού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Οι όροι δόμησης που διέπουν το υποκείμενο οικόπεδο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, είναι οι παρακάτω:
(ΦΕΚ302Δ/70) & (ΦΕΚ165Δ/91)
Αρτιότητα
Κατά Κανόνα:
Ε: 400,00 τμ, Π: 13,00 μ., Β:18,00 μ.
Κατά Παρέκκλιση:
Ε: 150,00 τμ, Π: 8,00 μ., Β:12,00 μ
Συντελεστής Δόμησης: 1,2
Συντελεστής Κάλυψης: 40%
Μέγιστο Ύψος: 17,00 μ.
Χρήσεις Γης: Περικλέους: Αμιγής Κατοικία και Κηφισίας: Γενική Κατοικία.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, έχει ανεγερθεί αρχικά με βάση την οικοδομική άδεια υπ' αρ 1538/1961 με τίτλο «Διώροφη Οικοδομή μεθ' υπογείου», ενώ στη συνέχεια με την έκδοση της υπ' αρ. 2093/1994 οικ. άδειας με τίτλο «Κτήριο Γραφείων – Κατ/των, Προσθήκη καθ' ύψους και κατ' επέκταση και Συνεργείο Αυτ/ων», πραγματοποιήθηκε προσθήκη καθ' ύψος και κατ' έκταση. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 221/2014 οικοδομική άδεια με τίτλο «Διαρρυθμίσεις Καταστήματος Ι-2 και Αποτύπωση με τον Ν.4178/13». Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με τη δήλωση με Α/Α 2241125. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 0310C6430928E014).
Συγκεκριμένα τακτοποιήθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες:
1) Διαφορετική διαμερισμάτωση στο υπόγειο και διαφορετική κλίμακα καθόδου προς το υπόγειο του καταστήματος Ι2.

2) Αλλαγή χρήσης γκαράζ σε αποθήκη στο Α υπόγειο Β.Χ με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 50.30 τμ.

3) Διαφορετική διαμερισμάτωση ιδιοκτησιών στο ισόγειο και στέγαστρο στον ακάλυπτο.

4) Αλλαγή χρήσης των Καταστημάτων Ι1, Ι2 από κατάστημα σε Κατάστημα - Χώρος συνάθροισης κοινού.

5) Επέκταση στον ακάλυπτο: 32,35 τμ.

6) Επέκταση στον ακάλυπτο: 29,00 τμ

7) Διαφορετική διαμερισμάτωση παταριών και αλλαγή στις όψεις, πατάρι καταστήματος Ι1 70,889 τμ & Πατάρι καταστήματος Ι3: 89,9910 τμ

8) Λοιπές Παραβάσεις: Μη εφαρμογή της φύτευσης κατά ΓΟΚ 85

Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία, το ακίνητο αξιοποιείται με χρήσεις καταστημάτων και γραφειακών χώρων, καθώς μισθώνεται σε επιμέρους εταιρείες και συγκεκριμένα: TSIRIKOS A.E., FAIS GROUP, ROOM SERVICE, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ, ATHOS ASSET MANAGEMENT και στην ΠΡΕΣΒΕΙΑ του QATAR.

Ακολουθεί ο πίνακας των μισθωμάτων και των βασικών όρων του υπό εκτίμηση ακινήτου:

TENANCY SCHEDULE	MONTHLY RENT	SQM ZONNED	PASSING €/SQM/MONTH	EXPIRY	ERV €/SQM/MONTH	TERMS
TSIRIKOS (VACANT)	*15.000,00 €*	420,00 €	35,71 €	-	45,09 €	
FAIS GROUP	4.635,00 €	98,20 €	47,20 €	31/1/1932	50,10 €	Κάθε Φεβ πληθ. +2%
ROOM SERVICE	5.305,00 €	128,00 €	41,45 €	31/10/2029	55,11 €	Κάθε Οκτ πληθ. +2%
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	12.794,00 €	193,40 €	66,15 €	9/4/2026	65,13 €	Κάθε Απρίλιο πληθ. +1%
ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	17.375,00 €	701,00 €	24,79 €	31/1/2028	25,20 €	Σταθερό για 5 χρόνια
ATHOS ASSET MGMT	6.631,00 €	335,00 €	19,79 €	31/5/2028	25,20 €	Κάθε Ιούνιο πληθ.+2%

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

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

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να επιδεικνύει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις, ενισχύοντας τη διαδικασία πραγματικής σύγκλισης με το μέσο ευρωπαϊκό επίπεδο. Το 2024 το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε με ετήσιο ρυθμό 2,3%, υπερδιπλάσιο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, χάρη στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, των επενδύσεων και των εξαγωγών υπηρεσιών. Ο γενικός πληθωρισμός συνέχισε να υποχωρεί, αντανακλώντας κυρίως τη μείωση του πληθωρισμού των ειδών διατροφής, ενώ η εμμονή του πληθωρισμού των υπηρεσιών εμπόδισε την ταχύτερη αποκλιμάκωσή του. Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας βελτιώθηκαν περαιτέρω, καθώς η αύξηση της απασχόλησης επιταχύνθηκε και η ανεργία υποχώρησε στο χαμηλότερο επίπεδο των τελευταίων δεκαπέντε ετών, με εντεινόμενη όμως την παρατηρούμενη στενότητα στους περισσότερους κλάδους. Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό και σημαντικά υψηλότερο σε σύγκριση με τη ζώνη του ευρώ, ενώ ο πληθωρισμός θα σημειώσει μικρή περαιτέρω μείωση.

Κατά τη διάρκεια του 2024 εδραιώθηκε περαιτέρω η εμπιστοσύνη στις επιδόσεις και στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, που είναι αποτέλεσμα της συνετής δημοσιονομικής πολιτικής και της συνεχούς βελτίωσης των θεμελιωδών μεγεθών του τραπεζικού κλάδου. Το δημόσιο χρέος συνέχισε να αποκλιμακώνεται με ταχείς ρυθμούς, ενώ ο κίνδυνος για τη βιωσιμότητά του παραμένει οριοθετημένος μεσοπρόθεσμα. Στον τραπεζικό τομέα, ο λόγος των μη εξυπηρετούμενων δανείων προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο χαμηλότερο επίπεδο από την ένταξη της Ελλάδος στη ζώνη του ευρώ, πραγματοποιήθηκε διανομή μερίσματος από τις σημαντικές τράπεζες για πρώτη φορά έπειτα από μια δεκαπενταετία, ενώ δημιουργήθηκε ο λεγόμενος “πέμπτος πόλος”, με αυξήσεις κεφαλαίου των μικρότερων τραπεζών και κυρίως με τη συγχώνευση της Παγκρήτιας Τράπεζας και της Τράπεζας Αττικής, ενισχύοντας τον ανταγωνισμό στον τραπεζικό κλάδο.

Ωστόσο, οι εντεινόμενες προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος απαιτούν τη διαφύλαξη και την ενίσχυση των εγχώριων ευνοϊκών παραγόντων που στηρίζουν την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, αλλά και τη δημιουργία των βάσεων για διατηρήσιμη μεγέθυνση μεσοπρόθεσμα. Οι συνέργειες από τη διατήρηση της δημοσιονομικής αξιοπιστίας και την προσήλωση στη δημιουργία ικανού δημοσιονομικού χώρου διαχρονικά, την πολιτική σταθερότητα, την ενδυνάμωση της λειτουργίας των θεσμών, την επιτάχυνση των μεταρρυθμίσεων, καθώς και την αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων για την αύξηση των παραγωγικών επενδύσεων, θα περιορίσουν τους κινδύνους βραχυπρόθεσμα και θα θωρακίσουν την οικονομία απέναντι σε μελλοντικές διαταραχές.

Το 2024 ο τουριστικός τομέας στην Ελλάδα σημείωσε νέα ρεκόρ σε ταξιδιωτικές εισπράξεις και αφίξεις, αντιμετώπισε όμως προκλήσεις λόγω μειωμένης μέσης δαπάνης ανά ταξίδι και ελλείψεων προσωπικού. Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις από μη κατοίκους έφθασαν τα 21,6 δισεκ. ευρώ (+4,8% σε ετήσια βάση), ξεπερνώντας τα επίπεδα προηγούμενων ετών, ενώ η διεθνής επιβατική κίνηση αυξήθηκε σημαντικά. Ωστόσο, η μέση δαπάνη ανά ταξίδι μειώθηκε, λόγω (α) της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών παγκοσμίως εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων, αλλά και (β) του αυξημένου αριθμού των επισκεπτών με μικρότερη διάρκεια παραμονής. Από την πλευρά της προσφοράς, παρά το γεγονός ότι οι τουριστικές δραστηριότητες ενίσχυσαν τη συμμετοχή τους στο ΑΕΠ και στην απασχόληση, οι κενές θέσεις εργασίας στην Ελλάδα έφθασαν στο υψηλότερο ποσοστό στην ΕΕ, δημιουργώντας σημαντικές προκλήσεις στη λειτουργία του κλάδου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό, πολύ υψηλότερο από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα προβλέπεται να αυξηθεί με ρυθμό 2,3% το 2025, με κύριους προωθητικούς παράγοντες και εφέτος την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Πιο συγκεκριμένα, η ιδιωτική κατανάλωση (+2%) αναμένεται να συνεχίσει την ανοδική της πορεία, υποστηριζόμενη από την αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών. Οι επενδύσεις (+6%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται με σχετικά υψηλούς ρυθμούς, με τη στήριξη των ευρωπαϊκών πόρων. Οι πόροι αυτοί, σε συνδυασμό με την υψηλή

ρευστότητα του τραπεζικού τομέα και τις συνεχείς αναβαθμίσεις της ελληνικής οικονομίας, θα προσελκύσουν νέα ιδιωτικά κεφάλαια. Οι εξαγωγές (+3,8%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται, επηρεαζόμενες από τη θετική μεταβολή της εξωτερικής ζήτησης και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών εξαγωγών. Παρ' όλα αυτά, η συμβολή του εξωτερικού τομέα στο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας θα είναι ουσιαστικά ουδέτερη, καθώς η έντονη επενδυτική δραστηριότητα και η ισχυρή κατανάλωση θα αυξήσουν σημαντικά τις εισαγωγές (+3,5%). Οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό διαφαίνονται θετικές και για το 2025. Οι πρόδρομοι δείκτες τουριστικής δραστηριότητας, όπως ο προγραμματισμός αεροπορικών θέσεων, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις και οι επενδύσεις στον τουριστικό κλάδο, παρέχουν ενθαρρυντικές ενδείξεις για τη ζήτηση, επιβεβαιώνοντας το θετικό κλίμα.

Η περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού το 2025 αναμένεται να είναι περιορισμένη, ενώ ο πυρήνας του πληθωρισμού εκτιμάται ότι θα παραμείνει αμετάβλητος. Συγκεκριμένα, ο γενικός πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ προβλέπεται να επιβραδυνθεί οριακά στο 2,9%, ενώ ο δομικός πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διατηρηθεί στο 3,6%. Ανοδική πίεση θα ασκήσουν η επιστροφή του ενεργειακού πληθωρισμού σε θετικά επίπεδα και η αναμενόμενη ενίσχυση του πληθωρισμού των υπηρεσιών. Αντίθετα, υποχώρηση αναμένεται να καταγράψει ο πληθωρισμός των ειδών διατροφής και των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών.

Το 2025 αναμένεται περαιτέρω μείωση του κόστους τραπεζικού δανεισμού για τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα, λόγω της συνεχιζόμενης μετακύλισης των μειώσεων των επιτοκίων πολιτικής. Η θετική αυτή εξέλιξη υποστηρίζεται από τη βελτίωση των θεμελιωδών μεγεθών των εγχώριων τραπεζών (σημαντικών και λιγότερο σημαντικών) και τις ευνοϊκές προοπτικές για την ελληνική οικονομία. Οι προοπτικές εξέλιξης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τον ιδιωτικό τομέα για το 2025 διαγράφονται θετικές. Η αναμενόμενη περαιτέρω αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, σε συνδυασμό με τη θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας, θα ενισχύσει σταδιακά τη ζήτηση νέων δανείων εκ μέρους τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών. Ταυτόχρονα, η προσφορά τραπεζικής χρηματοδότησης εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί μέσω των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων του ΕΣΠΑ (2021-2027), του RRF, καθώς και των χρηματοδοτικών εργαλείων του Ομίλου ΕΤΕΠ και της ΕΑΤ.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2024 η αγορά ακινήτων παρέμεινε ιδιαίτερα ενεργή, προσελκύοντας ενδιαφέρον και κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά, με το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς να καταγράφει σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον κατευθύνθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών. Οι συνθήκες γεωπολιτικής αβεβαιότητας των τελευταίων ετών και το αυξημένο κόστος ενέργειας και υλικών, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα τον τομέα των κατασκευών, θέτουν περιορισμούς στην ομαλή τροφοδότηση της αγοράς με νέα ακίνητα. Με δεδομένους αυτούς τους περιορισμούς της προσφοράς, οι τιμές, ειδικά των οικιστικών ακινήτων, αναμένεται να συνεχίσουν τη θετική τους πορεία και κατά την προσεχή περίοδο, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης της τρέχουσας ζήτησης από το εξωτερικό και το εσωτερικό.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών στο σύνολο της χώρας συνεχίζει να καταγράφει ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης στις ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων, οι οποίοι όμως επιβραδύνονται κατά τα τελευταία επτά τρίμηνα. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2024 στην αγορά κατοικιών σε επίπεδο χώρας καταγράφεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων να ενισχύονται κατά 8,7% σε ετήσια βάση, έναντι σημαντικής αύξησης κατά 13,9% το 2023 και 11,9% το 2022 0). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2024 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, πιο ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (7,8%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (11,2%) και στις λοιπές περιοχές της χώρας (10,6%), ενώ στην Αθήνα και στις άλλες μεγάλες πόλεις οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι σε σχέση με το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της χώρας (8,2% και 7,1%). Αξίζει να σημειωθεί ότι το δ΄ τρίμηνο του 2024 ο δείκτης τιμών ακινήτων για το σύνολο της Ελλάδος ανέρχεται στο 101,9 και υπολείπεται

κατά 0,4% του ιστορικά υψηλού του γ΄ τριμήνου του 2008, ενώ το επίπεδο του δείκτη για τα νέα διαμερίσματα ανήλθε σε 108,8 και ξεπέρασε το αντίστοιχο ιστορικά υψηλό του κατά 5,6%.

Η αγορά κατοικιών συνεχίζει τη θετική πορεία της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει έντονο και επιβεβαιώνεται τόσο από τα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa όσο και από τα στοιχεία ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων, με τις καθαρές εισπράξεις το 2024 να αυξάνονται σε ετήσια βάση κατά 28,9%. Το ενδεκάμηνο του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών, με ετήσιους ρυθμούς μεταβολής 30,3% και 22,7% αντίστοιχα, ωστόσο παραμένει χαμηλή σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα. Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) κατέγραψαν συγκρατημένη αύξηση το 2024 σε ετήσια βάση κατά 7,7%, έναντι αύξησης κατά 18,1% το 2023. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν κατά 2,7% το 2024, έναντι αύξησης κατά 24,7% το 2023, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,4%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνεχίζει να αυξάνεται το 2024, αν και με επιβραδυνόμενο ετήσιο ρυθμό (3,7%, έναντι 6,2% το 2023). Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος για την τραπεζική χρηματοδότηση, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε κατά 20,4% το 2024, αλλά συνεχίζει να παραμένει σε χαμηλότερα από τα προ κρίσης επίπεδα, ενώ το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων μειώθηκε κατά 2,6%. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ΄ τρίμηνο 2024), παρατηρείται επί σχεδόν τρία έτη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων (με εξαίρεση το β΄ τρίμηνο του 2023) λόγω, μεταξύ άλλων, του επιπέδου των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8% αντίστοιχα. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο

και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Η πρωτεύουσα συγκεντρώνει έντονο ενδιαφέρον από επενδυτικά χαρτοφυλάκια, κατασκευαστές, αλλά και χρήστες οι οποίοι αναζητούν σύγχρονους χώρους βιοκλιματικών χαρακτηριστικών για μετεγκατάσταση, ειδικά στην περιοχή του κέντρου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου άξονα της πόλης. Το ενδεκάμηνο του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους δομήσιμου όγκου (2,9% και 0,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους μειώθηκε κατά 15,0%, ο συνολικός δομήσιμος όγκος κατέγραψε αύξηση κατά 116,2%, ενδεικτικός της δρομολόγησης μεγάλης κλίμακας κατασκευαστικών έργων. Ο αριθμός νέων αδειών για καταστήματα αυξήθηκε κατά 8,4%, ενώ ο δομήσιμος όγκος τους μειώθηκε κατά 33,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 20,3%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται αυξημένος κατά 15,5%.

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν κατά το πλείστον στην αγορά ή και ανάπτυξη ξενοδοχείων και χρήσεων φιλοξενίας, όπως και γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρά πιο συγκρατημένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, για την πλειονότητα των επαγγελματικών χρήσεων. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, το υψηλό κόστος κατασκευής παρά τη σχετική υποχώρηση του πληθωρισμού, αλλά και τις πρόσφατες εξελίξεις και την αναμονή περαιτέρω μεταβολών στη νομοθεσία που διέπει την κατασκευή και ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Ειδικότερα για την αγορά κατοικίας, και ιδίως της επενδυτικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, αλλά και της ειδικής χρήσης και εξυπηρετούμενης (serviced) κατοικίας, οι προσδοκίες παραμένουν ιδιαίτερα θετικές. Η αύξηση ωστόσο των τιμών των κατοικιών, με υψηλούς ρυθμούς, τα τελευταία έτη έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική προσιτότητα της κατοικίας για τα νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η ενεργοποίηση του Προγράμματος "Σπίτι μου ΙΙ", αν και εξασφαλίζει πρόσβαση σε κατοικία σε ευάλωτα νοικοκυριά, ενισχύει περαιτέρω τη ζήτηση για παλαιότερα ακίνητα που εμπίπτουν στις προδιαγραφές του Προγράμματος. Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυχρόνια μίσθωση και την Golden Visa, στοχεύουν στην απελευθέρωση στεγαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και συχνών μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να επηρεάζουν την ελκυστικότητα των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εν τέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά. Η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος απαιτεί περαιτέρω παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της απλοποίησης και επιτάχυνσης των διαδικασιών που σχετίζονται με τις αγοραπωλησίες και την ανάπτυξη ακινήτων, αλλά και λύσεις οι οποίες, μέσα από έναν εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό, θα στοχεύουν στην οικονομική και επιχειρηματική ενίσχυση της περιφέρειας, στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων και στη διασφάλιση καλύτερης διασποράς της ζήτησης για κατοικία στο σύνολο της χώρας.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την αποτίμηση του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί έρευνα αγοράς στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή και τις σχετικές εμπορικές αξίες τους. Η προαναφερθείσα έρευνα αγοράς αφορούσε ιδιοκτήτες / αγοραστές / επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην υπό μελέτη περιοχή. Καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων καταστημάτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 40,00 €/τμ και 60,00 €/τμ, ενώ οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων γραφείων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 20,00

€/τμ και 30,00 €/τμ, ανάλογα με το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τη θέα και τη θέση του ακινήτου.

Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες ως ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι μισθωτές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πουλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά.

Ακολουθούν οι πίνακες συγκριτικών στοιχείων βάσει των οποίων υπολογίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου:

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (πρόσοψη, υπόγειο κ.ά)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Νέο Ψυχικό	200,00	2000	6945235067	Κατάστημα προβολής που μπορεί να χωριστεί στα δύο	14.000,00 €	70,00 €	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	56,75 €
2	Νέο Ψυχικό	115,00	2005	Dontas	Κατάστημα σε ισόγειο πολυκατοικίας με υπόγειο	4.900,00 €	42,61 €	1,01	0,98	1,10	1,10	1,00	1,00	0,85	43,06 €
3	Νέο Ψυχικό	26,00	1998	Charokopos	Κατάστημα ισόγειο προβολής	1.600,00 €	61,54 €	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	49,81 €
4	Νέο Ψυχικό	180,00	2010	New Deal	Κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος	14.000,00 €	77,78 €	1,01	0,95	0,80	1,00	1,00	1,00	0,85	50,85 €
Μέσος όρος		130,25				8.625,00 €	62,98 €								50,10 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 150 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2000

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

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

ΓΡΑΦΕΙΑ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ (πρόσοψη, υπόγειο κ.ά)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Νέο Ψυχικό	220,00	1998	K&G Real Estate	Γραφείο 1ου ορόφου με πλήρη ανακαίνιση	6.200,00 €	28,18 €	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	24,07 €
2	Νέο Ψυχικό - Αγία Βαρβάρα	1.137,00	1980	PROPERTY POLARIS	Γραφείο 2ου με 23 θέσεις στάθμευσης και 55 τμ αποθηκευτικό χώρο	31.400,00 €	27,62 €	1,06	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	27,26 €
3	Κάτω Χαλάνδρι	1.566,00	2023	Terra	Γραφείο 3ος 4ος πλήρως ανακαινισμένος	53.000,00 €	33,84 €	1,08	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	27,61 €
4	Νέο Ψυχικό	175,00	2004	New Solutions Real Estate	Γραφείο 1ου ορόφου	3.500,00 €	20,00 €	0,99	0,98	1,10	1,10	1,10	1,00	0,85	21,99 €
Μέσος όρος		774,50				23.525,00 €	27,41 €								25,20 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 150 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2000
Αν. Επιφάνεια (τμ):	300,00

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

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

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια. Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ.). Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθούν οι πίνακες του υπολογισμού του εύλογου μηνιαίου μισθώματος του ακινήτου:

Καταστήματα:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ/μήνα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**
TSIRIKOS (VACANT)	420,00	45	18.937,80 €
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	193,40	65	12.596,14 €
FAIS GROUP	98,20	50	4.919,82 €
ROOM SERVICE	128,00	55	7.054,08 €

Γραφεία:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**
ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR	701,00	25	17.665,20 €
ATHOS ASSET MGMT	335,00	25	8.442,00 €

Ακολουθεί το μοντέλο προεξόφλησης των ταμειακών ροών:

Period		6/2025-5/2026	6/2026-5/2027	6/2027-5/2028	6/2028-5/2029	6/2029-5/2030	6/2030-5/2031	6/2031-5/2032	6/2032-5/2033	6/2033-5/2034	6/2034-5/2035	6/2035-5/2036
Assumptions		DCF										
Current month	**Iouv-25**											
Period		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**EXIT**
VOID MONTHS		2,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00
Monthly Rent												
VACANT		€18.937,80	€18.937,80	€19.290,74	€19.706,12	€20.159,15	€20.630,30	€21.105,65	€21.591,97	€22.089,48	€22.598,46	€23.119,17
FAIS		€4.635,00	€4.727,70	€4.822,25	€4.918,70	€5.017,07	€5.117,41	€5.219,76	€5.324,16	€5.430,64	€5.539,25	€5.650,04
ETHNIKI		€12.794,00										
ROOM SERVICE		€5.305,00	€5.411,10	€5.519,32	€5.629,71	€5.742,30	€5.857,15	€5.974,29	€6.093,78	€6.215,65	€6.339,97	€6.466,77
QUATAR		€17.375,00	€17.375,00	€17.375,00								
ATHOS		€6.631,00	€6.763,62	€6.898,89	€7.036,87	€7.177,61	€7.321,16	€7.467,58	€7.616,93	€7.769,27	€7.924,66	€8.083,15
Passing Rent												
VACANT		€189.378,00	€227.253,60	€231.488,94	€236.473,48	€241.909,78	€247.563,54	€253.267,85	€259.103,59	€265.073,80	€271.181,57	
FAIS		€55.990,80	€57.110,62	€58.252,83	€59.417,88	€60.606,24	€61.818,37	€63.054,73	€44.682,72	€76.749,19	€78.517,63	
ETHNIKI		€140.734,00	€113.365,28	€151.153,70	€154.408,43	€157.958,13	€161.649,83	€165.374,53	€169.185,05	€173.083,37	€177.071,52	
ROOM SERVICE		€64.296,60	€65.582,53	€66.894,18	€68.232,07	€55.616,06	€84.480,00	€86.426,57	€88.417,99	€90.455,30	€92.539,55	
ΠΡΕΣΒΕΙΑ QATAR		€208.500,00	€208.500,00	€158.696,60	€211.982,40	€216.855,67	€221.923,88	€227.037,41	€232.268,75	€237.620,64	€243.095,84	
ATHOS		€80.235,10	€81.839,80	€73.618,25	€101.304,00	€103.632,88	€106.054,92	€108.498,62	€110.998,62	€113.556,23	€116.172,76	
Gross Income		**€739.134,50**	**€753.651,83**	**€740.104,50**	**€831.818,26**	**€836.578,76**	**€883.490,54**	**€903.659,70**	**€904.656,72**	**€956.538,53**	**€978.578,88**	
Owner Expenses	3,00%	-€22.174,04	-€22.609,55	-€22.203,13	-€24.954,55	-€25.097,36	-€26.504,72	-€27.109,79	-€27.139,70	-€28.696,16	-€29.357,37	
Void in months/costs	0											
Terminal Value											€16.309.648,03	
Sale Costs	2,00%										-€326.192,96	
NOI		**€716.960,47**	**€731.042,27**	**€717.901,36**	**€806.863,71**	**€811.481,39**	**€856.985,83**	**€876.549,91**	**€877.517,02**	**€927.842,37**	**€16.932.676,59**	
Exit Yield	6,00%											
Discount Rate	6,40%											
NPV		€14.469.347,83										
Market Value		**€14.500.000,00**										

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΤΚ											
ΕΤΟΣ	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CPI (ΑΓΟΡΑΙΟ)	2,70%	1,50%	1,86%	2,15%	2,30%	2,34%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%

CAPM (DR)	
Ke = rf + b (rm - rf) + Sf	
Rf	*3,80%*
Beta	*1,000*
Rm	*4,70%*
sf	*1,70%*
DR	**6,40%**

rf: risk free interest rate, Greece 10-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)*

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

18.06.2025

5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Επομένως, η Εύλογη Αξία του Ακινήτου ανέρχεται σε:

€ 14.500.000,00

(Δεκατέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΑΞΙΑ ΓΗ & ΚΤΙΣΜΑ)		
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**14.500.000,00 €**	**ΑΞΙΕΣ €/τμ**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	9.377.650,00 €	6.925,12 €
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	5.122.350,00 €	1.457,28 €

Ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε αξία γης και αξία βελτιώσεων (κτίσματος), υπολογίζεται με βάση την υλική αξία του κτίσματος, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης – Αξιολόγηση Κτιριακών Εγκαταστάσεων											
Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Έτος Κατασκευής	Τρέχον Έτος	Παλαιότητα (έτη)	Συντελεστής Απαξίωσης	Κόστος Κατασκευής (€/τμ)	Απαξίωση	Κόστος Νεόδμητου	Στάδιο Κατασκευής	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής
Υπόγειο Β	PARKING	525,00	2000	2025	25	1,0%	1.000,00	0,78	525.000,00 €	1,00	408.360,00 €
Υπόγειο Α	PARKING	882,00	2000	2025	25	1,0%	1.000,00	0,78	882.000,00 €	1,00	686.040,00 €
Ισόγειο	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	603,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	1.507.500,00 €	1,00	1.172.570,00 €
Πατάρια	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	362,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	905.000,00 €	1,00	703.930,00 €
Α΄Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	541,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	1.352.500,00 €	1,00	1.052.000,00 €
Β΄Όροφος	ΓΡΑΦΕΙΑ	541,00	2000	2025	25	1,0%	2.500,00	0,78	1.352.500,00 €	1,00	1.052.000,00 €
Δώμα	-	61,00	2000	2025	25	1,0%	1.000,00	0,78	61.000,00 €	1,00	47.450,00 €
Σύνολο		**3.515,00**	-	-	-	-	-	-	**6.585.500,00 €**	-	**5.122.350,00 €**

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

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

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

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Φωτογραφίες Ακινήτου (από την TSIRIKOS AE)		

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο ισογείου & ημιυπογείου

Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη,
Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής,
Περιφέρεια Αττικής

Συντάχθηκε για λογαριασμό της:

Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε.

Ημερομηνία Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2025

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

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

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Λεωφ. Μαραθώνος αρ. 259, Παλλήνη, Δήμος Παλλήνης, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο αποτελείται από τα επίπεδα ισογείου και ημιυπογείου, βιομηχανικής / εμπορικής χρήσης, ανέγερσης περί το 1997.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	**Οικόπεδο:** 8.577,00 τμ **Κτιριακές Εγκαταστάσεις:** 1.642,42 τμ (συνολικά)
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	Μισθώνεται στην εταιρεία ΤΕΧΑΝ – ENVIPCO HELLAS.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αρ 2249/1995 Ο.Α. με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» & την αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999. Στη συνέχεια εκδόθηκαν οι υπ' αρ. 72/2007 Ο.Α. με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» και η υπ' αρ. 110/2011 Ο.Α. με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο. από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012. Επιπλέον, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των Ν.3843/2010 και Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με την αίτηση με αρ. πρωτοκόλλου 6923 και τη δήλωση με Α/Α 3755318, αντίστοιχα. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης (περαίωση) βρίσκεται σε κατάσταση περαίωσης με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8). Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, βιομηχανικής / εμπορικής χρήσης, ανέγερσης περί το 1997, πλήρως μισθωμένο.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18.06.2025
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**€ 2.210.000,00**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ / ΤΜ	**1.358,81 €/τμ**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	Το ακίνητο εξετάζεται μεμονωμένα και σε καμία περίπτωση η εκτιμώμενη αξία του δεν αντιπροσωπεύει αξία συνόλου (χαρτοφυλακίου) ή αξία συνένωσης (Marriage Value).

Περιεχόμενα

1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 71

2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ 72

2.1 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 72

2.2 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 72

2.3 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 73

2.4 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ 74

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 74

2.6 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 74

2.7 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ 75

2.8 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ 75

2.9 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ 75

2.10 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 76

3. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 77

3.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 77

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ 79

3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 79

3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 80

3.5 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 81

3.6 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 82

3.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 82

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 83

4.1 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 83

4.2 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 86

4.3 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 89

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 92

5.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 92

5.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 92

5.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 95

5.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 95

5.5 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 95

6. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 97

7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 97

8. ΑΝΑΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΤΗ NAI REALACT

Πελάτης	1.13	Πελάτης & αποδέκτης της έκθεσης είναι η εταιρεία Χ. ΤΣΙΡΙΚΟΣ Α.Ε. Η ανάθεση πραγματοποιήθηκε με την από 12 Ιουνίου 2025 εντολή ανάθεσης έργου.
Εκτιμητικά Πρότυπα	1.14	Η Εκτίμηση αυτή έγινε βάσει των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Οργανισμού Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, (“the Red Book”), τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του ΣΔΕΠ (Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων).
Σκοπός Εκτίμησης	1.15	Διερεύνηση Εύλογης Αξίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοπιστωτικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13), για απόσχιση κλάδου.
Αντικειμενικότητα και Ασυμβίβαστο	1.16	Δηλώνεται πως ο εκτιμητής είναι ανεξάρτητος και αντικειμενικός επαγγελματίας, ενεργεί με ακεραιότητα, ενώ δεν εμπλέκεται σε οποιεσδήποτε ενέργειες ή καταστάσεις, οι οποίες είναι ασυμβίβαστες με τις συγκεκριμένες επαγγελματικές του υποχρεώσεις.
Ευθύνη προς Τρίτους	1.17	Η εκτίμηση είναι για χρήση αποκλειστικά του παραλήπτη και δε φέρουμε καμία ευθύνη προς τρίτους, στην περίπτωση που μέρος της ή ολόκληρη τούς δοθεί χωρίς την έγκριση μας.
Παρουσίαση & Δημοσίευση	1.18	Η παρούσα έκθεση δε μπορεί να δημοσιευτεί εν μέρει ή ολόκληρη, χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας. Αν η γνώμη μας για την αξία δοθεί προφορικά σε άλλους από τους παραλήπτες, θα πρέπει να δηλωθεί και η βάση της εκτίμησης.
Ειδικότητα	1.19	Την μελέτη θα αναλάβει η Άννα Νάζου MRICS, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια ακινήτων (αριθμός μητρώου 207) και ο Γεώργιος Γκάτσος, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός & Πιστοποιημένος Εκτιμητής ακινήτων (αριθμός μητρώου 788).

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αυτοψία	1.20	Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop).
Έρευνα	1.21	Η έρευνα μας έχει γίνει σε μεσίτες και παράγοντες της αγοράς, καθώς και διαδικτυακώς.
Παροχή Πληροφοριών	1.22	Η έκθεση αυτή έχει συνταχθεί βάσει πληροφοριών που έχουν δοθεί από τον πελάτη. Έχουμε βασιστεί στις πληροφορίες αυτές θεωρώντας τις ορθές και ουδεμία ευθύνη αναγνωρίζουμε σε περίπτωση που αυτές αποδειχθούν ελλιπείς ή μη ορθές.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

Εύλογη Αξία (ΕΑ)	1.23	Την Εύλογη Αξία του ιδιοκτησιακού τίτλου του ακινήτου στην τωρινή φυσική κατάσταση.
Ημερομηνία Εκτίμησης	1.24	18.06.2025

9. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

2.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

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

2.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

- Συμβολαιογραφική Πράξη συνένωσης αγροτεμαχίων, της συμβ. Αμαρουσίου Κουνέλη – Στάμου Καλλιρόη (από 12/1994).
- Υπ' αριθμόν δήλωση στο Ν.4178/2013 με Α/Α 3755318 σε κατάσταση υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8) μετά του συνοδευτικού Σχέδιου Κάτοψης του πολ. μηχ. Χριστόπουλου Κωνσταντίνου.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 2249/1995 με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 72/2007 με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος.
- Στέλεχος της οικ. άδειας υπ' αρ. 110/2011 με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» μετά των συνοδευτικών σχεδίων και τοπογραφικού διαγράμματος και αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012.
- Απόσπασμα Χωρικής & Περιγραφικής Βάσης.

2.13 ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000. Επίσης είναι σύμφωνη με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2025, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Οργανισμό Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

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

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13).**

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

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

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

Η αξία του ακινήτου μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά, ακόμη και μέσα σε ένα σύντομο χρονικό διάστημα, συνεπώς η γνώμη μας για την αξία ενός ακινήτου ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά αν η ημερομηνία εκτίμησης αλλάξει. Εάν επιθυμείτε να επικαλεστείτε την εκτίμησή μας ως έγκυρη σε οποιαδήποτε άλλη ημερομηνία, θα πρέπει πρώτα να μας συμβουλευτείτε. Σε περίπτωση πώλησης, συνιστούμε ανεπιφύλακτα σε εσάς, να γίνει η κατάλληλη έκθεση των ακινήτων στην αγορά.

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

2.14 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

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

2.15 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

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

2.16 ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Λεπτομέρειες σχετικά με τον τίτλο ιδιοκτησίας λήφθηκαν υπ’ όψιν όπως αυτές μας έχουν παρασχεθεί. Θα πρέπει να τονίσουμε, ωστόσο, ότι η νομική ερμηνεία του τίτλου δεν αποτελεί ευθύνη της εταιρίας μας. Έχουμε υποθέσει ότι όλες οι συμφωνίες ήταν νόμιμα εκτελεσμένες και πιστοποιημένες από τα μέρη που αφορούσαν και ότι τα στοιχεία και πληροφορίες που μας δόθηκαν είναι νόμιμα, ορθά και όχι παραπλανητικά. Έχουμε επίσης υποθέσει ότι δεν υπάρχουν παράλληλες συμφωνίες

που δε μας γνωστοποιήθηκαν, τροποποιητικές συμφωνίες, πράξεις ή άλλα έγγραφα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Επίσης υποθέτουμε ότι τα επίμαχα έγγραφα εξακολουθούν να ισχύουν, δεν έχουν ανακληθεί ή δεν υπόκεινται σε συμπληρωματικές προϋποθέσεις, και δεν έχουν με οποιοδήποτε τρόπο επηρεαστεί από γεγονότα ή περιστάσεις που δεν προσδιορίζεται ρητά στα έγγραφα αυτά.

2.17 ΜΟΛΥΝΣΗ ΕΔΑΦΟΥΣ

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

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

2.18 ΑΥΤΟΨΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Στο ακίνητο, βάσει εντολής, δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία (διαδικασία desktop). Για τους σκοπούς της παρούσας ανάθεσης δεν έχουμε πραγματοποιήσει μετρήσεις για το μέγεθος της ιδιοκτησίας και έχουμε πληροφορηθεί ότι η επιφάνεια, βάσει προσκομισθέντων στοιχείων, αναφέρεται σε πραγματική, ιδιόκτητη, συνολική επιφάνεια.

2.19 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ελλείψει στοιχείων για το αντίθετο, έχουμε υποθέσει ότι:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται αρνητικά από οποιαδήποτε υπάρχουσα ή προβλεπόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία,

(β) οι όποιες διαδικασίες που διεξάγονται επί του ακινήτου και ρυθμίζονται από την περιβαλλοντική νομοθεσία είναι ορθές και εκπονούνται βάσει νόμιμης άδειας από τις αρμόδιες αρχές.

2.20 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

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

Αυτή η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει να διαβαστεί σε συνδυασμό με την εντολή εκτίμησης της εταιρείας NAIRealAct που ενεργεί ως εκτιμητής.

10. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

3.8 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται επί της Λεωφόρου Μαραθώνος αρ. 259, στην Παλλήνη Αττικής. Διοικητικά υπάγεται στο Δήμο Παλλήνης, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

Ο Δήμος Παλλήνης είναι δήμος της Περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης. Προέκυψε από τη συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Παλλήνης και Γέρακα και της κοινότητας Ανθούσας. Περιλαμβάνει τους οικισμούς Παλλήνη, Λεοντάριο (Κάντζα), Γέρακας και Ανθούσα. Καταλαμβάνει συνολική έκταση 29,43 τ.χλμ και διαθέτει πληθυσμό ο οποίος ανέρχεται σε 54.415 κατοίκους, σύμφωνα με την Απογραφή του 2011. Έδρα του δήμου ορίστηκε ο Γέρακας.

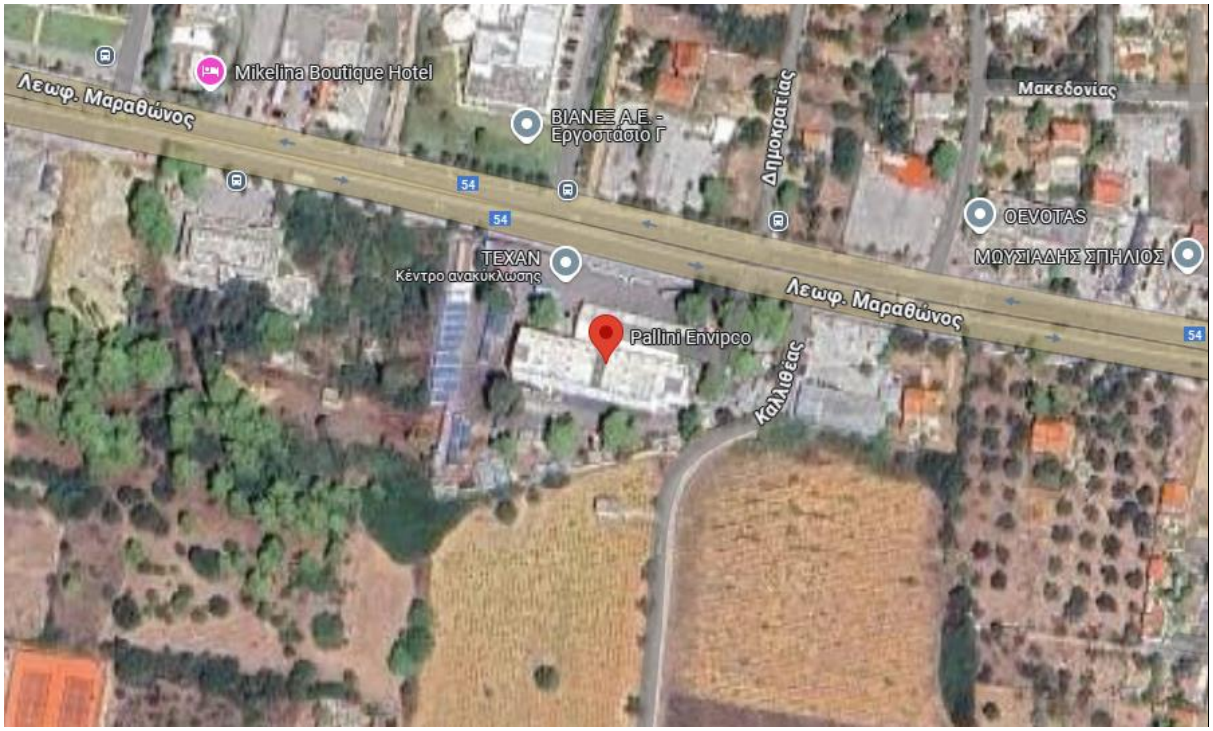
Ο οικιστικός πυρήνας της Παλλήνης εντοπίζεται στο Χαρβάτι, οικισμό που αναπτύχθηκε επί της μαραθώνιας διαδρομής, κοντά στο ρέμα που κατεβαίνει από το Πεντελικό Όρος. Στο νοτιοανατολικό τμήμα της πόλης αναπτύσσεται η συνοικία του Λεονταρίου που αναπτύχθηκε γύρω από το λόφο της Κάντζας και επεκτάθηκε γύρω από τον πευκόφυτο λοφίσκο, ενσωματώνοντας και τη γειτονιά του Αγίου Νικολάου. Στο νότιο τμήμα πλησίον της Παλαιοπαναγιάς είναι οικοδομημένες οι εργατικές πολυκατοικίες κοντά στη θέση Λουτρό, ενώ νέοι οικισμοί οικοδομούνται σταδιακά και στο ανατολικό τμήμα της πόλης προς το Πικέρμι στους ανάγλυφους πεντελικούς λοφίσκους, όπως η Νέα Παλλήνη και το Πανόραμα.

Η Παλλήνη συνδέεται στα δυτικά με το Γέρακα και το κέντρο της Αθήνας και στα ανατολικά με το Πικέρμι και τη Ραφήνα μέσω της Λεωφόρου Μαραθώνος. Η κυκλοφορία διοχετεύεται μέσω του κλειστού αυτοκινητοδρόμου Σταυρού-Ραφήνας (Αττική Οδός). Μέσω της Αττικής οδού συνδέεται με τα βόρεια προάστια στα δυτικά και τα Μεσόγεια και το Αεροδρόμιο στα νοτιοανατολικά. Επίσης, με την Αττική Οδό έχει πρόσβαση στα προάστια περιμετρικά του Υμηττού. Με την Ανθούσα συνδέεται μέσω της Λεωφόρου Ανθούσης, ενώ με τα Σπάτα επικοινωνεί μέσω της Λεωφόρου Σπάτων και της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου που οδηγεί στο δεύτερο μεγάλο οικισμό

της Κάντζας κοντά στα Γλυκά Νερά και τη Λεωφόρο Λαυρίου στον Σταυρό. Από το 2004 η περιοχή συνδέεται με τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο μέσω του σταθμού "Παλλήνη" ο οποίος εξυπηρετεί το κέντρο της Παλλήνης, του Γέρακα και τη γειτονική Ανθούσα μέσω του τοπικού της λεωφορείου.

Η εγγύς περιοχή του ακινήτου εντάσσεται σε αστικό ιστό με μικτή χρήση γης και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά, περιλαμβάνοντας κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, επαγγελματικά κτίρια και εξειδικευμένες μονάδες, ιδίως κατά μήκος της Λεωφόρου Μαραθώνος.
Η θέση του ακινήτου προσφέρει άμεση πρόσβαση στην Αττική Οδό και την Περιφερειακή Υμηττού, γεγονός που το καθιστά κατάλληλο για επαγγελματικές ή και μικτές χρήσεις.

ΧΑΡΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Πηγή: Google Maps

Γεωγραφικές συντεταγμένες ακινήτου: Φ: 38.003474680148415, Λ: 23.895732479782538

3.9 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και ορίων οικισμού και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Διαθέτει επιφάνεια 8,577,00 τμ βάσει νεότερων προσκομισθέντων στοιχείων, ενώ βάσει τίτλου διαθέτει επιφάνεια 8.747,15 τμ. Τέλος, το γήπεδο φέρει ΚΑΕΚ: 051143702025.

3.10 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αποτελεί ένα αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο βιομηχανικής χρήσης, συμβατικής κατασκευής, ήτοι από οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή, το οποίο έχει ανεγερθεί και τροποποιηθεί με βάσει τις οικοδομικές άδειες υπ' αρ. 2249/1995 & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999, υπ' αρ. 72/2007, υπ' αρ. 110/2011 & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012.

Ειδικότερα, το κτίριο αποτελείται από ημιυπόγειο (υπόγειο βάσει σχεδίων λόγω κλίση τους γηπέδου) συνολικής επιφάνειας 813,21 τμ, το οποίο διαθέτει αποθήκη και ισόγειο συνολικής επιφάνειας εξίσου 813,21 τμ.

Το εκτιμώμενο, αποτελεί βιομηχανική μονάδα που περιλαμβάνει χώρους για την παραγωγή μηχανημάτων ανακύκλωσης για πλαστικές, μεταλλικές και γυάλινες συσκευασίες.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα πάντα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, διαθέτει τις ακόλουθες επιφάνειες:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ			
Ακίνητο	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**
Επαγγελματικό Κτίριο	Ισόγειο (Ημιυπόγειο)	Επαγγελματική	813,21
	Ισόγειο	Επαγγελματική	813,21
	Σύνολο		**1.626,42**

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία, ωστόσο βάσει προσκομισθέντων στοιχείων και διαδικτυακής έρευνας, βρίσκεται σε πολύ κατάσταση επισκευών και συντήρησης, βάσει της παλαιότητάς του αλλά και χρήσης του.

3.11 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Το οικόπεδο στο οποίο εδράζεται το ακίνητο, βρίσκεται εκτός σχεδίου και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.
Οι όροι δόμησης που διέπουν το υποκείμενο οικόπεδο, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, είναι οι παρακάτω (όπως τροποποιήθηκαν):
(ΦΕΚ 270Δ/85), (ΦΕΚ 199Δ/03), (ΦΕΚ17 Α/2010)
Αρτιότητα:
Ε: 4.000,00 τμ, Π: 45,00 μ., Β: 50,00 μ.
Συντελεστής Δόμησης: 0,2
Συντελεστής Κάλυψης: 10%
Μέγιστο Ύψος: 7,50 μ.
Αποστάσεις:
Από όρια οικοπέδου: 15,00 μ.

Από δημοτική οδό (άξονας): 45,00 τμ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ανεγερθεί με βάση την υπ' αρ 2249/1995 Ο.Α. με τίτλο «Ισόγειο Κατάστημα με Υπόγειο» & την αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 1125/1999. Στη συνέχεια εκδόθηκαν οι υπ' αρ. 72/2007 Ο.Α. με τίτλο «Διάνοιξη Οπής στην Οροφή Υπογείου σε Κτίριο Καταστημάτων» και η υπ' αρ. 110/2011 Ο.Α. με τίτλο «Αποκατάσταση Ζημιών του Φ.Ο. από Φωτιά σε Κτίριο Καταστημάτων, Νομιμοποίηση με Αρθρ. 22 Συνένωσης Καταστημάτων και Διαρρυθμίσεις» & αναθεώρηση αυτής υπ' αρ. 194/2012. Επιπλέον, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το εκτιμώμενο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των Ν.3843/2010 και Ν. 4178/2013, για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών με την αίτηση με αρ. πρωτοκόλλου 6923 και τη δήλωση με Α/Α 3755318, αντίστοιχα. Το αντίγραφο της ανωτέρω δήλωσης (περαίωση) βρίσκεται σε κατάσταση περαίωσης με πλήρως εξοφλημένο πρόστιμο (Ηλεκτρονικός Κωδικός: 844C57BF7F01D9C8).
Συγκεκριμένα τακτοποιήθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες:
α. Διαφορετικό περίγραμμα του κτιρίου (μείωση του εμβαδού του κτιρίου κατά 26,53 τμ).
β. Αφαίρεση χώματος από τον ακάλυπτο χώρο πίσω και πλάγια του υπογείου συνολικού όγκου 789,68 τμ.
γ. Δημιουργία στεγάστρου εισόδου με οριζόντια και κατακόρυφα στοιχεία από γυψοσανίδα και κρύσταλλο εμβαδού 26,25 τμ (περιμετρικοί τοίχοι), 14,40 τμ (οροφή) και 7,05 τμ (κρύσταλλο).

Κατόπιν των παραπάνω, και καθώς ο έλεγχος της πολεοδομικής νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης, η εκτίμηση πραγματοποιείται θεωρώντας το εκτιμώμενο ακίνητο πολεοδομικά σύννομο και μεταβιβάσιμο.

3.12 ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, το ακίνητο μισθώνεται στην εταιρεία TEXAN – ENVIPCO HELLAS και λειτουργεί ως βιομηχανική μονάδα παραγωγής μηχανημάτων ανακύκλωσης για πλαστικές, μεταλλικές και γυάλινες συσκευασίες. Το τρέχον μίσθωμα ανέρχεται σε 6.910 €/τμ/μήνα με αναπροσαρμογή κάθε Οκτώβριο σύμφωνα με το ΔΤΚ+2%.

3.13 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο εξυπηρετείται από υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

3.14 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

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

11. ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

4.4 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να επιδεικνύει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις, ενισχύοντας τη διαδικασία πραγματικής σύγκλισης με το μέσο ευρωπαϊκό επίπεδο. Το 2024 το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε με ετήσιο ρυθμό 2,3%, υπερδιπλάσιο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, χάρη στην αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, των επενδύσεων και των εξαγωγών υπηρεσιών. Ο γενικός πληθωρισμός συνέχισε να υποχωρεί, αντανακλώντας κυρίως τη μείωση του πληθωρισμού των ειδών διατροφής, ενώ η εμμονή του πληθωρισμού των υπηρεσιών εμπόδισε την ταχύτερη αποκλιμάκωσή του. Οι συνθήκες στην αγορά εργασίας βελτιώθηκαν περαιτέρω, καθώς η αύξηση της απασχόλησης επιταχύνθηκε και η ανεργία υποχώρησε στο χαμηλότερο επίπεδο των τελευταίων δεκαπέντε ετών, με εντεινόμενη όμως την παρατηρούμενη στενότητα στους περισσότερους κλάδους. Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό και σημαντικά υψηλότερο σε σύγκριση με τη ζώνη του ευρώ, ενώ ο πληθωρισμός θα σημειώσει μικρή περαιτέρω μείωση.

Κατά τη διάρκεια του 2024 εδραιώθηκε περαιτέρω η εμπιστοσύνη στις επιδόσεις και στις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, που είναι αποτέλεσμα της συνετής δημοσιονομικής πολιτικής και της συνεχούς βελτίωσης των θεμελιωδών μεγεθών του τραπεζικού κλάδου. Το δημόσιο χρέος συνέχισε να αποκλιμακώνεται με ταχείς ρυθμούς, ενώ ο κίνδυνος για τη βιωσιμότητά του παραμένει οριοθετημένος μεσοπρόθεσμα. Στον τραπεζικό τομέα, ο λόγος των μη εξυπηρετούμενων δανείων προς το σύνολο των δανείων μειώθηκε στο χαμηλότερο επίπεδο από την ένταξη της Ελλάδος στη ζώνη του ευρώ, πραγματοποιήθηκε διανομή μερίσματος από τις σημαντικές τράπεζες για πρώτη φορά έπειτα από μια δεκαπενταετία, ενώ δημιουργήθηκε ο λεγόμενος “πέμπτος πόλος”, με αυξήσεις κεφαλαίου των μικρότερων τραπεζών και κυρίως με τη συγχώνευση της Παγκρήτιας Τράπεζας και της Τράπεζας Αττικής, ενισχύοντας τον ανταγωνισμό στον τραπεζικό κλάδο.

Ωστόσο, οι εντεινόμενες προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος απαιτούν τη διαφύλαξη και την ενίσχυση των εγχώριων ευνοϊκών παραγόντων που στηρίζουν την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, αλλά και τη δημιουργία των βάσεων για διατηρήσιμη μεγέθυνση μεσοπρόθεσμα. Οι συνέργειες από τη διατήρηση της δημοσιονομικής αξιοπιστίας και την προσήλωση στη δημιουργία ικανού δημοσιονομικού χώρου διαχρονικά, την πολιτική σταθερότητα, την ενδυνάμωση της λειτουργίας των θεσμών, την επιτάχυνση των μεταρρυθμίσεων, καθώς και την αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων για την αύξηση των παραγωγικών επενδύσεων, θα περιορίσουν τους κινδύνους βραχυπρόθεσμα και θα θωρακίσουν την οικονομία απέναντι σε μελλοντικές διαταραχές.

Το 2024 ο τουριστικός τομέας στην Ελλάδα σημείωσε νέα ρεκόρ σε ταξιδιωτικές εισπράξεις και αφίξεις, αντιμετώπισε όμως προκλήσεις λόγω μειωμένης μέσης δαπάνης ανά ταξίδι και ελλείψεων προσωπικού. Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις από μη κατοίκους έφθασαν τα 21,6 δισεκ. ευρώ (+4,8% σε ετήσια βάση), ξεπερνώντας τα επίπεδα προηγούμενων ετών, ενώ η διεθνής επιβατική κίνηση αυξήθηκε σημαντικά. Ωστόσο, η μέση δαπάνη ανά ταξίδι μειώθηκε, λόγω (α) της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών παγκοσμίως εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων, αλλά και (β) του αυξημένου αριθμού των επισκεπτών με μικρότερη διάρκεια παραμονής. Από την πλευρά της προσφοράς, παρά το γεγονός ότι οι τουριστικές δραστηριότητες ενίσχυσαν τη συμμετοχή τους στο ΑΕΠ και στην απασχόληση, οι κενές θέσεις εργασίας στην Ελλάδα έφθασαν στο υψηλότερο ποσοστό στην ΕΕ, δημιουργώντας σημαντικές προκλήσεις στη λειτουργία του κλάδου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται και το 2025 με σταθερό ρυθμό, πολύ υψηλότερο από το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα προβλέπεται να αυξηθεί με ρυθμό 2,3% το 2025, με κύριους προωθητικούς παράγοντες και εφέτος την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Πιο συγκεκριμένα, η ιδιωτική κατανάλωση (+2%) αναμένεται να συνεχίσει την ανοδική της πορεία, υποστηριζόμενη από την αύξηση του πραγματικού εισοδήματος των νοικοκυριών. Οι επενδύσεις (+6%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται με σχετικά υψηλούς ρυθμούς, με τη στήριξη των ευρωπαϊκών πόρων. Οι πόροι αυτοί, σε συνδυασμό με την υψηλή

ρευστότητα του τραπεζικού τομέα και τις συνεχείς αναβαθμίσεις της ελληνικής οικονομίας, θα προσελκύσουν νέα ιδιωτικά κεφάλαια. Οι εξαγωγές (+3,8%) θα συνεχίσουν να αυξάνονται, επηρεαζόμενες από τη θετική μεταβολή της εξωτερικής ζήτησης και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών εξαγωγών. Παρ' όλα αυτά, η συμβολή του εξωτερικού τομέα στο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας θα είναι ουσιαστικά ουδέτερη, καθώς η έντονη επενδυτική δραστηριότητα και η ισχυρή κατανάλωση θα αυξήσουν σημαντικά τις εισαγωγές (+3,5%).

Οι προοπτικές για τον ελληνικό τουρισμό διαφαίνονται θετικές και για το 2025. Οι πρόδρομοι δείκτες τουριστικής δραστηριότητας, όπως ο προγραμματισμός αεροπορικών θέσεων, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις και οι επενδύσεις στον τουριστικό κλάδο, παρέχουν ενθαρρυντικές ενδείξεις για τη ζήτηση, επιβεβαιώνοντας το θετικό κλίμα.

Η περαιτέρω αποκλιμάκωση του πληθωρισμού το 2025 αναμένεται να είναι περιορισμένη, ενώ ο πυρήνας του πληθωρισμού εκτιμάται ότι θα παραμείνει αμετάβλητος. Συγκεκριμένα, ο γενικός πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ προβλέπεται να επιβραδυνθεί οριακά στο 2,9%, ενώ ο δομικός πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα διατηρηθεί στο 3,6%. Ανοδική πίεση θα ασκήσουν η επιστροφή του ενεργειακού πληθωρισμού σε θετικά επίπεδα και η αναμενόμενη ενίσχυση του πληθωρισμού των υπηρεσιών. Αντίθετα, υποχώρηση αναμένεται να καταγράψει ο πληθωρισμός των ειδών διατροφής και των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών.

Το 2025 αναμένεται περαιτέρω μείωση του κόστους τραπεζικού δανεισμού για τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα, λόγω της συνεχιζόμενης μετακύλισης των μειώσεων των επιτοκίων πολιτικής. Η θετική αυτή εξέλιξη υποστηρίζεται από τη βελτίωση των θεμελιωδών μεγεθών των εγχώριων τραπεζών (σημαντικών και λιγότερο σημαντικών) και τις ευνοϊκές προοπτικές για την ελληνική οικονομία. Οι προοπτικές εξέλιξης της τραπεζικής χρηματοδότησης προς τον ιδιωτικό τομέα για το 2025 διαγράφονται θετικές. Η αναμενόμενη περαιτέρω αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων της ΕΚΤ, σε συνδυασμό με τη θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας, θα ενισχύσει σταδιακά τη ζήτηση νέων δανείων εκ μέρους τόσο των επιχειρήσεων όσο και των νοικοκυριών. Ταυτόχρονα, η προσφορά τραπεζικής χρηματοδότησης εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί μέσω των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων του

ΕΣΠΑ (2021-2027), του RRF, καθώς και των χρηματοδοτικών εργαλείων του Ομίλου ΕΤΕΠ και της ΕΑΤ.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.5 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στη διάρκεια του 2024 η αγορά ακινήτων παρέμεινε ιδιαίτερα ενεργή, προσελκύοντας ενδιαφέρον και κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά, με το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς να καταγράφει σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Το επενδυτικό ενδιαφέρον κατευθύνθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών. Οι συνθήκες γεωπολιτικής αβεβαιότητας των τελευταίων ετών και το αυξημένο κόστος ενέργειας και υλικών, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα τον τομέα των κατασκευών, θέτουν περιορισμούς στην ομαλή τροφοδότηση της αγοράς με νέα ακίνητα. Με δεδομένους αυτούς τους περιορισμούς της προσφοράς, οι τιμές, ειδικά των οικιστικών ακινήτων, αναμένεται να συνεχίσουν τη θετική τους πορεία και κατά την προσεχή περίοδο, υπό την προϋπόθεση της διατήρησης της τρέχουσας ζήτησης από το εξωτερικό και το εσωτερικό.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών στο σύνολο της χώρας συνεχίζει να καταγράφει ισχυρούς ετήσιους ρυθμούς αύξησης στις ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων, οι οποίοι όμως επιβραδύνονται κατά τα τελευταία επτά τρίμηνα. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα της χώρας, το 2024 στην αγορά κατοικιών σε επίπεδο χώρας καταγράφεται αύξηση των τιμών, με τις τιμές των διαμερισμάτων να ενισχύονται κατά 8,7% σε ετήσια βάση, έναντι σημαντικής αύξησης κατά 13,9% το 2023 και 11,9% το 2022 0). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (ηλικίας έως 5 ετών) το 2024 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, πιο ενισχυμένο σε σχέση με αυτόν των παλαιών διαμερισμάτων (7,8%). Με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή, ισχυροί ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στη Θεσσαλονίκη (11,2%) και στις λοιπές περιοχές της χώρας (10,6%), ενώ στην Αθήνα και στις άλλες μεγάλες πόλεις οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν ηπιότεροι σε σχέση με το μέσο ετήσιο ρυθμό για το σύνολο της

χώρας (8,2% και 7,1%). Αξίζει να σημειωθεί ότι το δ΄ τρίμηνο του 2024 ο δείκτης τιμών ακινήτων για το σύνολο της Ελλάδος ανέρχεται στο 101,9 και υπολείπεται κατά 0,4% του ιστορικά υψηλού του γ΄ τριμήνου του 2008, ενώ το επίπεδο του δείκτη για τα νέα διαμερίσματα ανήλθε σε 108,8 και ξεπέρασε το αντίστοιχο ιστορικά υψηλό του κατά 5,6%.

Η αγορά κατοικιών συνεχίζει τη θετική πορεία της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει έντονο και επιβεβαιώνεται τόσο από τα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa όσο και από τα στοιχεία ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων, με τις καθαρές εισπράξεις το 2024 να αυξάνονται σε ετήσια βάση κατά 28,9%. Το ενδεκάμηνο του 2024 η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες στο σύνολο της χώρας (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψε σημαντική αύξηση τόσο ως προς τον αριθμό όσο και ως προς το δομήσιμο όγκο των νέων οικοδομικών αδειών κατοικιών, με ετήσιους ρυθμούς μεταβολής 30,3% και 22,7% αντίστοιχα, ωστόσο παραμένει χαμηλή σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα. Επίσης, οι θετικές επιχειρηματικές προσδοκίες για την κατασκευή κατοικιών (στοιχεία ΙΟΒΕ) κατέγραψαν συγκρατημένη αύξηση το 2024 σε ετήσια βάση κατά 7,7%, έναντι αύξησης κατά 18,1% το 2023. Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν κατά 2,7% το 2024, έναντι αύξησης κατά 24,7% το 2023, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,4%). Το συνολικό κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) συνεχίζει να αυξάνεται το 2024, αν και με επιβραδυνόμενο ετήσιο ρυθμό (3,7%, έναντι 6,2% το 2023). Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος για την τραπεζική χρηματοδότηση, το συνολικό ύψος των νέων στεγαστικών δανείων αυξήθηκε κατά 20,4% το 2024, αλλά συνεχίζει να παραμένει σε χαμηλότερα από τα προ κρίσης επίπεδα, ενώ το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων μειώθηκε κατά 2,6%. Τέλος, σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (δ΄ τρίμηνο 2024), παρατηρείται επί σχεδόν τρία έτη μείωση της ζήτησης στεγαστικών δανείων (με εξαίρεση το β΄ τρίμηνο του 2023) λόγω, μεταξύ άλλων, του επιπέδου των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο

εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8% αντίστοιχα. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Η πρωτεύουσα συγκεντρώνει έντονο ενδιαφέρον από επενδυτικά χαρτοφυλάκια, κατασκευαστές, αλλά και χρήστες οι οποίοι αναζητούν σύγχρονους χώρους βιοκλιματικών χαρακτηριστικών για μετεγκατάσταση, ειδικά στην περιοχή του κέντρου, καθώς και κατά μήκος του βόρειου άξονα της πόλης. Το ενδεκάμηνο του 2024 η συνολική οικοδομική δραστηριότητα για ακίνητα επαγγελματικής χρήσης (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) αυξήθηκε τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους δομήσιμου όγκου (2,9% και 0,4% αντίστοιχα). Παράλληλα, παρά το γεγονός ότι ο αριθμός των νέων αδειών για γραφειακούς χώρους μειώθηκε κατά 15,0%, ο συνολικός δομήσιμος όγκος κατέγραψε αύξηση κατά 116,2%, ενδεικτικός της δρομολόγησης μεγάλης κλίμακας κατασκευαστικών έργων. Ο αριθμός νέων αδειών για καταστήματα αυξήθηκε κατά 8,4%, ενώ ο δομήσιμος όγκος τους μειώθηκε κατά 33,1% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Τέλος, οι νέες άδειες για ξενοδοχεία υποχώρησαν κατά 20,3%, με τον αντίστοιχο δομήσιμο όγκο να εμφανίζεται αυξημένος κατά 15,5%. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος και τα αποτελέσματα της Έρευνας Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, στη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2024 τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιριών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν κατά το πλείστον στην αγορά ή και ανάπτυξη ξενοδοχείων και χρήσεων φιλοξενίας, όπως και γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών. Οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στο επιχειρηματικό κέντρο (Central Business District – CBD) της πρωτεύουσας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι ελάχιστες αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρά πιο συγκρατημένες σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, για την πλειονότητα των επαγγελματικών χρήσεων. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, το υψηλό κόστος κατασκευής παρά τη σχετική υποχώρηση του πληθωρισμού, αλλά και τις πρόσφατες εξελίξεις και την αναμονή περαιτέρω μεταβολών στη νομοθεσία που διέπει την κατασκευή και ανάπτυξη νέων ακινήτων.

Ειδικότερα για την αγορά κατοικίας, και ιδίως της επενδυτικής κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, αλλά και της ειδικής χρήσης και εξυπηρετούμενης (serviced) κατοικίας, οι προσδοκίες παραμένουν ιδιαίτερα θετικές. Η αύξηση ωστόσο των τιμών των κατοικιών, με υψηλούς ρυθμούς, τα τελευταία έτη έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική προσιτότητα της κατοικίας για τα νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων. Η ενεργοποίηση του Προγράμματος “Σπίτι μου ΙΙ”, αν και εξασφαλίζει πρόσβαση σε κατοικία σε ευάλωτα νοικοκυριά, ενισχύει περαιτέρω τη ζήτηση για παλαιότερα ακίνητα που εμπίπτουν στις προδιαγραφές του Προγράμματος. Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυχρόνια μίσθωση και την Golden Visa, στοχεύουν στην απελευθέρωση στεγαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και συχνών μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να επηρεάζουν την ελκυστικότητα των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εν τέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά. Η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος απαιτεί περαιτέρω παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της απλοποίησης και επιτάχυνσης των διαδικασιών που σχετίζονται με τις αγοραπωλησίες και την ανάπτυξη ακινήτων, αλλά και λύσεις οι οποίες, μέσα από έναν εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό, θα στοχεύουν στην οικονομική και επιχειρηματική ενίσχυση της περιφέρειας, στην αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων και στη διασφάλιση καλύτερης διασποράς της ζήτησης για κατοικία στο σύνολο της χώρας.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Επεξεργασία: NAIRealAct

4.6 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Για την αποτίμηση του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί έρευνα αγοράς στην τοπική αγορά ακινήτων, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή και τις σχετικές εμπορικές αξίες τους. Η προαναφερθείσα έρευνα αγοράς αφορούσε ιδιοκτήτες / αγοραστές / επενδυτές που δραστηριοποιούνται στην υπό μελέτη περιοχή. Καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές μίσθωσης αντίστοιχων ακινήτων στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου κυμαίνονται μεταξύ 6,50 €/τμ/μήνα και 9,00 €/τμ/μήνα, ανάλογα με το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, τη θέα και τη θέση του ακινήτου. Βρέθηκαν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το προαναφερθέν εύρος, οι οποίες ως

ακραίες δεν λαμβάνονται υπόψη καθώς θεωρούμε ότι οι πωλητές τους είτε βρίσκονται υπό πίεση, ή δεν είναι ουσιαστικά διατεθειμένοι να πωλήσουν στα επίπεδα που έχει διαμορφωθεί σήμερα η κτηματαγορά. Ακολουθούν οι πίνακες συγκριτικών στοιχείων βάσει των οποίων υπολογίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου:

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ															
ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ								ΑΝΑΓΩΓΕΣ							
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΝΗΓ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΗΛΙΚΙΑ	ΠΗΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	ΜΙΣΘΩΣΗ €/τμ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΘΕΣΗ / ΠΡΟΒΟΛΗ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ €/τμ
1	Παλλήνη	300,00	2020	Droex	Κτίριο Γραφειων	4.500,00 €	15,00 €	0,87	0,95	1,00	0,95	0,90	0,90	0,85	8,08 €
2	Παλλήνη	400,00	2003	RealTrust	1ος όροφος γραφείων σε πολύ καλή κατάσταση	4.000,00 €	10,00 €	0,88	1,04	1,00	0,95	1,00	0,95	0,85	6,97 €
3	Γλυκά Νερά	600,00	2010	CCRE	Ισόγειος Χώρος γραφείων σε δύο επίπεδα με υπόγειο	10.500,00 €	17,50 €	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	8,76 €
4	Γλυκά Νερά	270,00	2010	Value Property	Γραφειακός χώρος δύο επιπέδων.	5.000,00 €	18,52 €	0,86	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	8,93 €
Μέσος όρος		392,50				6.000,00 €	15,25 €								8,18 €

Αναγωγές		
Παλαιότητα:	0,5%	ανά έτος
Μέγεθος:	1,0%	ανά 100 τμ
Διαπραγμάτευση:	5% - 10%	

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Ηλικία:	2010
Επιφάνεια (τμ):	1.626,42

* ως Μ.Ο.

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

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

12. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.6 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

5.7 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μέθοδος βάσει της οποίας θα υπολογισθεί η εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου είναι η Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και συγκεκριμένα η Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF)

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος εξόδου).

Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμιακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται δε, την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια. Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο είναι ο συντελεστής με τον οποίο μια μελλοντική αξία μετατρέπεται σε παρούσα. Το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας πώλησης του ακινήτου στο τέλος της περιόδου διακράτησης. Το αναμενόμενο καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI) ετησίως διαιρείται με το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για να ληφθεί η τελική τιμή εξόδου από την επένδυση. Το τρίτο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια καθαρά μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις εκροές που θα προκύψουν για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και που αφορούν το ακίνητο αποκλειστικά (διαχειριστικά έξοδα, αποθεματικό κτλ.). Λαμβάνεται υπόψη η δεκαετία, ως μέση διάρκεια επένδυσης που ακολουθούν οι επενδυτές αντίστοιχων ακινήτων στην αγορά της Ελλάδας.

Ακολουθούν οι πίνακες του υπολογισμού του εύλογου μηνιαίου μισθώματος του ακινήτου:

ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ			
Ακίνητο	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή €/τμ**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**
Επαγγελματικό Κτίριο	1.626,42	8,18	13.304,12 €

Ακολουθεί το μοντέλο προεξόφλησης των ταμειακών ροών:

	Period	6/2025-5/2026	6/2026-5/2027	6/2027-5/2028	6/2028-5/2029	6/2029-5/2030	6/2030-5/2031	6/2031-5/2032	6/2032-5/2033	6/2033-5/2034	6/2034-5/2035	6/2035-5/2036
Assumptions		DCF										
Current month	Iouv-25											
Period		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	EXIT
Market Rent		€13.304,12	€13.504,03	€13.755,70	€14.051,90	€14.374,94	€14.710,90	€15.049,86	€15.396,64	€15.751,41	€16.114,35	€16.485,65
Passing Rent	€6.910,00	€51.825,00	€82.920,00	€55.280,00	€168.622,77	€172.499,24	€176.530,79	€180.598,37	€184.759,68	€189.016,87	€193.372,16	€197.827,79
Annual Rent		**€51.825,00**	**€82.920,00**	**€55.280,00**	**€168.622,77**	**€172.499,24**	**€176.530,79**	**€180.598,37**	**€184.759,68**	**€189.016,87**	**€193.372,16**	**€197.827,79**
Owner Expenses	3,00%	-€1.554,75	-€2.487,60	-€1.658,40	-€5.058,68	-€5.174,98	-€5.295,92	-€5.417,95	-€5.542,79	-€5.670,51	-€5.801,16	
Void in months/costs	3	-€39.912,35										
Terminal Value											€2.826.111,35	
Sale Costs	2,00%										-€56.522,23	
NOI		**€10.357,90**	**€80.432,40**	**€53.621,60**	**€163.564,08**	**€167.324,26**	**€171.234,86**	**€175.180,42**	**€179.216,89**	**€183.346,36**	**€2.957.160,11**	
Exit Yield	7,00%											
Discount Rate	7,50%											
NPV		€2.208.885,67										
Market Value		**€2.210.000,00**										

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΤΚ											
ΕΤΟΣ	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CPI (ΑΓΟΡΑΙΟ)	2,70%	1,50%	1,86%	2,15%	2,30%	2,34%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%

CAPM (DR)	
Ke = rf + b (rm - rf) + Sf	
Rf	*3,80%*
Beta	*1,000*
Rm	*5,70%*
sf	*1,80%*
DR	**7,50%**

rf: risk free interest rate, Greece 10-Year Bond Yield

rm: Απαιτούμενη απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων

(rm-rf): η επιπλέον απόδοση που αναζητείται και η οποία ισούται με την απόδοση ενός χαρτοφυλακίου με επενδύσεις στην αγορά των ακίνητων μείον την απόδοση συγκεκριμένου κρατικού ελληνικού ομολόγου

b: Αφορά το δείκτη που περιγράφει τη σχέση μεταξύ της μεταβλητότητας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων και της μεταβλητότητας της αγοράς

sf: Η επιπλέον απόδοση που αναζητείται από ένα επενδυτή να μεταφέρει το επενδυμένο του κεφάλαιο ή να τοποθετήσει κεφάλαιο, πάνω από ένα συγκεκριμένο επίπεδο ρίσκου

5.8 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Βάση εκτίμησης είναι η ακόλουθη:

Εύλογη Αξία: *Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. (ΔΠΧΑ 13)*

5.9 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

17.06.2025

5.10 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Επομένως, η Εύλογη Αξία του Ακινήτου ανέρχεται σε:

€ 2.210.000,00

(Δύο Εκατομμύρια Διακόσιες Δέκα Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΑΞΙΑ ΓΗ & ΚΤΙΣΜΑ)		
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	**2.210.000,00 €**	**ΑΞΙΕΣ €/τμ**
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	1.060.640,00 €	123,66 €
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ	1.149.360,00 €	706,68 €

Ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε αξία γης και αξία βελτιώσεων (κτίσματος), υπολογίζεται με βάση την υλική αξία του κτίσματος, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης – Αξιολόγηση Κτιριακών Εγκαταστάσεων											
Επίπεδο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Έτος Κατασκευής**	**Τρέχον Έτος**	**Παλαιότητα (έτη)**	**Συντελεστής Απαξίωσης**	**Κόστος Κατασκευής (€/τμ)**	**Απαξίωση**	**Κόστος Νεόδμητου**	**Στάδιο Κατασκευής**	**Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής**
Ισόγειο (Ημιυπόγειο)	Επαγγελματική	813,21	2009	2025	16	1,5%	900,00	0,79	731.889,00 €	1,00	574.680,00 €
Ισόγειο	Επαγγελματική	813,21	2009	2025	16	1,5%	900,00	0,79	731.889,00 €	1,00	574.680,00 €
Σύνολο		-	-	-	-	-	-	-	**1.463.778,00 €**	-	**1.149.360,00 €**

13. ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη **NA|RealAct**
Αρ. Μητρώου Εκτιμητών Υπ. Οικ. 50
RICS Registration No. 831887

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

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

14. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Φωτογραφίες Ακινήτου (Google Street view)		

Δ. Περαιτέρω, οι εδώ εμφανισθέντες δηλώνουν ότι τηρήθηκε η νόμιμη προδικασία, και ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Διασπώμενης και η τότε σύμβουλος-διαχειρίστρια της Επωφελούμενης, με τις από 27.06.2025 αποφάσεις τους, συνέταξας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθου 59 του Ν. 4601/ 2029 το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με απόσχιση κλάδου (στο εξής το «Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης»), το οποίο, αφού υπογράφηκε από τους νόμιμους εκπροσώπους των συγχωνευόμενων εταιρειών, καταχωρήθηκε από την καθεμία εταιρεία στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 30.06.2025, και δημοσιεύτηκε στον διαδικτυακό του τόπο, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 1 του Ν. 4601/2019, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5417631 για την Διασπώμενη και 5417587 για την Επωφελούμενη, εκδόθηκαν δε αντιστοίχως, οι με αριθμό πρωτοκόλλου 3658655/ 30.06.2025 και 3658956/ 30-06-2025 Ανακοινώσεις της Υπηρεσίας Υποστήριξης και Ανάπτυξης των πληροφοριακών συστημάτων Γ.Ε.ΜΗ. και ΥΜΣ, του αρμόδιου Εμπορικού και

Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, που προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου. Συνεπώς, το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. για κάθε μία από τις Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες, και δημοσιεύθηκε ένα (1) μήνα τουλάχιστον πριν από την ημερομηνία συνεδρίασης της γενικής συνέλευσής τους, για τη λήψη απόφασης για το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης και την έγκριση της Διάσπασης, που έλαβε χώρα την 01/09/2025, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ.1 του ν.4601/2019.

Το ως άνω Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με απόσχιση κλάδου έχει επί λέξει ως εξής:

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ

(Κατ' εφαρμογή των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 -73 και 83 - 88 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.)

ΜΕΤΑΞΥ:

1. *Της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000, και ΑΦΜ 094014502, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο*

Νέο Ψυχικό, οδός Περικλέους 2 και Λεωφ. Κηφισίας 212, Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών 15451, νομίμως εκπροσωπούμενης από τον κ. Βασίλειο Τσιρίκο του Νικολάου, Πρόεδρο Δ.Σ. αυτής, δυνάμει του από 04/04/2025 Πρακτικού ΔΣ αυτής (εφεξής η «Διασπώμενη Εταιρεία»),

Και,

2. *Αφετέρου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000, και ΑΦΜ 801918830, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο Νέο Ψυχικό, οδός Περικλέους 2 Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών, 15451, νομίμως εκπροσωπούμενης από την Βασιλική Τσιρίκου του Βασιλείου, Σύμβουλο Διαχειρίστρια αυτής, δυνάμει του από 04/04/2025 Πρακτικού ΔΣ αυτής (εφεξής η «Επωφελούμενη Εταιρεία»),*

Καλούμενων εφεξής από κοινού ως οι «Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες».

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

Οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες, αφού έλαβαν υπόψη τους:

Ι. Τις από 04/04/2025 αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων τους, δυνάμει των οποίων αποφασίσθηκαν τα εξής:

α) Η διάσπαση της Διασπώμενης Εταιρείας με απόσχιση του κλάδου της «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» και η απορρόφησή του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν, έναντι απόκτησης από την Διασπώμενη Εταιρεία, εταιρικής συμμετοχής στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

Η Επωφελούμενη Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Διασπώμενης Εταιρείας, καθώς η τελευταία κατέχει το σύνολο των μετοχών της Επωφελούμενης.

β) Ο ορισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2024, ως ημερομηνίας σύνταξης του Ισολογισμού/ Λογιστικής κατάστασης μετασχηματισμού του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», μετά την οποία, όλες οι πράξεις που θα διενεργούνται και θα αφορούν στον αποσχιζόμενο Κλάδο

θα θεωρούνται, από λογιστική άποψη, ως διενεργηθείσες για λογαριασμό της Επωφελούμενης Εταιρείας και η έναρξη των διαδικασιών για την ως άνω Απόσχιση. Ο Ισολογισμός μετασχηματισμού/ Λογιστική Κατάσταση είναι ο εγκεκριμένος από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των Εταιρειών, που ενέκριναν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους της χρήσης 2024, και δη, η Διασπώμενη δυνάμει της από 11/06/2025 απόφασής της, και η Επωφελούμενηδυνάμει της από 05/06/2025 απόφασής της, και εκδόθηκαν αντίστοιχα, οι Ανακοινώσεις με αρ. πρωτ. 3644469/ 12.06.2025 για τη Διασπώμενη και 3644509/12.06.2025 για την Επωφελούμενη.

γ) Η ανάθεση στην ελεγκτική εταιρεία «UHY AXON AUDIT SA», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 171248501000, (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 205), που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Πατησίων 75, Τ.Κ. 10434, της αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της Διασπώμενης, που πρόκειται να διασπαστεί με απόσχιση κλάδου, και συγκεκριμένα, στους Ορκωτούς Ελεγκτές – Λογιστές Διονύσιο Σταμίρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401)

και Χρήστο Αντωνόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931), σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 4 του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, οι οποίοι ανέλαβαν την αποτίμηση και τη σύνταξη σχετικής Έκθεσης Αποτίμησης.

δ) Η μη σύνταξη έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019, και η μη ενημέρωση των συνελεύσεων ή των εταίρων και των άλλων εταιρειών που μετέχουν στη διάσπαση σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, κατ' εφαρμογήν της παρ. 5 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019, καθώς επίσης, η μη σύνταξη γραπτής έκθεσης, από έναν ή περισσότερους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες, για καθεμία από τις εταιρείες που μετέχουν στη διάσπαση, σύμφωνα με το άρθρο 62 του Ν. 4601/2019, προς τη συνέλευση ή προς τους εταίρους κάθε εταιρείας, με εφαρμογή του άρθρου 10 του ιδίου νόμου ως προς την εξαίρεση, δεδομένου ότι, όλοι οι μέτοχοι ή οι εταίροι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου σε καθεμία από τις εταιρείες που μετέχουν στη διάσπαση συμφώνησαν εγγράφως να μην καταρτιστούν εκθέσεις και να μη γίνει ενημέρωση, και το σχετικό έγγραφο θεωρήθηκε

από τη Δικηγόρο Δήμητρα Γκανάτσιου του Γεωργίου (Α.Μ. ΔΣΛ 0853), Partner της Δικηγορικής Εταιρείας AndersenLegal Greece.

Συντάσσουν, σύμφωνα με το άρθρο 59 του Ν. 4601/2019, και την από 27/06/2025 απόφαση των Διοικητικών Συμβουλίων τους, το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης, με το οποίο συμφωνούνται και γίνονται αμοιβαία αποδεκτά τα ακόλουθα:

ΑΡΘΡΟ 1 - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΣΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

1.1. Διασπώμενη Εταιρεία και εισφέρουσα τον κλάδο «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» στην Επωφελούμενη Εταιρεία, είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000 και ΑΦΜ 094014502, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο Νέο Ψυχικό, οδός Περικλέους 2 και Λεωφ. Κηφισίας 212, Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών 15451.

1.2. Επωφελούμενη Εταιρεία είναι η μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «KONA DEVELOPMENTS», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000, και ΑΦΜ 801918830, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο Νέο Ψυχικό, οδός Περικλέους 2 Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών, 15451.

ΑΡΘΡΟ 2 – ΜΟΡΦΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ: ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ – ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

2.1. Η διάσπαση πραγματοποιείται με απόσχιση του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας (εφεξής και ο «Κλάδος») και την απορρόφησή του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

2.2. Η Διασπώμενη Εταιρεία θα μεταβιβάσει το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» στην Επωφελούμενη Εταιρεία, χωρίς να λυθεί, με αντάλλαγμα την απόδοση σε αυτήν εταιρικών συμμετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας.

2.3. Η Διασπώμενη Εταιρεία θα συνεχίσει τις λοιπές δραστηριότητές της.

2.4. Ο κλάδος που αποσχίζεται και εισφέρεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία, όπως απεικονίζεται στην από 31.12.2024 λογιστική κατάσταση του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (εφεξής η «Λογιστική Κατάσταση»), αποτιμήθηκε με την σχετική από 25 Ιουνίου 2025 Έκθεση Εκτίμησης της Διασπώμενης Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 της Ελεγκτικής Εταιρείας «UHY AXON AUDIT SA», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 171248501000, και δη των Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών Διονύσιου Σταμίρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401) και Χρήστου Αντωνόπουλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931), (εφεξής η «Έκθεση Αποτίμησης»). Προκειμένου για την αποτίμηση του Κλάδου, οι Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές έλαβαν επίσης υπόψη τους τις από 18/06/2025 Εκθέσεις Εκτίμησης της Εύλογης αξίας Ακινήτων των Ανεξάρτητων Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων RICS Πολιτικού Μηχανικού κας. Άννα Νάζου και του Πολιτικού Μηχανικού/ Πιστοποιημένου Εκτιμητή κ. Γεώργιου Γκάτσου (εφεξής «Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτων»).

2.5. Ο Σκοπός της Επωφελούμενης Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 της πράξης Σύστασης/ Καταστατικού αυτής, της 23/09/2022, είναι η διαχείριση ακίνητης περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, οι θαλάσσιες και ακτοπλοϊκές μεταφορές εμπορευμάτων, οι δραστηριότητες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων, η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, η παροχή επιχειρηματικών συμβουλών και άλλων συμβουλών διαχείρισης, οι υπηρεσίες διαχείρισης έργων για κατασκευαστικά έργα, οι δραστηριότητες παροχής ιδιωτικής προστασίας, οι κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων για κατοικίες και μη, και οι δραστηριότητες τηλεφωνικών κέντρων.

Μέσω της προσδοκώμενης απόσχισης του κλάδου ακινήτων από τη Διασπώμενη εταιρεία και απορρόφησής του από την κατά 100% θυγατρική Επωφελούμενη, επιδιώκεται η λειτουργική συγκέντρωση και εξειδίκευση των σχετικών δραστηριοτήτων διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων σε μια πλέον εταιρεία με συναφή και εξειδικευμένο σκοπό, ώστε να επιτευχθεί μεγαλύτερη ευελιξία, αποτελεσματικότητα και διαφάνεια στη διαχείριση

και την ανάπτυξη του κλάδου. Η διάσπαση με απόσχιση του κλάδου εξυπηρετεί την οργανωτική αναδιάρθρωση του ομίλου, ενισχύει τη στρατηγική του τοποθέτηση στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας και καθιστά ευχερέστερη την υλοποίηση επενδυτικών ή συνεργατικών σχεδίων στο πλαίσιο ενός σαφώς καθορισμένου επιχειρηματικού αντικειμένου.

Η εν λόγω απόσχιση δεν θα επηρεάσει τα ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία της Διασπώμενης Εταιρείας, δεδομένου ότι η Επωφελούμενη Εταιρεία, ως θυγατρική κατά ποσοστό 100%, ενοποιείται πλήρως.

2.6. Στον Κλάδο «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» περιλαμβάνεται το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που περιέχονται στην Έκθεση Αποτίμησης όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέχρι τη νόμιμη τελείωση της Απόσχισης. Ενδεικτικά, και μη περιοριστικά, ο Κλάδος «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» περιλαμβάνει τα εξής:

(i) το σύνολο των δραστηριοτήτων του Κλάδου, όπως, (α) των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με ή απορρέουν από τυχόν συμβάσεις με πελάτες και προμηθευτές (περιλαμβανομένων των υπεργολάβων) δυνάμει των οποίων εκτελούνται τυχόν έργα, παρέχονται υπηρεσίες ή/ και πραγματοποιείται προμήθεια αγαθών για τους σκοπούς του Κλάδου, (β) των δικαιωμάτων, προσδοκίας, υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Διασπώμενης Εταιρείας που σχετίζονται με ή απορρέουν από εκμισθώσεις των ακινήτων, εγγυήσεις από μισθωτές, αποθεματικά κοινοχρήστων, και εν γένει από τη διαχείριση των ακινήτων, (ii) τα ακίνητα, πάγια και εξοπλισμό, που σχετίζονται με τον Κλάδο ή είναι για άλλο λόγο απαραίτητα για την εξυπηρέτηση του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» και αναφέρονται στη Λογιστική Κατάσταση, (iii) το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της Διασπώμενης Εταιρείας που σχετίζονται με ή απορρέουν από συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας ή/ και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με φυσικά και νομικά πρόσωπα, που τυχόν παρέχουν υπηρεσίες για τους σκοπούς του Κλάδου και αναφέρονται στη Λογιστική Κατάσταση, (iv)

τα υπόλοιπα στοιχεία, ενσώματα και άυλα, ενεργητικού και παθητικού που περιέχονται στη Λογιστική Κατάσταση ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Κλάδου.

ΑΡΘΡΟ 3 – ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ – ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

3.1. Η Διασπώμενη Εταιρεία θα μεταβιβάσει το σύνολο της περιουσίας του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (ενεργητικό και παθητικό) στην Επωφελούμενη Εταιρεία, όπως απεικονίζεται στην Έκθεση Αποτίμησης, και όπως η εν λόγω περιουσία θα διαμορφωθεί μέχρι τη νόμιμη ολοκλήρωση της μεταβίβασης του Κλάδου. Συνεπώς, η Επωφελούμενη Εταιρεία θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας.

Τα περιουσιακά στοιχεία του ως άνω Κλάδου που θα εισφερθούν στην Επωφελούμενη Εταιρεία είναι αυτά που απεικονίζονται στην Έκθεση Αποτίμησης, όπου

περιλαμβάνονται οι απαραίτητες πληροφορίες, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Ειδικότερα, η Διασπώμενη Εταιρεία μεταβιβάζει στην Επωφελούμενη Εταιρεία το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», ώστε με την ολοκλήρωση των διατυπώσεων και τυχόν ειδικού τύπου, όπου απαιτείται, για την μεταβίβαση κάθε επιμέρους περιουσιακού στοιχείου, αυτού η Επωφελούμενη Εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση σύμφωνα με τον νόμο, και καθίσταται καθολική διάδοχος στο σύνολο των δικαιωμάτων, κινητών, ακινήτων, απαιτήσεων, άυλων αγαθών, αξιώσεων, επίδικων και μη, των υποχρεώσεων και εν γένει έννομων σχέσεων, περιλαμβανομένων των διοικητικών ή άλλων αδειών και εγκρίσεων, καθώς και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου. Οι τυχόν δίκες της Διασπώμενης Εταιρείας, στην έκταση που αφορούν στον μεταβιβαζόμενο Κλάδο, συνεχίζονται από την Επωφελούμενη Εταιρεία, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Απόσχισης.

3.2. Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν λύεται ούτε εκκαθαρίζεται και συνεχίζει τη λειτουργία της αποκλειστικά με τα άλλα τμήματά της. Η μέθοδος που επιλέχθηκε για τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Διασπώμενης Εταιρείας προς τις μετοχές που θα λάβει από την Επωφελούμενη Εταιρεία έναντι της εισφοράς του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», είναι αυτή της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης, η αξία του Κλάδου (συνολική καθαρή θέση), ο οποίος αποσχίζεται από την Διασπώμενη Εταιρεία και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία ανέρχεται στο ποσό των δεκαέξι εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων Ευρώ (16.622.000,00€)

Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας, το οποίο ανέρχεται σήμερα σε είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000,00€), διαιρούμενο σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη, θα αυξηθεί λόγω της απορρόφησης του κλάδου κατά το ποσό των δεκαέξι εκατομμυρίων εξακοσίων

είκοσι δύο χιλιάδων Ευρώ (16.622.000,00€) με την έκδοση ενός εκατομμυρίου εξακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων διακοσίων (1.662.200) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη.

3.3. Το σύνολο των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη Εταιρεία θα αποδοθούν στη Διασπώμενη Εταιρεία, η οποία θα λάβει ένα εκατομμύριο εξακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες διακόσιες (1.662.200) μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας.

3.4. Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας θα ανέρχεται συνολικά σε δεκαέξι εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα επτά χιλιάδες ευρώ (16.647.000,00€), διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο εξακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (1.664.700) μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη, και η Διασπώμενη Εταιρεία θα συνεχίσει να κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας.

3.5. Επιπλέον, στην Επωφελούμενη εταιρεία θα δημιουργηθεί αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων ύψους δεκατριών εκατομμυρίων πεντακοσίων

πενήντα τριών χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα τριών ευρώ και είκοσι λεπτών (13.553.963,20€), το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων του κλάδου, όπως αυτή προσδιορίστηκε από την έκθεση αποτίμησης.

3.6. Σημειώνεται ότι, το μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης εταιρείας θα παραμείνει αμετάβλητο στο ποσό των τριών εκατομμυρίων εξακοσίων εβδομήντα τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων εβδομήντα οκτώ ευρώ και ογδόντα τριών λεπτών (3.674.578,83€), διαιρούμενο σε επτακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες εξήντα εννέα (724.769) μετοχές, ονομαστικής αξίας πέντε ευρώ και επτά λεπτών (5,07€) εκάστη, καθώς η Διασπώμενη, ως αντάλλαγμα για την εισφορά του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», θα λάβει το σύνολο των νέων μετοχών που θα εκδώσει η Επωφελούμενη εταιρεία λόγω της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

ΑΡΘΡΟ 4 – ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΣΧΙΖΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

4.1. Τα περιουσιακά στοιχεία του αποσχιζόμενου κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με ημερομηνία 31.12.2024, έχουν ως εξής:

α) Σύνολο ενεργητικού : 16.721.167,72 € (Ακίνητα: 16.710.000,00€ και Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές: 11.167,72 €) και β) σύνολο Παθητικού: 99.167,72€ (Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις: 99.167,72 €). Η συνολική καθαρή θέση του Κλάδου αποτιμήθηκε σε (Ενεργητικό μείον υποχρεώσεις): 16.622.000,00 €.

4.2. Τα περιουσιακά στοιχεία του αποσχιζόμενου κλάδου που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Εταιρεία, περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων:

α) Ακίνητα συνολικής αξίας 16.710.000,00€, κατά την 31.12.2025, όπως αυτά αποτιμήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και τον Πολιτικό Μηχανικό/Πιστοποιημένο Εκτιμητή κ. Γεώργιο Γκάτσο. Πρόκειται συνοπτικά, για: 1. Ένα αυτοτελές Επαγγελματικό

Κτίριο (γραφείων και καταστημάτων) επί της συμβολής των οδών Περικλέους 2 και Ολυμπιονικών, στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού, Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής, συνολικής επιφάνειας κτιρίου 3.515,00 τ.μ., επί οικοπέδου 1.354,15 τ.μ., με εκτιμηθείσα αγοραία αξία €14.500.000,00, και 2. Ένα αυτοτελές Επαγγελματικό Κτίριο Βιομηχανικής Χρήσης επί της Λεωφόρου Μαραθώνος αρ. 259, στον Δήμο Παλλήνης, Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής , συνολικής επιφάνειας κτιρίου 1.642,42 τ.μ., επί οικοπέδου 8.577,00 τ.μ., με εκτιμηθείσα αγοραία αξία €2.210.000,00.

β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές συνολικής αξίας 11.167,72 €, που περιλαμβάνουν: i) Λοιπές απαιτήσεις: 6.922,76 € και ii) Προπληρωμένα έξοδα: 4.244,96 €

4.3. Οι υποχρεώσεις του αποσχιζόμενου κλάδου που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Εταιρεία περιλαμβάνουν, ως προαναφέρθηκε, βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις συνολικής αξίας 99.167,72 €, που αναλύονται

σε: i. Λοιποί φόροι και τέλη: 27.476,65 € ii. Λοιπές υποχρεώσεις: 71.691,07 €.

ΑΡΘΡΟ 5 – ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΑ Η ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΑ ΚΕΡΔΗ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΑΥΤΟ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη Εταιρεία και θα αποδοθούν στη Διασπώμενη Εταιρεία παρέχουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης Εταιρείας από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της απόσχισης του Κλάδου και απορρόφησής του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, ήτοι από την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ της οριστικής Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση Κλάδου, που θα περιβληθεί στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (εφεξής η «Σύμβαση Διάσπασης»). Πιο συγκεκριμένα, επειδή η Διασπώμενη Εταιρεία κατέχει ήδη το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας, μετά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της απόσχισης του Κλάδου και απορρόφησής του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, η

Διασπώμενη Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει τα ίδια δικαιώματα συμμετοχής στα κέρδη.

Δεν προβλέπονται άλλες ειδικές συνθήκες σχετικές με το δικαίωμα αυτό.

ΑΡΘΡΟ 6 – ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΟΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΨΗΣ ΟΤΙ ΕΧΟΥΝ ΔΙΕΝΕΡΓΗΘΕΙ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Ειδικά σε ό,τι αφορά τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται μεταξύ της ημερομηνίας της Λογιστικής Κατάστασης, ήτοι από 31.12.2024, και της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της Απόσχισης, ήτοι της καταχώρισης της οριστικής Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση Κλάδου στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68, 69 παρ. 2 και 70 του ν.4601/2019, γίνονται από λογιστικής και φορολογικής άποψης για λογαριασμό της Επωφελούμενης Εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 7 - ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΣΤΟΥΣ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ Ή ΣΤΟΥΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Δεν υπάρχουν και δεν παρέχονται ιδιαίτερα ή άλλα πλεονεκτήματα.

ΑΡΘΡΟ 8 - ΑΚΡΙΒΗΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Η περιουσία (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου είναι αυτή που αναγράφεται στην Έκθεση Αποτίμησης, στην οποία αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Επωφελούμενη Εταιρεία περιουσιακά στοιχεία.

ΑΡΘΡΟ 9 - ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ -ΤΕΛΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ – ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

9.1. Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης θα δημοσιευθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

9.2. Οι τελικές αποφάσεις για την έγκριση της απόσχισης και του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Απόσχισης θα ληφθούν

από τα αρμόδια καταστατικά όργανα της Εισφέρουσας και της Επωφελούμενης Εταιρείας, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 4601/2019 και του καταστατικού εκάστης εταιρείας. Οι αποφάσεις αυτές θα αφορούν, πέραν της έγκρισης του Σχεδίου, και την έγκριση των τροποποιήσεων του καταστατικού της Επωφελούμενης Εταιρείας που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της απόσχισης ή εξ αφορμής αυτής. Η οριστική Σύμβαση Διάσπασης με απόσχιση κλάδου θα περιβληθεί τον τύπο του Συμβολαιογραφικού Εγγράφου.

9.3 Περαιτέρω, το σύνολο των Μετόχων τόσο της Διασπώμενης όσο και της Επωφελούμενησυμφώνησε ότι, δεν θα καταρτιστούν εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019, ούτε θα πραγματοποιηθεί ενημέρωση των συνελεύσεων ή των εταίρων και των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ιδίου άρθρου. Επίσης, δεν θα συνταχθεί γραπτή έκθεση από έναν ή περισσότερους ανεξάρτητους

εμπειρογνώμονες, σύμφωνα με το άρθρο 62 του ν. 4601/2019, προς τις συνελεύσεις ή προς τους εταίρους των συμμετεχουσών εταιρειών, κατ' εφαρμογή των εξαιρέσεων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του ίδιου νόμου. Η απλοποίηση αυτή της διαδικασίας εφαρμόζεται νόμιμα, καθώς το σύνολο των μετόχων και των λοιπών κατόχων τίτλων με δικαίωμα ψήφου σε καθεμία από τις συμμετέχουσες στη διάσπαση εταιρείες έχουν συμφωνήσει εγγράφως να μην καταρτιστούν οι ως άνω εκθέσεις και να μην πραγματοποιηθεί η εν λόγω ενημέρωση, το δε σχετικό έγγραφο συμφωνίας έχει θεωρηθεί αρμοδίως από τη Δικηγόρο Λάρισας Δήμητρα Γκανάτσιου του Γεωργίου (Α.Μ. ΔΣΛ 0853), Partner της Δικηγορικής Εταιρείας AndersenLegal Greece.

ΑΡΘΡΟ 10 - ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΤΩΝ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ

Με την έγκριση, καταχώριση και ολοκλήρωση της Απόσχισης, κάθε ένας εκ των εργαζομένων που τυχόν απασχολείται στον Κλάδο θα μεταφέρεται αυτοδίκαια στην Επωφελούμενη Εταιρεία, η οποία υπεισέρχεται αυτοδικαίως στη θέση της Διασπώμενης Εταιρείας, ως εργοδότης. Οι εν

λόγω εργαζόμενοι έχουν ενημερωθεί εγκαίρως και προσηκόντως για την Απόσχιση, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία (π.δ. 178/2002).

ΑΡΘΡΟ 11- ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ

Η προστασία των πιστωτών υπόκειται στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό με τις σχετικές ρυθμίσεις του Ν. 4601/2019.

Οι νόμιμοι εκπρόσωποι των Εταιρειών θα μεριμνήσουν για την τήρηση της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών για την υποβολή αντιρρήσεων των Πιστωτών, κατά της Απόσχισης του Κλάδου, σύμφωνα με το άρθρο 13, παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

(ι) Συμβάσεις με τρίτα μέρη: Σε κάθε μία εκ των συμβάσεων των τρίτων μερών με την Εισφέρουσα Εταιρεία, το αντικείμενο των οποίων αφορά στον Κλάδο υποκαθίσταται ως καθολικός διάδοχος η Επωφελούμενη Εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 12 - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

12.1. Σύμφωνα με το άρθρο 56 του Ν. 5162/2024, δυνάμει του οποίου πραγματοποιείται η παρούσα Απόσχιση, με την

επιφύλαξη όσων ορίζονται στον Κώδικα Φ.Π.Α., η Σύμβαση Διάσπασης με Απόσχιση απαλλάσσεται από κάθε φόρο ή τέλος υπέρ του δημοσίου, και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ οποιουδήποτε τρίτου.

12.2. Περαιτέρω, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 47 και 56 του Ν. 5162/2024, στην Σύμβαση Διάσπασης με Απόσχιση εφαρμόζεται αναλογικά η παράγραφος 8 του άρθρου 16 του Ν. 2515/1997 (Α' 154) κατά την οποία, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, δεν απαιτείται να υποβάλλονται δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου, και να μνημονεύονται ή να προσαρτώνται πιστοποιητικά της Φορολογικής Διοίκησης, οποιασδήποτε μορφής ή χρήσης, ή οποιασδήποτε άλλης δημόσιας υπηρεσίας, οργανισμού ή εταιρείας ή οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης κάθε βαθμού ή οποιεσδήποτε διοικητικές εγκρίσεις, βεβαιώσεις μηχανικών, βεβαιώσεις υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων ή λοιπές βεβαιώσεις, υπεύθυνες δηλώσεις, πιστοποιητικά, τοπογραφικά διαγράμματα, αποσπάσματα κτηματολογικών διαγραμμάτων και σχεδιαγράμματα για τη μεταβίβαση ακινήτων,

απαιτούμενου κατ' εξαίρεση, πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του άρθρου 60 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), το οποίο επισυνάπτεται στη σύμβαση ή πράξη μετασχηματισμού ή στην έκθεση που επισυνάπτεται κατά την καταχώριση στα οικεία βιβλία μεταγραφών ή στα οικεία κτηματολογικά φύλλα αποσπάσματος της σύμβασης ή του καταστατικού, σύμφωνα με τα αναλυτικώς οριζόμενα στο ως άνω άρθρο.

ΑΡΘΡΟ 13 - ΕΓΓΥΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η Διασπώμενη Εταιρεία εγγυάται και υπόσχεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία τα ακόλουθα:

13.1. Τα στοιχεία του ενεργητικού του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητάς της και είναι απαλλαγμένα παντός εν γένει πραγματικού ή νομικού ελαττώματος, τα δε στοιχεία του παθητικού ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στην Αποτίμηση.

13.2. Με την επιφύλαξη δικαιωμάτων τρίτων, η Διασπώμενη Εταιρεία εγγυάται στην Επωφελούμενη Εταιρεία ότι έχει την πλήρη, απόλυτη και αδιαφιλονίκητη κυριότητα του εισφερόμενου Κλάδου, και με την ολοκλήρωση της Απόσχισης, η Επωφελούμενη Εταιρεία θα δύναται να λειτουργεί τον Κλάδο κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια.

ΑΡΘΡΟ 14 - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Από την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας αρχής για τη διάσπαση, επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τα ακόλουθα αποτελέσματα:

α) Η Επωφελούμενη Εταιρεία, ως προαναφέρθηκε, υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας, όπως αυτή αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31.12.2024 και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της διάσπασης.

β) Η Διασπώμενη Εταιρεία, ως προαναφέρθηκε, συνεχίζει να υφίσταται και διατηρεί την περιουσία της που δεν μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

γ) Οι εκκρεμείς δίκες που σχετίζονται με τον αποσχιζόμενο κλάδο συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Επωφελούμενη Εταιρεία χωρίς καμία ειδικότερη διατύπωση.

δ) Επέρχεται τυχόν κάθε άλλο αποτέλεσμα που προβλέπεται εκ του νόμου, έστω και αν δεν αναφέρεται ειδικά.

ΑΡΘΡΟ 15 - ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

15.1. Όλοι οι όροι του παρόντος συμφωνούνται ουσιώδεις.

15.2. Τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να προβούν σε κάθε απαραίτητη ενέργεια για την ολοκλήρωση της διάσπασης και θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία.

15.3. Τα έξοδα της διάσπασης βαρύνουν την ΕπωφελούμενηΕταιρεία.

15.4. Δεν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετοχών στις μετέχουσες στην Απόσχιση εταιρείες των οποίων η έγκριση να είναι απαραίτητη για τις αποσχίσεις. Επίσης, δεν υφίστανται ομολογιούχοι δανειστές και κάτοχοι άλλων τίτλων εκτός μετοχών από τους οποίους απορρέουν ειδικά δικαιώματα.

15.5. Η Επωφελούμενη Εταιρεία δηλώνει ότι, αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου Υποδομών της Εισφέρουσας Εταιρείας, όπως αναφέρονται στην από 31.12.2024 Λογιστική Κατάσταση, καθώς και όπως αυτά θα έχουν διαμορφωθεί μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Απόσχισης.

15.6. Η από 31/12/2024 Λογιστική Κατάσταση και Έκθεση η Αποτίμησης προσαρτώνται ως Παραρτήματα 1 και 2 αντίστοιχα και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης.

Σε πίστωση των ανωτέρω, συντάχθηκε το παρόν σχέδιο σύμβασης διάσπασης και υπογράφεται από τους νόμιμους εκπροσώπους των συμβαλλόμενων εταιρειών.

Για τη Διασπώμενη Εταιρεία Για την Επωφελούμενη Εταιρεία

_____	_____
ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	*ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΣΙΡΙΚΟΥ*
Πρόεδρος Δ.Σ.	*Σύμβουλος Διαχειρίστρια*

Ε. Στη συνέχεια, οι εδώ εμφανισθέντες, υπό τις ανωτέρω ιδιότητές τους, δηλώνουν υπεύθυνα ενώπιόν μου, ότι, το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης, η Έκθεση Αποτίμησης (με συνημμένη τη Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2024 και τις δυο εκθέσεις εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων

των Ανεξάρτητων Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων) καθώς και οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των Εταιρειών που μετέχουν στη Διάσπαση και οι ετήσιες Εκθέσεις διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου τους των τριών (3) τελευταίων ετών, έχουν τεθεί στη διάθεση των μετόχων των Εταιρειών στην έδρα τους, ήδη από τις 27.06.2025. Συνεπώς, κατά την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσής τους, για τη λήψη απόφασης επί του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης και τη Διάσπαση (που έλαβε χώρα την 01.09.2025), έχει παρέλθει η προβλεπόμενη από τα άρθρα 63 και 84 του Ν. 4601/2019 προθεσμία ενός (1) μηνός.

ΣΤ. Οι εμφανισθέντες, υπό τις ανωτέρω ιδιότητές τους, δηλώνουν επίσης υπεύθυνα ενώπιόν μου, ότι τηρήθηκε η προθεσμία των τριάντα (30) ημερών για την υποβολή αντιρρήσεων των Πιστωτών, κατά της Διάσπασης, σύμφωνα με το άρθρο 65 παρ. 1 του Ν.4601/2019 και ότι, κανένας πιστωτής των συγχωνευόμενων εταιρειών δεν εμφανίστηκε και δεν ζήτησε εγγυήσεις και καμία σχετική αντίρρηση δεν προβλήθηκε εντός της ανωτέρω προθεσμίας.

Ζ. Περαιτέρω, ότι συμφωνήθηκε η μη σύνταξη έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 61 του Ν.4601/2019, και η μη ενημέρωση των συνελεύσεων ή των εταίρων και των άλλων εταιρειών που μετέχουν στη διάσπαση σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, κατ' εφαρμογήν της παρ. 5 του άρθρου 61 του Ν.4601/2019, καθώς επίσης, η μη σύνταξη γραπτής έκθεσης, από έναν ή περισσότερους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες, για καθεμία από τις εταιρείες που μετέχουν στη διάσπαση, σύμφωνα με το άρθρο 62 του Ν.4601/2019, προς τη συνέλευση ή προς τους εταίρους κάθε εταιρείας, με εφαρμογή του άρθρου 10 του ιδίου νόμου ως προς την εξαίρεση, δεδομένου ότι όλοι οι μέτοχοι ή οι εταίροι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου σε καθεμία από τις εταιρείες που μετέχουν στη διάσπαση συμφώνησαν εγγράφως να μην καταρτιστούν εκθέσεις και να μη γίνει ενημέρωση, και το σχετικό έγγραφο θεωρήθηκε από τη Δικηγόρο Δήμητρα Γκανάτσιου του Γεωργίου (Α.Μ. ΔΣΛ 0853), Partner της Δικηγορικής Εταιρείας AndersenLegal Greece, και προσαρτάται στο παρόν.

Η. Ότι η παρούσα διάσπαση με απόσχιση Κλάδου, συμπεριλαμβανομένου του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης μετά των Παραρτημάτων του, εγκρίθηκε ήδη με τις από 01/09/2025 Αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των δύο συμβαλλομένων εταιρειών, σύμφωνα με το άρθρο 66 παρ.1 του Ν.4601/2019, οι οποίες προσαρτώνται στο παρόν.

Θ. Ότι, η διάσπαση με απόσχιση του κλάδου ακινήτων της Εταιρείας και η εισφορά του στην Επωφελούμενη Εταιρεία, αποσκοπεί στο να επιφέρει λειτουργική συγκέντρωση και εξειδίκευση των σχετικών δραστηριοτήτων διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων σε μια πλέον εταιρεία με συναφή και εξειδικευμένο σκοπό, ώστε να επιτευχθεί μεγαλύτερη ευελιξία, αποτελεσματικότητα και διαφάνεια στη διαχείριση και την ανάπτυξη του κλάδου. Η διάσπαση με απόσχιση του κλάδου εξυπηρετεί την οργανωτική αναδιάρθρωση του ομίλου, ενισχύει τη στρατηγική του τοποθέτηση στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας και καθιστά ευχερέστερη την υλοποίηση

επενδυτικών ή συνεργατικών σχεδίων στο πλαίσιο ενός σαφώς καθορισμένου επιχειρηματικού αντικειμένου.

2. ΣΥΜΒΑΣΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Ήδη σήμερα με την παρούσα, σε συνέχεια των ανωτέρω και δυνάμει των όσων διαλαμβάνονται στο Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης και την από 25.06.2025 Έκθεση Εκτίμησης των αρ. 17 ν. 4548/2018 των Ορκωτών Ελεγκτών, και τις από 01/09/2025 αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της Διασπώμενης εταιρείας και της Επωφελούμενης Εταιρείας που προσαρτώνται όλα στην παρούσα, αμφότερες οι συμβαλλόμενες εταιρείες δηλώνουν ότι ΚΑΤΑΡΤΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΔΙΑ ΑΠΟΣΧΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Σύμβαση Διάσπασης»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 58 έως 73 και 83 έως 88 του Ν.4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν.5162/2024, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύουν, έναντι απόκτησης από την Διασπώμενη Εταιρεία του συνόλου των

νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη Εταιρεία. Για το σκοπό αυτό, τα μέρη αποδέχονται εξ ολοκλήρου επί λέξει το από 27.06.2025 Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης ως ανωτέρω παρατίθεται και την από 31.12.2024 Λογιστική Κατάσταση Αποσχιζόμενου Κλάδου της «Διασπώμενης εταιρείας», που ενσωματώνεται αυτούσια στην παραπάνω από 25.06.2025 Έκθεση αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας και ειδικότερα συμφωνούν τα εξής:

Α./ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΣΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

1) Διασπώμενη Εταιρεία και εισφέρουσα τον κλάδο «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» στην Επωφελούμενη Εταιρεία, είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Χρήστος Τσιρίκος Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ελαστικών Αυτοκινήτων», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000241101000 και ΑΦΜ 094014502, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο Νέο

Ψυχικό, οδός Περικλέους 2 και Λεωφ. Κηφισίας 212, Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών 15451.

2) Επωφελούμενη Εταιρεία είναι η μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΚΟΝΑ DEVELOPMENTS», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 165796001000, και ΑΦΜ 801918830, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, που εδρεύει στο Νέο Ψυχικό, οδός Περικλέους 2 Φιλοθέης – Ψυχικού, Βορείου Τομέα Αθηνών, 15451.

Β./ ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ – ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η Διασπώμενη Εταιρεία μεταβιβάζει το σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» (ο «Κλάδος») στην Επωφελούμενη Εταιρεία, όπως απεικονίζεται στην από 25/06/2025 Έκθεση Αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του υπό απόσχιση κλάδου της Διασπώμενης, που συνέταξαν οι Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές Διονύσιος Σταμίρης (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401) και Χρήστος Αντωνόπουλος (.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931), της ελεγκτικής εταιρείας «UHY AXON AUDIT SA» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 171248501000, ΑΦΜ: 802163855,

(Α.Μ. ΣΟΕΛ 205), σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 4 του Ν. 4601/2019 και το άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, με βάση τη Λογιστική Κατάσταση/ Ισολογισμό μετασχηματισμού της 31.12.2024, που αποτελεί τον ισολογισμό μετασχηματισμού της Διασπώμενης εταιρείας, και όπως η εν λόγω περιουσία θα διαμορφωθεί μέχρι τη νόμιμη ολοκλήρωση της μεταβίβασης του Κλάδου, συμπεριλαμβανομένης της μεταβίβασης κάθε επιμέρους περιουσιακού στοιχείου για το οποίο απαιτείται ειδικός τύπος (όπως τα ακίνητα). Συνεπώς, η Επωφελούμενη Εταιρεία καθίσταται κατά το χρόνο ολοκλήρωσης, αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας.

Τα περιουσιακά στοιχεία του ως άνω Κλάδου, που εισφέρονται στην Επωφελούμενη Εταιρεία, είναι αυτά που απεικονίζονται στην Έκθεση Αποτίμησης, όπως αυτά επικαιροποιούνται στην παρούσα και όπως θα διαμορφωθούν μέχρι τη νόμιμη τελείωση της Απόσχισης,

όπου περιλαμβάνονται οι απαραίτητες πληροφορίες σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Ενδεικτικά, και μη περιοριστικά, ο Κλάδος «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» περιλαμβάνει τα εξής:

(i) το σύνολο των δραστηριοτήτων του Κλάδου, όπως, (α) των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με ή απορρέουν από τυχόν συμβάσεις με πελάτες και προμηθευτές (περιλαμβανομένων των υπεργολάβων) δυνάμει των οποίων εκτελούνται τυχόν έργα, παρέχονται υπηρεσίες ή/ και πραγματοποιείται προμήθεια αγαθών για τους σκοπούς του Κλάδου, (β) των δικαιωμάτων, προσδοκίας, υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Διασπώμενης Εταιρείας που σχετίζονται με ή απορρέουν από εκμισθώσεις των ακινήτων, εγγυήσεις από μισθωτές, αποθεματικά κοινοχρήστων, και εν γένει από τη διαχείριση των ακινήτων, (ii) τα ακίνητα, πάγια και εξοπλισμό, που σχετίζονται με τον Κλάδο ή είναι για άλλο λόγο απαραίτητα για την εξυπηρέτηση του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» και αναφέρονται στη Λογιστική Κατάσταση, (iii) το σύνολο των δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και έννομων σχέσεων της Διασπώμενης Εταιρείας που

σχετίζονται με ή απορρέουν από τυχόν συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας ή/ και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με φυσικά και νομικά πρόσωπα, που τυχόν παρέχουν υπηρεσίες για τους σκοπούς του Κλάδου και αναφέρονται στη Λογιστική Κατάσταση, (iv) τα υπόλοιπα στοιχεία, ενσώματα και άυλα, ενεργητικού και παθητικού που περιέχονται στη Λογιστική Κατάσταση ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Κλάδου.

Η Διασπώμενη Εταιρεία μεταβιβάζει στην Επωφελούμενη Εταιρεία το σύνολο εν γένει του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου της: «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», έτσι ώστε, με την ολοκλήρωση των διατυπώσεων και κάθε ειδικού τύπου, όπου απαιτείται, για την μεταβίβαση κάθε επιμέρους περιουσιακού στοιχείου, η Επωφελούμενη Εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση σύμφωνα με τον νόμο, και καθίσταται καθολική διάδοχος στο σύνολο των δικαιωμάτων, κινητών, ακινήτων, απαιτήσεων, άυλων αγαθών, αξιώσεων, επίδικων και μη, των υποχρεώσεων και

εν γένει των έννομων σχέσεων (συμπεριλαμβανομένων των μισθώσεων των ακινήτων του κλάδου), των διοικητικών ή άλλων αδειών και εγκρίσεων που αφορούν στον Κλάδο, καθώς και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου. Οι τυχόν δίκες της Διασπώμενης Εταιρείας, στην έκταση που αφορούν στον μεταβιβαζόμενο Κλάδο, συνεχίζονται από την Επωφελούμενη Εταιρεία, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Απόσχισης.

Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν λύεται ούτε εκκαθαρίζεται και συνεχίζει τη λειτουργία της αποκλειστικά με τα άλλα τμήματά της. Η μέθοδος που επιλέχθηκε για τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Διασπώμενης Εταιρείας προς τις μετοχές που θα λάβει από την Επωφελούμενη Εταιρεία έναντι της εισφοράς του Κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», είναι αυτή της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης, η αξία του Κλάδου (συνολική καθαρή θέση), ο οποίος αποσχίζεται από την Διασπώμενη Εταιρεία και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία ανέρχεται στο ποσό των δεκαέξι εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων Ευρώ (16.622.000,00€).

Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας, το οποίο ανέρχεται σήμερα σε είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000,00€), διαιρούμενο σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη, αυξάνεται λόγω της απορρόφησης του κλάδου κατά το ποσό των δεκαέξι εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι δύο χιλιάδων Ευρώ (16.622.000,00€) με την έκδοση ενός εκατομμυρίου εξακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων διακοσίων (1.662.200) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη. Ως εκ τούτου, τροποποιείται το Καταστατικό της Επωφελούμενης, ως προς το άρθρο 5 αυτού, σύμφωνα με την απόφαση της από 01/09/2025 γενικής συνέλευσης αυτής, που θα υποβληθεί σε δημοσίευση στο Γ.Ε.ΜΗ. κατά τα προβλεπόμενα στο νόμο.

Το σύνολο των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη Εταιρεία θα αποδοθούν στη Διασπώμενη Εταιρεία, η οποία θα λάβει ένα εκατομμύριο εξακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες διακόσιες (1.662.200) μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας. Επειδή η Διασπώμενη Εταιρεία

κατέχει ήδη ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης, μετά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης με απόσχιση του Κλάδου, ήτοι από την καταχώριση της παρούσας Συμβολαιογραφικής Πράξης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, η Διασπώμενη θα συνεχίσει να έχει τα ίδια δικαιώματα συμμετοχής στα κέρδη και δεν προβλέπονται άλλες ειδικές συνθήκες σχετικά με το δικαίωμα αυτό.

Μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης με απόσχιση του Κλάδου, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας θα ανέρχεται συνολικά σε δεκαέξι εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα επτά χιλιάδες ευρώ (16.647.000,00€), διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο εξακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες (1.664.700) μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) εκάστη, και η Διασπώμενη Εταιρεία θα συνεχίσει να κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Επιπλέον, στην επωφελούμενη εταιρεία θα δημιουργηθεί αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων ύψους δεκατριών εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα τριών ευρώ

και είκοσι λεπτών (13.553.963,20€), το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων του κλάδου, όπως αυτή προσδιορίστηκε από την έκθεση αποτίμησης.

Το μετοχικό κεφάλαιο της διασπώμενης εταιρείας θα παραμείνει αμετάβλητο στο ποσό των τριών εκατομμυρίων εξακοσίων εβδομήντα τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων εβδομήντα οκτώ ευρώ και ογδόντα τριών λεπτών (3.674.578,83€), διαιρούμενο σε επτακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσιες εξήντα εννέα (724.769) μετοχές, ονομαστικής αξίας πέντε ευρώ και επτά λεπτών (5,07€) εκάστη, καθώς η διασπώμενη, ως αντάλλαγμα για την εισφορά του κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων», θα λάβει το σύνολο των νέων μετοχών που θα εκδώσει η Επωφελούμενη εταιρεία λόγω της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

Γ./ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΣΧΙΖΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

Τα περιουσιακά στοιχεία του αποσχιζόμενου κλάδου «Εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με ημερομηνία 31.12.2024, έχουν ως εξής:

α) Σύνολο ενεργητικού: 16.721.167,72 € (Ακίνητα: 16.710.000,00 € και Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές: 11.167,72 €) και β) σύνολο Παθητικού: 99.167,72 € (Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις: 99.167,72 €). Η συνολική καθαρή θέση του Κλάδου αποτιμήθηκε σε (Ενεργητικό μείον υποχρεώσεις): 16.622.000,00 €.

Τα περιουσιακά στοιχεία του αποσχιζόμενου κλάδου που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Εταιρεία, περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων:

α) Ακίνητα συνολικής αξίας 16.710.000,00 €, κατά την 31.12.2025, όπως αυτά αποτιμήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές Ακινήτων RICS Πολιτικό Μηχανικό κα. Άννα Νάζου και τον Πολιτικό Μηχανικό/Πιστοποιημένο Εκτιμητή κ. Γεώργιο Γκάτσο, όπως αναλυτικά αυτά περιγράφονται υπό Γ.1. ακολούθως.

β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές συνολικής αξίας 11.167,72 €, που περιλαμβάνουν: i) Λοιπές απαιτήσεις: 6.922,76 € και ii) Προπληρωμένα έξοδα: 4.244,96 €

Οι υποχρεώσεις του αποσχιζόμενου κλάδου που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Εταιρεία περιλαμβάνουν, ως προαναφέρθηκε, βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις συνολικής αξίας 99.167,72 €, που αναλύονται σε: i. Λοιποί φόροι και τέλη: 27.476,65 € ii. Λοιπές υποχρεώσεις: 71.691,07 €.

Γ.1./ . ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΚΑΙ ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΤΟΝ ΑΠΟΣΧΙΖΟΜΕΝΟ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ:

Προκειμένου για την τήρηση των απαιτούμενων κατά νόμο διατυπώσεων για τη μεταβίβαση συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου κλάδου, για τα οποία προβλέπεται η τήρηση τέτοιων διατυπώσεων, και ειδικότερα, προς τήρηση των προβλεπόμενων εκ του νόμου διατυπώσεων για τη μεταβίβαση των ακινήτων της Διασπώμενης εταιρείας ,που ανήκουν και ακολουθούν τον

αποσχιζόμενο κλάδο, οι συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως νόμιμα παρίστανται και εκπροσωπούνται, δηλώνουν ρητώς, αποδέχονται και συνομολογούν τα ακόλουθα:

Η Διασπώμενη εταιρεία έχει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της τα κατωτέρω ακίνητα του Κλάδου που αποσχίζεται:

Α. το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών, ήτοι:

1/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ1 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,_

2/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ2 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

3/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ3 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

4/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ4 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

5/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ5 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

6/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ6 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

7/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ7 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

8/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ8 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

9/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ9 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

10/. Την με στοιχεία ΥΒ-Ρ10 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου,

11/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ρ11 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου,

12/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ρ12 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου,

13/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ρ13 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου,

14/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ρ14 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου,

15/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ρ15 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου,

16/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη καταστήματος Ι4 του πρώτου (Α') υπογείου,

17/. Την με στοιχεία ΥΑ-Ι4γ αποθήκη καταστήματος Ι4 του πρώτου (Α') υπογείου,

18/. Το με στοιχεία ΥΑ-Ι4α κατάστημα του πρώτου (Α') υπογείου,

19/. Το υπό στοιχεία Ι1 κατάστημα του ισογείου, στην αποκλειστική χρήση του οποίου ανήκει ο με στοιχεία Π-Ι1 χώρος (πατάρι) του καταστήματος Ι1

20/. Το υπό στοιχεία Ι2 κατάστημα του ισογείου, στην αποκλειστική χρήση του οποίου ανήκει ο με στοιχεία ΥΑ-Ι2 υπόγειος χώρος

21/. Το υπό στοιχεία Ι3 κατάστημα του ισογείου, στην αποκλειστική χρήση του οποίου ανήκει ο με στοιχεία ΥΑ-Ι3 υπόγειος χώρος

22/. Το υπό στοιχεία Ι4 κατάστημα του ισογείου, στην αποκλειστική χρήση του οποίου ανήκει ο με στοιχεία Π-Ι4 χώρος (πατάρι) του καταστήματος Ι4,

23/. Το υπό στοιχεία Ι5 κατάστημα του ισογείου,

24/. Το υπό στοιχεία Ι6 κατάστημα του ισογείου,

25) την αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – γραφείο με στοιχεία Γραφείο Π-Γ1 του παταρίου,

26/. Το υπό στοιχεία Α1 γραφείο του Α’ ορόφου πάνω από το ισόγειο,

27/. Το υπό στοιχεία Α2 γραφείο του Α’ ορόφου πάνω από το ισόγειο,

28/. Το με στοιχεία Β1 γραφείο του Β’ ορόφου πάνω από το ισόγειο,_

29/. Το με στοιχεία Β2 γραφείο του Β’ ορόφου πάνω από το ισόγειο και,

30/. Το δικαίωμα υψούν ανέγερσης μελλοντικών ορόφων επί της ταράτσας του Β’ ορόφου κτιρίου οικοδομής αποτελούμενης από βήτα (Β) υπόγειο, άλφα (Α) υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, πρώτο (Α) πάνω από το ισόγειο όροφο, δεύτερο (Β) πάνω από το ισόγειο όροφο και δώμα, ανεγερθείσης σε οικόπεδο (Κ.Α.Ε.Κ. 051070225002/0/0), άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση ΨΥΧΙΚΟ και στο συνοικισμό «Δημοσίων Υπαλλήλων και Αξιωματικών Ψυχικού», της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Νέου Ψυχικού, πρώτα του Δήμου Χαλανδρίου και παλαιότερα του Δήμου Αθηναίων, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και ήδη

σήμερα στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα της Περιφερείας Αττικής και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2).-

-ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ-

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το παραπάνω κτίριο, έχει συνολική έκταση χίλια τριακόσια πενήντα τέσσερα και 0,15 (1.354,15) τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται περιμετρικά με τα αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α στο από Μαΐου 1998 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα Νικ. Βασιλικού, που έχει συνταχθεί κατά τους ορισμούς του Ν.651/1977 και έχει προσαρτηθεί στη με αριθμό 7.490/03.07.1998 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού κτιρίου της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Καλλιρρόης Στάμου – Κουνέλη και συνορεύει κατά το σχεδιάγραμμα αυτό: ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ, σε πλευρά Α-Β μήκους τριάντα πέντε και 0,75 (35,75) μέτρων, με την Λεωφόρο Κηφισίας πλάτους σαράντα πέντε (45,00) μέτρων, ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ, σε πλευρά Β-Γ μήκους σαράντα ενός και

0,40 (41,40) μέτρων, με την οδό Περικλέους πλάτους δέκα (10,00) μέτρων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ, κατά ένα μέρος σε πλευρά Γ-Δ μήκους είκοσι οκτώ και 0,20 (28,20) μέτρων, με ιδιοκτησία Βλάμη και κατά άλλο μέρος σε πλευρά Ε-Ζ μήκους επτά και 0,78 (7,78) μέτρων, με ιδιοκτησία Γιαννοπούλου, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ, σε πλευρά Ε-Δ μήκους δεκαέξι και 0,60 (16,60) μέτρων, με ιδιοκτησία Γιαννοπούλου και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ, σε πλευρά Α-Ζ μήκους είκοσι τεσσάρων και 0,65 (24,65) μέτρων, με ιδιοκτησία Σπυροπούλου.-

Το οικόπεδο αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν Κ.Α.Ε.Κ. 051070225002/0/0 ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προκύπτει από το υπ'αριθμόν πρωτοκόλλου 128580/01-09-2025 απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

Η οικοδομή στην οποία ανήκουν οι άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, ανεγέρθηκε με τη με αριθμό 1538/16-2-1962 άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου του Υπουργείου Συγκοινωνιών & Δημ. Έργων και με την με αριθμό 2093/7-9-

1994 άδεια ανοικοδόμησης της Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν 1675/1996 άδεια της αυτής υπηρεσίας, οι οποίες προσαρτώνται στο παρόν και η οποία μετά του οικοπέδου της, υπήχθη στις διατάξεις του Ν.3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν.Δ. 1024/1971 με τη με αριθμό 7.490/03.07.1998 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού κτιρίου της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Καλλιρρόης Στάμου – Κουνέλη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παπάγου, στον τόμο 9 και με αύξοντα αριθμό 835, όπως αυτή τροποποιήθηκε α) με τη με αριθμό 7.826/28.04.1999 πράξη τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού κτιρίου της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παπάγου, στον τόμο 10 και με αύξοντα αριθμό 614 και β) μετά (i) την υπαγωγή της οικοδομής στις διατάξεις του Ν.4178/2013 κατά τα κατωτέρω αναφερόμενα, (ii) την έκδοση της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 7760/2014 έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της διεύθυνσης υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Αγίας

Παρασκευής, (iii) την έκδοση της υπ' αριθμόν 221/2014 άδειας δόμησης της διεύθυνσης υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Αγίας Παρασκευής και (iv) την έκδοση της με αύξοντα αριθμό πράξης 360659/14-02-2022 έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (άρθρο 29, παρ.2, Ν. 4495/2017) της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, η οποία διορθώθηκε δυνάμει της με Α/Α πράξης 1450529/23-05-2025 έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, που προσαρτώνται στην παρούσα, με την με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, η οποία έχει καταχωριστεί στο κτηματολογικό γραφείο Αθηνών με αριθμό 75.848/04-08-2025.-

Σημειώνεται ότι η οικοδομή στην οποία ανήκουν οι άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες έχει υπαχθεί εξ ολοκλήρου στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, εξοφληθέντος ολοσχερώς του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με την προσαρτώμενη στην παρούσα με α/α δήλωσης 2241125 – κατάσταση δήλωσης ολοκληρωμένη υπαγωγή – α/α πρωτοκόλλου 275704 –

ηλεκτρονικό κωδικό 0310C6430928E014 και ημερομηνία υπαγωγής 28/12/2013 Βεβαίωση Περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον άνω Νόμο του πολιτικού μηχανικού Αλεξίου – Γρηγορίου Σωτηρόπουλου, πλήρως εξοφλημένη, η τεχνική έκθεση της οποίας έχει ως εξής: *«Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά στο ακίνητο ιδιοκτησίας Χ. Τσιρίκος ΑΕ στην οδό Κηφισίας και Περικλέους 2 στο Ν. Ψυχικό. Το ακίνητο κτίστηκε με την 1538/61 & 2093/1994 οικοδομική άδεια και σύμφωνα με αυτήν έχουν παρατηρηθεί οι παρακάτω υπερβάσεις: 1) Διαφορετική διαμερισμάτωση στο υπόγειο και διαφορετική κλίμακα καθόδου προς το υπόγειο του καταστήματος Ι2 (1 Παράβαση Κατ.13) 2) Αλλαγή χρήσης γκαράζ σε αποθήκη στο Α υπόγειο ΒΧ με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 50.30 τ.μ. (1 Παράβαση Κατ.13) 3) Διαφορετική διαμερισμάτωση ιδιοκτησιών στο ισόγειο και στέγαστρο στον ακάλυπτο (1 Παράβαση Κατ.13) 4) Αλλαγή χρήσης των Καταστημάτων Ι1, Ι2 από κατάστημα σε Κατάστημα - Χώρος συνάθροισης κοινού (1 Παράβαση Κατ.13) 5) Επέκταση στον ακάλυπτο: 32,35 τ.μ. 6) Επέκταση στον ακάλυπτο: 29,00 τ.μ. 7) Διαφορετική διαμερισμάτωση παταριών και αλλαγή στις όψεις (1 Παράβαση Κατ.13) 8) Πατάρι καταστήματος Ι1 70,88*

9) Πατάρι καταστήματος Ι3: 89,99 10) Μη εφαρμογή της φύτευσης κατά ΓΟΚ 85 (1 Παράβαση Κατ.13) Δεν τίθεται ιδιοκτησιακό θέμα για τις επεκτάσεις διότι η εν λόγω εταιρία έχει στην κυριότητά της ολόκληρο το ακίνητο.

Η ανωτέρω βεβαίωση περαίωσης συνοδεύεται από τα προσαρτώμενα στην παρούσα από Ιουνίου 2014 σχεδιαγράμματα (01) κάτοψης Β' υπογείου, (02) κάτοψης Α' υπογείου, (02) κάτοψης ισογείου, (03) κάτοψης παταριού, (04) κάτοψης Α' ορόφου, (05) κάτοψης Β' ορόφου και (06) κάτοψης δώματος, άπαντα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου με την επ' αυτών υπεύθυνη δήλωση του ως άνω Πολιτικού Μηχανικού ότι έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και τα έχει υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης από το Ν.4178/13 προθεσμίας και ότι είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

1/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ1 θέση στάθμευση αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με στοιχεία

ΥΒ-Ρ2 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων και με άσκαπτο χώρο οικοπέδου.-

2/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ2 θέση στάθμευση αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ

αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ3 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων και με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ1 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου.

3/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ3 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί

του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με πλατύσκαλο ορόφου, με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων και με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ2 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου.

4/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ4 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά

μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με πλατύσκαλο ορόφου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ5 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

5/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ5 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο

αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ4 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ6 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

6/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ6 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών

Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ5 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ7 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

7/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ7 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου

Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ6 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ8 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

8/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ8 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ7 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με την με

στοιχεία ΥΒ-Ρ9 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

9/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ9 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ

αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με την με στοιχεία ΥΒ-Ρ8 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

10/. Η με στοιχεία ΥΒ-Ρ10 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του δευτέρου (Β') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,70 (2,70) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριάντα τρία και 0,75 (33,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που

αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων, με την με στοιχεία ΥΒ3 αποθήκη πυροσβεστικού και με τοίχο υπογείου. 11/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ρ11 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων,

ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο χώρο οικοπέδου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

12/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ρ12 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων,

ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4γ αποθήκη, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη και με τη με στοιχεία ΥΑ-Ρ13 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου.

13/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ρ13 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο

αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με τη με στοιχεία ΥΑ-Ρ12 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ρ14 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

14/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ρ14 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο

βοηθητικών χώρων σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με τη με στοιχεία ΥΑ-Ρ13 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου και με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων.

15/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ρ15 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου του πρώτου (Α') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου

Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια δώδεκα και 0,50 (12,50) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο σαράντα επτά και 0,50 (47,50) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δύο και 0,71 (2,71) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δύο (2) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ελεύθερο χώρο κίνησης αυτοκινήτων, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ρ14 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου και με τη με στοιχεία ΥΑ2 αποθήκη.

16/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη καταστήματος Ι4 του πρώτου (Α') υπογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών

αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από ένα χώρο, έχει επιφάνεια εβδομήντα οκτώ και 0,49 (78,49) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων διακόσια ενενήντα οκτώ και 0,26 (298,26) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο διακόσια ενενήντα οκτώ και 0,26 (298,26) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δεκαεπτά χιλιοστά (17/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε είκοσι τρία και 0,02 (23,02) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δεκαεπτά (17) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με τις με στοιχεία ΥΑ-Ρ12, ΥΑ-Ρ13 και ΥΑ-Ρ14 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου, με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4γ αποθήκη του

υπογείου, με ανελκυστήρα, με υπόγειο χώρο του καταστήματος Ι3, με υπόγειο χώρο του καταστήματος Ι4 και με άσκαπτο χώρο οικοπέδου.

17/. Η με στοιχεία ΥΑ-Ι4γ αποθήκη καταστήματος Ι4 του πρώτου (Α') υπογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από ένα χώρο, έχει επιφάνεια τριάντα εννέα και 0,67 (39,67) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων εκατόν πενήντα και 0,75 (150,75) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εκατόν πενήντα και 0,75 (150,75) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου οκτώ χιλιοστά (8/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δέκα και 0,83 (10,83) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου,

ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις οκτώ (8) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη του υπογείου, με την με στοιχεία ΥΑ-Ρ12 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, με πλατύσκαλο ορόφου, με τον υπόγειο χώρο του καταστήματος Ι2, με τον υπόγειο χώρο του καταστήματος Ι4 και με πλατύσκαλο ορόφου.

18/. Το με στοιχεία ΥΑ-Ι4α κατάστημα του πρώτου (Α') υπογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα με τα στοιχεία Υπόγειο Καταστήματος Ι4, αποτελείται από ένα χώρο, χώρο ντους και W.C., αποθήκη και εσωτερική κλίμακα ανόδου στο ισόγειο κατάστημα Ι4, έχει επιφάνεια εκατόν τριάντα εννέα και 0,40 (139,40) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων πεντακόσια είκοσι εννέα και 0,72 (529,72) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων

μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο πεντακόσια είκοσι εννέα και 0,72 (529,72) κυβικά μέτρα, δεν έχει ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων, ανελκυστήρα και θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου τριάντα χιλιοστά (30/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε σαράντα και 0,62 (40,62) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις τριάντα (30) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με τον υπόγειο χώρο του καταστήματος Ι2, με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με τις αποθήκες (ΥΑ-Ι4β και ΥΑ-Ι4γ) του καταστήματος Ι4, με το υπόγειο του καταστήματος Ι2 και με άσκαπτο χώρο οικοπέδου.

19/. Το υπό στοιχεία Ι1 κατάστημα του ισογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' ισογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από ένα χώρο και εσωτερική κλίμακα που οδηγεί στο πατάρι (Π-Ι1), έχει επιφάνεια

εβδομήντα ένα και 0,96 (71,96) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,42 (3,42) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων διακόσια σαράντα έξι και 0,10 (246,10) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων εκατόν τριάντα εννέα και 0,07 (139,07) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριακόσια ογδόντα πέντε και 0,17 (385,17) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων σαράντα ένα χιλιοστά (41/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα δεκαεννέα χιλιοστά (19/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης τριάντα εννέα χιλιοστά (39/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου ογδόντα έξι χιλιοστά (86/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε εκατόν δεκαέξι και 0,46 (116,46) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις ογδόντα έξι (86) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, με την οδό Ολυμπιονικών (παράδρομος Λ. Κηφισίας), με το με στοιχεία Ι2 κατάστημα, με κλίμακα ανόδου στο πατάρι Ι1 και καθόδου στο υπόγειο, με εξωτερική κλίμακα που οδηγεί στο

υπόγειο, με ακάλυπτο χώρο και με το με στοιχεία Ι6 κατάστημα. Στο εν λόγω κατάστημα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο με στοιχεία Π-Ι1 χώρος (πατάρι) του καταστήματος Ι1, ο οποίος έχει επιφάνεια εκατόν τριάντα εννέα και 0,54 (139,54) τετραγωνικά μέτρα. Ο με στοιχεία Π-Ι1 χώρος (πατάρι) του καταστήματος Ι1, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από τέσσερις (04) χώρους, W.C., διάδρομο και εσωτερική κλίμακα καθόδου στο Ι1 κατάστημα του ισογείου, έχει επιφάνεια εκατόν τριάντα εννέα και 0,54 (139,54) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,87 (2,87) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων τετρακόσια και 0,48 (400,48) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων διακόσια είκοσι έξι και 0,31 (226,31) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εξακόσια είκοσι έξι και 0,79 (626,79) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων εξήντα επτά χιλιοστά

(67/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα τριάντα χιλιοστά (30/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με την οδό Ολυμπιονικών (παράδρομος Λ. Κηφισίας), με κενό καταστήματος, με πλατύσκαλο ορόφου, και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

20/. Το υπό στοιχεία Ι2 κατάστημα του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από ένα χώρο και εσωτερική κλίμακα που οδηγεί στο Υπόγειο Καταστήματος (ΥΑ-Ι2), έχει επιφάνεια εβδομήντα και 0,14 (70,14) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,42 (3,42) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων διακόσια τριάντα εννέα και 0,88 (239,88) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων εκατόν τριάντα πέντε

και 0,55 (135,55) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τριακόσια εβδομήντα πέντε και 0,43 (375,43) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων σαράντα χιλιοστά (40/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα δεκαοκτώ χιλιοστά (18/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης τριάντα οκτώ χιλιοστά (38/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εξήντα πέντε χιλιοστά (65/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε ογδόντα οκτώ και 0,02 (88,02) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εξήντα πέντε (65) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με το με στοιχεία Ι1 κατάστημα, με την οδό Ολυμπιονικών (παράδρομος Λ. Κηφισίας), με το με στοιχεία Ι3 κατάστημα, με πλατύσκαλο, με shaft και με ακάλυπτο χώρο. Στο εν λόγω κατάστημα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο με στοιχεία ΥΑ-Ι2 υπόγειος χώρος του καταστήματος Ι2 του πρώτου (Α') υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό

5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα ένα και 0,49 (141,49) τετραγωνικά μέτρα, αποτελείται από τέσσερις (04) χώρους, W.C. και εσωτερική κλίμακα ανόδου στο Ι2 κατάστημα του ισογείου, έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα ένα και 0,49 (141,49) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων πεντακόσια τριάντα επτά και 0,66 (537,66) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο πεντακόσια τριάντα επτά και 0,66 (537,66) κυβικά μέτρα, και συνορεύει γύρωθεν με το με στοιχεία ΥΑ-Ι4α υπόγειο καταστήματος Ι4, με την αποθήκη του καταστήματος Ι4, με κεντρικό κλιμακοστάσιο, με πλατύσκαλο ορόφου και άσκαφτο χώρο οικοπέδου.

21/. Το υπό στοιχεία Ι3 κατάστημα του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου

Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από έξι (06) χώρους, διάδρομο, κουζίνα, W.C. και εσωτερική κλίμακα καθόδου προς το υπόγειο, έχει επιφάνεια εκατόν εβδομήντα οκτώ και 0,63 (178,63) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,42 (3,42) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων εξακόσια δέκα και 0,91 (610,91) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων τριακόσια σαράντα πέντε και 0,22 (345,22) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εννιακόσια πενήντα έξι και 0,14 (956,14) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων εκατόν δύο χιλιοστά (102/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα σαράντα έξι χιλιοστά (46/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης ενενήντα οκτώ χιλιοστά (98/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εκατόν τρία χιλιοστά (103/1000) εξ αδιαιρέτου, που αναλογούν σε εκατόν τριάντα εννέα και 0,48 (139,48) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εκατόν τρεις (103) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με το με στοιχεία Ι2 κατάστημα, με την οδό Ολυμπιονικών

(παράδρομος Λ. Κηφισίας), με την οδό Περικλέους, με το με στοιχεία Ι4 κατάστημα, με φωταγωγό, με κεντρικό κλιμακοστάσιο και με πλατύσκαλο. Στο εν λόγω κατάστημα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο με στοιχεία ΥΑ-Ι3 υπόγειος χώρος του καταστήματος Ι3 του πρώτου (Α') υπογείου, ο οποίος εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από τέσσερις (04) χώρους και εσωτερική κλίμακα ανόδου στο Ι3 κατάστημα του ισογείου, έχει επιφάνεια εβδομήντα ένα και 0,77 (71,77) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,80 (3,80) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων διακόσια εβδομήντα δύο και 0,73 (272,73) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο διακόσια εβδομήντα δύο και 0,73

(272,73) κυβικά μέτρα, και συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο χώρο οικοπέδου, με τον με στοιχεία ΥΑ-Ι4α υπόγειο χώρο του καταστήματος Ι4, και με τη με στοιχεία ΥΑ-Ι4β αποθήκη του υπογείου.

22/. Το υπό στοιχεία Ι4 κατάστημα του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, W.C. και εσωτερική κλίμακα ανόδου στην με στοιχεία Π-Ι4 ιδιοκτησία του παταριού, έχει επιφάνεια εκατόν πενήντα εννέα και 0,30 (159,30) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,42 (3,42) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων πεντακόσια σαράντα τέσσερα και 0,81 (544,81) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων τριακόσια επτά και 0,86 (307,86) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο οκτακόσια πενήντα δύο και 0,67 (852,67) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων ενενήντα ένα χιλιοστά (91/1000), ποσοστό

στις δαπάνες ανελκυστήρα σαράντα ένα χιλιοστά (41/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης ογδόντα επτά χιλιοστά (87/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εκατόν δώδεκα χιλιοστά (112/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε εκατόν πενήντα ένα και 0,66 (151,66) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εκατόν δώδεκα (112) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με το με στοιχεία Ι5 κατάστημα, με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με shaft, με φωταγωγό, με το με στοιχεία Ι3 κατάστημα, με την οδό Περικλέους, με κεντρικό κλιμακοστάσιο και με πλατύσκαλο. Στο εν λόγω κατάστημα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ο με στοιχεία Π-Ι4 χώρος (πατάρι) του καταστήματος Ι4, ο οποίος εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών

Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από έναν χώρο και εξωτερική κλίμακα καθόδου στο κατάστημα Ι4 του ισογείου, έχει επιφάνεια ογδόντα εννέα και 0,99 (89,99) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,87 (2,87) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων διακόσια πενήντα οκτώ και 0,27 (258,27) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων εκατόν σαράντα πέντε και 0,95 (145,95) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τετρακόσια τέσσερα και 0,22 (404,22) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων σαράντα τρία χιλιοστά (43/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα δεκαεννέα χιλιοστά (19/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης σαράντα ένα χιλιοστά (41/1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με shaft, με ανελκυστήρα, με πλατύσκαλο ορόφου, με το με στοιχεία Π-Γ1 γραφείο, με την οδό Περικλέους, με κενό καταστήματος, με πλατύσκαλο ορόφου και με κεντρικό κλιμακοστάσιο.

23/. Το υπό στοιχεία Ι5 κατάστημα του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου

Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και W.C., έχει επιφάνεια τριάντα δύο και 0,35 (32,35) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,42 (3,42) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων εκατόν δέκα και 0,64 (110,64) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων εξήντα δύο και 0,52 (62,52) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εκατόν εβδομήντα τρία και 0,16 (173,16) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων δεκαοκτώ χιλιοστά (18/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα οκτώ χιλιοστά (8/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης δεκαοκτώ χιλιοστά (18/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δεκαέξι χιλιοστά (16/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε είκοσι ένα και 0,60 (21,60) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δεκαέξι (16) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο

οικοπέδου, με το με στοιχεία Ι4 κατάστημα, με κεντρικό κλιμακοστάσιο και με πλατύσκαλο.

24/. Το υπό στοιχεία Ι6 κατάστημα του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και W.C., έχει επιφάνεια είκοσι εννέα (29,00) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,42 (3,42) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων ενενήντα εννέα και 0,18 (99,18) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων πενήντα έξι και 0,05 (56,05) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εκατόν πενήντα πέντε και 0,23 (155,23) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων δεκαεπτά χιλιοστά (17/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα επτά χιλιοστά (7/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης δεκαέξι χιλιοστά (16/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου δεκατέσσερα χιλιοστά (14/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δεκαεννέα και

0,37 (19,37) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις δεκατέσσερις (14) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και πέραν αυτού με την οδό Ολυμπιονικών (παράδρομος Λ. Κηφισίας), με το με στοιχεία Ι1 κατάστημα, με στεγασμένη εξωτερική κλίμακα καθόδου στο υπόγειο, με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και όριο οικοπέδου.

25) Η αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία – γραφείο με στοιχεία Γραφείο Π-Γ1 του παταριού εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης παταριού, οι δε αναλογίες της στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από έναν χώρο, έχει επιφάνεια τριάντα και 0,30 (30,30) τετραγωνικά μέτρα, ύψος δύο και 0,87 (2,87) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων ογδόντα έξι και 0,96 (86,96)

κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων σαράντα εννέα και 0,14 (49,14) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εκατόν τριάντα έξι και 0,10 (136,10) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων δεκαπέντε χιλιοστά (15/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα επτά χιλιοστά (7/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης δεκατέσσερα χιλιοστά (14/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου έντεκα χιλιοστά (11/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε δεκατέσσερα και 0,90 (14,90) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις έντεκα (11) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με πλατύσκαλο ορόφου, με κενό καταστήματος, με την οδό Περικλέους και με το πατάρι του καταστήματος Ι4.

26/. Το υπό στοιχεία Α1 γραφείο του Α’ ορόφου πάνω από το ισόγειο εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α’ ορόφου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται

από είσοδο, χώρο ρεσεψιόν και υποδοχής σε ενιαίο χώρο, δύο (02) κουζίνες, διαδρόμους, W.C., τρεις (03) χώρους, καθιστικό, επτά (07) γραφεία και ένα χώρο γραφείου με καθιστικό, έχει επιφάνεια τριακόσια τριάντα πέντε και 0,16 (335,16) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,28 (3,28) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων χίλια ενενήντα εννέα και 0,32 (1099,32) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων εξακόσια είκοσι ένα και 0,22 (621,22) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια επτακόσια είκοσι και 0,54 (1720,54) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων εκατόν ογδόντα τρία χιλιοστά (183/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα διακόσια επτά χιλιοστά (207/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης εκατόν ογδόντα πέντε χιλιοστά (185/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εκατόν εξήντα πέντε χιλιοστά (165/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε διακόσια είκοσι τρία και 0,83 (223,83) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εκατόν εξήντα πέντε (165) σε σύνολο χιλίων

(1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με την οδό Ολυμπιονικών (παράδρομος Λ. Κηφισίας), με την οδό Περικλέους, με το με στοιχεία Α2 γραφείο, με ανελκυστήρα, με πλατύσκαλο ορόφου, με κλιμακοστάσιο, με ανοιχτό διάδρομο ορόφου (εξώστη) που οδηγεί από το κλιμακοστάσιο στα γραφεία και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

27/. Το υπό στοιχεία Α2 γραφείο του Α' ορόφου πάνω από το ισόγειο εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' ορόφου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από δύο (02) χώρους γραφείων, ένα χώρο γραφείων με καθιστικό, διάδρομο, κουζίνα, χώρους W.C. και χώρο χρηματοκιβωτίου, έχει επιφάνεια εκατόν πενήντα εννέα και 0,81 (159,81) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,28 (3,28) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων πεντακόσια είκοσι τέσσερα και 0,18 (524,18) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων

χώρων διακόσια ενενήντα έξι και 0,21 (296,21) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο οκτακόσια είκοσι και 0,38 (820,38) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων ογδόντα επτά χιλιοστά (87/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα ενενήντα εννέα χιλιοστά (99/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης ογδόντα οκτώ χιλιοστά (88/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εβδομήντα εννέα χιλιοστά (79/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε εκατόν έξι και 0,73 (106,73) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εβδομήντα εννέα (79) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ανοιχτό διάδρομο ορόφου (εξώστη) που οδηγεί από το κλιμακοστάσιο στα γραφεία, με shaft, με το με στοιχεία Α1 γραφείο, με την οδό Περικλέους, με πλατύσκαλο ορόφου, με κλιμακοστάσιο και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

28) Το με στοιχεία Β1 γραφείο του Β’ ορόφου πάνω από το ισόγειο εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β’ ορόφου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του

Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από χώρο υποδοχής έντεκα (11) χώρους γραφείων, ένα χώρο, διαδρόμους, κουζίνα και χώρους W.C., έχει επιφάνεια τριακόσια τριάντα τέσσερα και 0,74 (334,74) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,58 (3,58) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων χώρων χίλια εκατόν ενενήντα οκτώ και 0,37 (1198,37) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων εξακόσια εβδομήντα επτά και 0,18 (677,18) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια οκτακόσια εβδομήντα πέντε και 0,55 (1875,55) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων διακόσια χιλιοστά (200/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα τριακόσια τριάντα οκτώ χιλιοστά (338/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης διακόσια έντεκα χιλιοστά (211/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εκατόν εξήντα πέντε χιλιοστά (165/1000) εξ αδιαιρέτου, που αναλογούν σε διακόσια είκοσι τρία και 0,55 (223,55) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εκατόν εξήντα πέντε (165) σε σύνολο χιλίων

(1000) και συνορεύει γύρωθεν με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, με την οδό Ολυμπιονικών (παράδρομος Λ. Κηφισίας), με την οδό Περικλέους, με το με στοιχεία Β2 γραφείο, με ανελκυστήρα, με πλατύσκαλο ορόφου, με κλιμακοστάσιο, με ανοιχτό διάδρομο ορόφου (εξώστη) που οδηγεί από το κλιμακοστάσιο στα γραφεία και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

29/ Το με στοιχεία Β2 γραφείο του Β' ορόφου πάνω από το ισόγειο εμφαίνεται στο από Μαΐου 2024 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' ορόφου, οι δε αναλογίες του στον από Ιουλίου 2025 πίνακα ιδιοκτησιών και χιλιοστών αμφότερα του Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, αποτελείται από χώρο υποδοχής, καθιστικό, τέσσερις (04) χώρους γραφείων, τρεις (03) χώρους, κουζίνα και χώρους W.C., έχει επιφάνεια εκατόν πενήντα εννέα και 0,81 (159,81) τετραγωνικά μέτρα, ύψος τρία και 0,58 (3,58) μέτρα, όγκο βοηθητικών χώρων μηδέν (0) κυβικά μέτρα, όγκο κυρίων

χώρων πεντακόσια εβδομήντα δύο και 0,12 (572,12) κυβικά μέτρα, όγκο αναλογούντων κοινοχρήστων χώρων τριακόσια είκοσι τρία και 0,30 (323,30) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο οκτακόσια ενενήντα πέντε και 0,42 (895,42) κυβικά μέτρα, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων ενενήντα πέντε χιλιοστά (95/1000), ποσοστό στις δαπάνες ανελκυστήρα εκατόν εξήντα ένα χιλιοστά (161/1000), ποσοστό στις δαπάνες θέρμανσης εκατόν ένα χιλιοστά (101/1000), ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εβδομήντα εννέα χιλιοστά (79/1000) εξ αδιαιρέτου που αναλογούν σε εκατόν έξι και 0,73 (106,73) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ψήφους στις Γενικές Συνελεύσεις εβδομήντα εννέα (79) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει γύρωθεν με ανοιχτό διάδρομο ορόφου (εξώστη) που οδηγεί από το κλιμακοστάσιο στα γραφεία, με shaft, με το με στοιχεία Β1 γραφείο, με την οδό Περικλέους, με πλατύσκαλο ορόφου, με κλιμακοστάσιο και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

30/ Η αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι το δικαίωμα ανέγερσης μελλοντικών ορόφων επί της ταράτσας του Β’ ορόφου του άνω κτιρίου, στην οποία

ανήκει συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου είκοσι χιλιοστά (20/1000) εξ αδιαιρέτου, που αναλογούν σε είκοσι επτά και 0,08 (27,08) τετραγωνικά μέτρα εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και ψήφους είκοσι (20) σε σύνολο χιλίων (1000)._

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Η Διασπώμενη εταιρεία απέκτησε τις παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, που απαρτίζουν ολόκληρη την άνω οικοδομή, ως ακολούθως: Α] Κατά μεν το οικόπεδο εν μέρει με αγορά που έγινε με το με αριθμό 33573/1960 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Θανόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα και εν μέρει με το με αριθμό 11001/1965 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Φωκίωνος Έρωτα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα και Β] κατά δε τα κτίσματα με δικά της έξοδα, φροντίδα και επιμέλεια και αφού εξέδωσε την με αριθμό 1538/16-2-1962 άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου του Υπουργείου Συγκοινωνιών & Δημ. Έργων και στην συνέχεια την με αριθμό 2093/7-9-1994 άδεια ανοικοδόμησης της Πολεοδομίας Ανατολικής Αττικής,

σε συνδυασμό με τη με αριθμό 7.490/03.07.1998 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού κτιρίου της Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Καλλιρρόης Στάμου – Κουνέλη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παπάγου, στον τόμο 9 και με αύξοντα αριθμό 835, όπως αυτή τροποποιήθηκε: 1) με τη με αριθμό 7.826/28.04.1999 πράξη τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού κτιρίου της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παπάγου, στον τόμο 10 και με αύξοντα αριθμό 614 και 2) με την υπ' αριθμόν 5.920/28-07-2025 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Μπαβέα, η οποία νομίμως έχει καταχωριστεί στο κτηματολογικό γραφείο Αθηνών με αριθμό 75.848/04-08-2025.-

Β. Ένα αγροτεμάχιο με τα επ' αυτού κτίσματα, εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν σήμερα, το οποίο κείται, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, στην κτηματική περιφέρεια της Κοινότητας Παλλήνης (Χαρβατίου) του Νομού Αττικής και ήδη σήμερα σύμφωνα με την

διοικητική διαίρεση βάσει προγράμματος «Καλλικράτη» εντός της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Παλλήνης της Δημοτικής Ενότητας ΠΑΛΛΗΝΗΣ του Δήμου ΠΑΛΛΗΝΗΣ της Περιφερειακής Ενότητας ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ της Περιφέρειας ΑΤΤΙΚΗΣ, έχον πρόσοψη στην Λεωφόρο Μαραθώνος._

Το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται: α) στο προσαρτώμενο στην υπ' αριθμόν 5.891/11-07-1995 πράξη της συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Καλλιρρόης Στάμου-Κουνέλη από Δεκεμβρίου 1994 σχεδιάγραμμα του μηχανικού Θεόδωρου Ορφανού, συντεταγμένο κατά τους ορισμούς του Ν.651/77, περιμετρικά με αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Ν-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α, έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά (8.747,20) οκτώ χιλιάδες επτακόσια σαράντα επτά και 20/00 και συνορεύει σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό: ΒΟΡΕΙΑ με πλευρά Α-Β με τη Λεωφόρο Μαραθώνος, επί της οποίας έχει πρόσωπο μήκους μέτρων εκατόν είκοσι έξι και 95/00 (126,95), ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με πλευρά του άνω σχεδιαγράμματος Α-Λ μήκους μέτρων τριάντα οκτώ και

23/00 (38,23) με την αγροτική οδό Καλλιθέας, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με τεθλασμένη πλευρά του ιδίου άνω σχεδιαγράμματος Λ-Κ-Ι-Θ-Η-Ζ-Ε μήκους μέτρων της Λ-Κ δέκα επτά και 41/00 (17,41), της Κ-Ι δέκα εννέα και 92/00 (19,92), της Ι-Θ πέντε και 90/00 (5,90), της Θ-Η τριάντα πέντε και 51/00 (35,51), της Η-Ζ είκοσι τεσσάρων και 92/00 (24,92) και της Ζ-Ε είκοσι έξι και 68/00 (26,68) εν μέρει με αγροτική οδό Καλλιθέας και εν μέρει με ιδιοκτησία Πουτσίνη, ΝΟΤΙΑ με πλευρά του ιδίου σχεδιαγράμματος Δ-Γ μήκους μέτρων έξι και 34/00 (6,34) με ιδιοκτησία πρώην Λαμπράκη και ΔΥΤΙΚΑ εν μέρει με πλευρά του ιδίου άνω σχεδιαγράμματος Ε-Δ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων και 92/00 (34,92) με ιδιοκτησία πρώην Λαμπράκη και εν μέρει με πλευρά του ιδίου άνω σχεδιαγράμματος Β-Γ μήκους μέτρων εξήντα τεσσάρων και 96/00 (64,96) με ιδιοκτησία πρώην Λαμπράκη και β) το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται σήμερα στο εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση από Ιουλίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του

Πολιτικού Μηχανικού Αλεξίου Σωτηρόπουλου, επί του οποίου υφίσταται η δήλωση του Ν.651/1977, η οποία έχει ως εξής: *«ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ Ν. 651/77: Γήπεδο: Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ.Ι.Κ.Α _*

Εμβαδόν Γηπέδου: 8576.61m².

Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το εν λόγω γήπεδο με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Α, επί της Λ. Μαραθώνος 249, στη θέση "Χαρβάτι ή Παπά Χωράφι", Δ. Παλλήνης. Π.Ε. Ανατολικής Αττικής ότι: 1. είναι άρτιο και είναι οικοδομήσιμο, 2. βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμού, 3. δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη ή χρήμα, 4. από το γήπεδο δεν διέρχεται γραμμή υψηλής τάσης της Δ.Ε.Η. και ρέμα, 5. βρίσκεται εντός ΖΟΕ Μεσογείων σε περιοχή υπό το στοιχείο Ε (ΦΕΚ 199/4/2003) και εντός ΓΠΣ Δ. Παλλήνης (ΦΕΚ 421/Δ/1987 ως ισχύει), 6. στα όμορα γήπεδα δεν υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, 7. στο γήπεδο υπάρχουν δέντρα, 8. στο γήπεδο υπάρχει ανενεργό σημείο υδροληψίας με κωδικό ΕΜΣΥ 0600025818786, 9. στην περιοχή η διαδικασία

κτηματογράφησης έχει ολοκληρωθεί (ΦΕΚ 3585/8/2016) και το οικόπεδο έχει λάβει ΚΑΕΚ: 051143702025/0/0, 10. το γήπεδο είναι εκτός χαρακτηρισμού στον αναρτημένο και στον κυρωμένο δασικό χάρτη, έχει χαρακτηριστεί ΠΑ σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 8989/18-12-1988 πράξη χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Πεντέλης και ως εκ τούτου το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. 11. τα όρια υποδείχθηκαν από τον νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας "ΧΡΗΣΤΟΣ ΤΣΙΡΙΚΟΣ ΑΕ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΛΑΣΤΙΚΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ" κατ' εφαρμογή των τίτλων ιδιοκτησίας.» και, αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα την συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν. Το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι,Κ,Α, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά οκτώ χιλιάδες πεντακόσια εβδομήντα έξι και 0,61 (8576,61) και συνορεύει: Βορειοανατολικά σε πλευρά Α-Β μήκους μέτρων εκατόν είκοσι επτά και 0,63 (127,63) με Λεωφόρο Μαραθώνος, Νοτιοανατολικά σε τεθλασμένη γραμμή πλευρών Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η συνολικού μήκους μέτρων εκατόν εξήντα τεσσάρων και 0,57 (164,57), ήτοι σε πλευρά Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα

πέντε και 0,67 (35,67), συν πλευρά Γ-Δ μήκους μέτρων δέκα επτά και 0,41 (17,41), συν πλευρά Δ-Ε μήκους μέτρων δέκα εννέα και 0,26 (19,26) με δρόμο, συν πλευρά Ε-Ζ μήκους μέτρων πέντε και 0,85 (5,85), συν πλευρά Ζ-Η μήκους μέτρων ογδόντα έξι και 0,38 (86,38) με ιδιοκτησία αγνώστου ΚΑΕΚ 051143702018/0/0, Βορειοδυτικά σε τεθλασμένη γραμμή Η-Θ-Ι-Κ-Α συνολικού μήκους μέτρων εκατόν έξι και 0,02 (106,02), ήτοι σε πλευρά Η-Θ μήκους μέτρων είκοσι και 0,73 (20,73) με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 051143702021/0/0, συν πλευρά Θ-Ι μήκους μέτρων δέκα τεσσάρων και 0,92 (14,92), συν πλευρά Ι-Κ μήκους μέτρων έξι και 0,36 (6,36) με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 051143702022/0/0, συν πλευρά Κ-Α μήκους μέτρων εξήντα τεσσάρων και 0,01 (64,01) με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 051143702023/0/0.

Εντός του ανωτέρω περιγραφόμενου αγροτεμαχίου υφίσταται σημείο υδροληψίας (ανενεργό πηγάδι) με κωδικό ΕΜΣΥ 0600025818786, το οποίο εμφαίνεται στο άνω τοπογραφικό σχεδιάγραμμα με τα στοιχεία 1-2-3-4-1 και προσδιορίζεται επακριβώς από τις κάτωθι γεωγραφικές

συντεταγμένες, κατά το σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ ’87: α/α 1. X = 490730.96, Y = 4205911.16, α/α 2. X= 490731.00 Y= 4205912.53, α/α 3 X= 490729.79 Y = 4205912.56, α/α 4 X =490729.75 Y=4205911.19, οι οποίες αποτυπώνονται στο άνω προσαρτώμενο στην παρούσα τοπογραφικό διάγραμμα.

Γίνεται μνεία ότι την 01/08/2025 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω Πολιτικό Μηχανικό Αλέξιο Σωτηρόπουλο στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Ιουλίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτή στις 21/07/2025 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 3039503, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Εντός του άνω περιγραφόμενου αγροτεμαχίου υφίσταται ισόγειο κτίριο καταστημάτων με υπόγειο, το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει: α) της υπ’ αριθμόν 2249/28-07-1995 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Χ.Π.Π. (Τμήμα Γ’) της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής με τίτλο «Άδεια οικοδομής ισογείων καταστημάτων με υπόγειο,

όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν 1125/05-11-1999 άδεια της αυτής ως άνω Υπηρεσίας, β) της υπ' αριθμόν 72/15-01-2007 οικοδομικής άδειας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δ/νση Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Παλλήνης) με τίτλο «Διάνοιξη οπής στην οροφή υπογείου σε κτίριο καταστημάτων» και γ) της υπ' αριθμόν 110/02-03-2011 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης με τίτλο «Αποκατάσταση ζημιών του Φ.Ο. από φωτιά σε κτίριο καταστημάτων, νομιμοποίηση με άρθρο 22 συνένωσης καταστημάτων και διαρρυθμίσεις», όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν 94/06-06-2012 άδεια οικοδομής της αυτής ως άνω Υπηρεσίας, επικυρωμένα αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται στην παρούσα.

Το άνω κτίριο σήμερα αποτελείται από: α) ενιαίο χώρο υπογείου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων τριάντα εννέα και 0,74 (839,74) και β) ενιαίο χώρο καταστήματος ισογείου ορόφου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων δέκα τριών και 0,21 (813,21), ο

οποίος επικοινωνεί με το υπόγειο δια εσωτερικής κλίμακας, εκ του οποίου τμήμα επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων υφίσταται δυνάμει της υπ' αριθμόν 2249/1995 οικοδομικής άδειας και τμήμα επιφανείας μέτρων τετραγωνικών διακοσίων δέκα τριών και 0,21 (213,21) έχουν τακτοποιηθεί με βάση τις διατάξεις των ν.3843/2010 και ν.4178/2013, ως κατωτέρω αναφέρεται. Στον αύλιο χώρο του κτιρίου υφίσταται μεταλλικό στέγαστρο επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων (600), το οποίο έχει κατασκευαστεί με την Α/Α πράξης 1517064/13-07-2025 Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (άρθρο 29 παρ. 2 ν. 4495/2017) της ΥΔΟΜ Παλλήνης του Δήμου Παλλήνης με τίτλο «Κατασκευή προσωρινού ανεξάρτητου στατικά μεταλλικού στεγάστρου σε αύλιο χώρο βιομηχανικού κτιρίου», η οποία προσαρτάται στην παρούσα.

Γίνεται μνεία ότι τμήμα του ισογείου ορόφου μέτρων τετραγωνικών διακοσίων τριάντα εννέα και 0,74 (239,74) έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3843/2010 για κλείσιμο ημιυπαιθρίων χώρων με χρήση καταστήματος και συγκεκριμένα δυνάμει των υπ' αριθμούς πρωτοκόλλου 6923/30-11-2010, 6943/30-11-2010, 6944/39-11-2010, 6945/30-

11-2010, 6946/30-11-2010 και 6947/30-11-2010 αιτήσεων διατήρησης του χώρου (Ν.3843/2010), επί των οποίων έχουν τεθεί οι από 06-05-2011 βεβαιώσεις της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δ/νση Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Παλλήνης) και οι οποίες έχουν ενσωματωθεί στην προσαρτώμενη στην παρούσα ως κατωτέρω Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, ότι έχει περαιωθεί η διαδικασία διατήρησης των προαναφερθέντων χώρων.

Ακολούθως, το κτίριο υπήχθη στις διατάξεις του ν.4178/2013 λόγω μίας (1) λοιπής παράβασης και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, εξοφληθέντος ολοσχερώς του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/2013, εξοφληθέντος ολοσχερώς του ενιαίου ειδικού προστίμου, με αριθμό δήλωσης 3755318 αριθμό πρωτοκόλλου 1411353 και ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου 844C57BF7F01D9C8. η τεχνική έκθεση της οποίας έχει ως εξής: *«Τεχνική έκθεση: Το κτίριο ανεγέρθηκε με τις*

οικοδομικές άδειες 2249/1995 και 72/2007. Στις λοιπές παραβάσεις του 14178 δηλώνεται 1 παράβαση που περιλαμβάνει τα εξής: Α) Διαφορετικό περίγραμμα του κτιρίου (με μείωση του εμβαδού του κτιρίου κατά 26,53 Μ2), προϋπολογισμού κατ' αποκοπή 5.000 € Β) (κωδικός: 1,01-3,22€/13) Αφαίρεση χώματος από τον ακάλυπτο χώρο πίσω και πλάγια του Υπογείου συνολικού όγκου V= (526,45 Μ2 Χ 1.5 Μ)= 789,68 Μ3, προϋπολογισμού 789,68 Μ3 × 3,22 €/Μ3 = 3781,23 €, Γ) (κωδικός: 4,09-23,48€/Μ2, κωδικός: 13,01-6,46€ Μ2) δημιουργία στεγάστρου εισόδου με οριζόντια και κατακόρυφα στοιχεία από γυψοσανίδα και κρύσταλλο, Ε. = 26,25 Μ2 (περιμετρικοί τοίχοι) +14,40 Μ2 (οροφή) = 40,65 Μ2 και κρύσταλλο Ε = 4,70 Μ x 1,50 Μ = 7,05 Μ2, με προϋπολογισμό 40,65 Μ2 x 23,48 €/Μ2 = 954,46 € και 7,05 Μ2 x 6,46 €/Μ2 = 45,54 €, συνολικού προϋπολογισμού εισόδου 1.000 €. ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 5000€ + 3781,23 € + 954,46€ + 45,54€ = 9781,23€ < 15.000 €. Άρα ΜΙΑ (1) λοιπή παράβαση με το Ν.4178/13.»

Προσαρτάται επίσης στο παρόν το από Μαΐου 2016 σχέδιο κάτοψης ισογείου του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Χριστόπουλου, στο οποίο απεικονίζονται οι ανωτέρω

αυθαίρετες κατασκευές, αναγράφονται επ' αυτού ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωσή του ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα καθώς και ότι όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και οι μελέτες που απαιτούνται έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.

Το αγροτεμάχιο αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν Κ.Α.Ε.Κ. 051143702025/0/0 ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 131890/08-12-2025 απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ενιαίο αγροτεμάχιο, το οποίο προέκυψε από τη (φυσική) συνένωση τριών (3) όμορων και συνεχόμενων αγροτεμαχίων ιδιοκτησίας της διασπώμενης εταιρείας περιήλθε στην τελευταία ως εξής: α) δυνάμει του υπ'

αριθμόν 30.910/19.12.1958 συμβολαίου αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Θανοπούλου, το οποίο έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κρωπίας στο τόμο 35 και με αύξοντα αριθμό 23, η διασπώμενη εταιρεία απέκτησε από τον Αναστάσιο Οικονόμου του Αθανασίου δύο συνεχόμενα κληροτεμάχια, κείμενα εντός της εποικισθείσας περιοχής του αγροκτήματος 2/3 Παλλήνης (Χαρβατίου) Αττικής, και συγκεκριμένα: 1) ένα κληροτεμάχιο (γεωργικό κλήρο) εκτάσεως, κατά τον τίτλο κτήσης, μέτρων τετραγωνικών επτά χιλιάδων τριακοσίων δεκαεπτά (7.317,00) με αριθμό κληροτεμαχίου 1092, όπως αυτό εμφαίνεται στο σχετικό από Νοεμβρίου 1953 επίσημο σχεδιάγραμμα οριστικής διανομής του άνω αγροκτήματος της Διεύθυνσης Τοπογραφικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας που προσαρτάται στην ανωτέρω αναφερόμενη πράξη και 2) ένα κληροτεμάχιο (γεωργικό κλήρο) - αγρό εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών, κατά τον τίτλο κτήσης, χιλίων διακοσίων εξήντα τριών (1.263,00) με αριθμό κληροτεμαχίου 1093, όπως αυτό εμφαίνεται στο ίδιο ως άνω επίσημο σχεδιάγραμμα οριστικής διανομής. Και β) δυνάμει του υπ' αριθμόν 1.129/17.12.1980 συμβολαίου αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Ελευσίνας, Διονυσίου Παπαδάτου, το οποίο έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων σε τόμο 178 και με αύξοντα αριθμό 12 σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 69.964/22.07.1982 Πράξη Εξοφλήσεως Τιμήματος και Κατάργησης Αιρέσεως Αναγοράστου του Συμβολαιογράφου

Αμαρουσίου Κωνσταντίνου Κουνέλη, η οποία έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων στον τόμο 197 και με αύξοντα αριθμό 10, η διασπώμενη εταιρεία απέκτησε από την Αναστασία χήρα Χρήστου Τσιρίκου το γένος Παναγιώτη και Βέρας Κωνσταντινίδου ένα αγροτεμάχιο μετά των επ' αυτού προχείρου κατασκευής ισογείων κτισμάτων (αποθηκών), κείμενο στη θέση «Παπαχωράφι» της κτηματικής Περιφέρειας της κοινότητας Παλλήνης (Χαρβατίου) Ν. Αττικής, εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως και εκτός ζώνης και συνεπώς μη οικοδομήσιμο, το οποίο και αποτελούσε τμήμα του υπ' αριθμόν 1094 γεωργικού κλήρου της εποικισθείσας περιοχής του αγροκτήματος 2/3 Παλλήνης (Χαρβατίου) Αττικής (υπερ Σ.Α.Α.Κ. Παλλήνης), εκτάσεως κατά τον τίτλο κτήσης μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων δεκαεννέα (619,00), όπως εμφαίνεται στο από Νοεμβρίου 1980 σχεδιάγραμμα του Μηχανικού Ιωάννη Πατήλα, που προσαρτάται στην ανωτέρω αναφερόμενη πράξη. Ακολούθως, η διασπώμενη εταιρεία ως αποκλειστική και πλήρης κυρία των τριών (3) άνω όμορων αγροτεμαχίων, τα οποία αποτελούσαν εν τοις πράγμασι ένα ενιαίο αγροτεμάχιο, προς τον σκοπό εκδόσεως οικοδομικής άδειας για την ανέγερση νέας ενιαίας οικοδομής αποτελούμενης από έξι ισόγεια καταστήματα, μετά την κατεδάφιση των παλαιών υφιστάμενων κτισμάτων, προέβη στην υπογραφή της υπ' αριθμόν 5891/11.07.1995 Πράξης - Δήλωσης του Ν.1221/1981 της

Συμβολαιογράφου Αμαρουσίου Καλλιρρόης Στάμου - Κουνέλη, η οποία έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων σε τόμο 336 με αύξοντα αριθμό 162, για την δημιουργία δώδεκα (12) χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στον ακάλυπτο χώρο του ενιαίου αγροτεμαχίου, κατά τα ειδικώς αναφερόμενα στην εν λόγω πράξη, στην οποία περιγράφεται ένα ενιαίο αγροτεμάχιο, κείμενο στην εποικισθείσα περιοχή του αγροκτήματος 2/3 Παλλήνης (Χαρβατίου) Αττικής και στη θέση ΠΑΠΑΧΩΡΑΦΙ της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Παλλήνης (Χαρβατίου) του Νομού Αττικής, εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ζώνης, εμφαινόμενο στο από Δεκεμβρίου 1994 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Θεοδώρου Ορφανού, το οποίο και προσαρτάται στην εν λόγω πράξη, περιμετρικά, με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α, εκτάσεως συνολικής μέτρων τετραγωνικών οκτώ χιλιάδων επτακοσίων σαράντα επτά και 20/00 (8747,20).__

Γ.2./ Συνεπεία της παρούσας διάσπασης με απόσχιση κλάδου η Διασπώμενη εταιρεία, όπως παρίσταται και εκπροσωπείται, τα προπεριγραφόμενα ακίνητά της, τα οποία υπόσχεται ελεύθερα και απαλλαγμένα από κάθε γενικά βάρος χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, αναγκαστική και συντηρητική, φόρους και τέλη, δημόσια και δημοτικά, εισφορές κάθε είδους, προς οποιονδήποτε, μίσθωση, πλην των κατωτέρω υπό Γ.3. αναφερομένων μισθώσεων, απαλλοτρίωση, δουλεία, οποιαδήποτε εκνίκηση, ρυμοτομία, απαίτηση από κληρονομιά ή άλλη αιτία, δικαίωμα υπέρ τρίτου, διεκδίκηση,

αμφισβήτηση, διένεξη και κάθε νομικό ελάττωμα, με όλα τα σ' αυτό και απ' αυτό δικαιώματά της, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές μ' αυτό αγωγές, αξιώσεις και ενστάσεις της, αγωγές για την προστασία της νομής και την απόδοση του μισθίου, ακόμα και τις διεκδικητικές αγωγές αυτής και των προκτητόρων της και τις σχετικές με την προστασία της νομής ενστάσεις της και μαζί με όλα τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά τους, μεταβιβάζει, παραχωρεί και παραδίδει, χωρίς αντάλλαγμα, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, προς την Επωφελούμενη Εταιρεία, ως καθολική διάδοχο του αποσχιζόμενου κλάδου, η οποία δια του ως άνω παρισταμένου εκπροσώπου της δηλώνει ότι τα παρέλαβε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και ότι αποδέχεται όλα τα πιο πάνω.

Γ.3./ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ:

Σημειώνεται ότι επί των άνω περιγραφόμενων ακινήτων του Κλάδου που αποσχίζεται, υφίστανται οι κάτωθι ενεργές μισθώσεις:

Α. Η από 20-05-2022 σύμβαση μίσθωσης, λήγουσα στις 31-05-2028, δυνάμει της οποίας η Διασπώμενη εταιρεία εκμίσθωσε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "ATHOS ASSET MANAGEMENT Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Κεφαλαίων» νομίμως εκπροσωπούμενη, ένα χώρο γραφείων στον τρίτο όροφο καθώς και πέντε θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο δεύτερο υπόγειο της οικοδομής που βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, της

Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα της Περιφερείας Αττικής και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2) έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού, σήμερα, έξι χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι εννέα ευρώ και πενήντα πέντε λεπτών (6.829,55).

Β. Η από 19-01-2023 σύμβαση μίσθωσης, λήγουσα στις 31-01-2032, δυνάμει της οποίας η Διασπώμενη εταιρεία εκμίσθωσε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "SLF GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ Κ» νομίμως εκπροσωπούμενη, κατάστημα ισογείου ορόφου και αποθήκη υπογείου της οικοδομής που βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα της Περιφερείας Αττικής και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2) έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού, σήμερα, ευρώ τεσσάρων χιλιάδων εξακοσίων τριάντα πέντε (4.635).

Γ. Η από 02-04-2014 σύμβαση μίσθωσης, λήγουσα στις 09-04-2026, δυνάμει της οποίας η Διασπώμενη εταιρεία εκμίσθωσε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» νομίμως εκπροσωπούμενη, κατάστημα ισογείου ορόφου με υπόγειο, της οικοδομής που βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα της Περιφερείας Αττικής και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου

Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2) έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού, σήμερα, δεκατριών χιλιάδων εκατόν εβδομήντα επτά ευρώ και εβδομήντα δύο λεπτών (13.177,72).

Δ. Η από 10-01-2013 σύμβαση μίσθωσης, λήγουσα στις 31-01-2028, δυνάμει της οποίας η Διασπώμενη εταιρεία εκμίσθωσε στην Πρεσβεία του Κατάρ νομίμως εκπροσωπούμενη, ολόκληρο τον δεύτερο όροφο, χώρο γραφείου του τρίτου ορόφου και έξι θέσεις στάθμευσης υπογείου της οικοδομής που βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα της Περιφερείας Αττικής και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2) έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού, σήμερα, ευρώ δέκα επτά χιλιάδων τριακοσίων εβδομήντα τεσσάρων ευρώ και πενήντα δύο λεπτών (17.374,52).

Ε. Η από 31-01-2022 σύμβαση μίσθωσης, λήγουσα στις 31-10-2029, δυνάμει της οποίας η Διασπώμενη εταιρεία εκμίσθωσε στην εταιρεία με την επωνυμία "RS ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» νομίμως εκπροσωπούμενη, κατάστημα ισογείου ορόφου και πατάρι της οικοδομής που βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα της Περιφερείας Αττικής και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Κηφισίας,

στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2) έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού, σήμερα, ευρώ πέντε χιλιάδων τριακοσίων τεσσάρων ευρώ και πενήντα λεπτών (5.304,50).

ΣΤ. Η από 01-11-2018 σύμβαση μίσθωσης, λήγουσα στις 31-10-2027, δυνάμει της οποίας η Διασπώμενη εταιρεία εκμίσθωσε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "ENVIPKO HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» νομίμως εκπροσωπούμενη, το κτίριο που ευρίσκεται επί του άνω περιγραφόμενου αγροτεμαχίου, κειμένου εντός της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας *Παλλήνης* της Δημοτικής Ενότητας ΠΑΛΛΗΝΗΣ του Δήμου ΠΑΛΛΗΝΗΣ της Περιφερειακής Ενότητας ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ της Περιφέρειας ΑΤΤΙΚΗΣ, έχοντος πρόσοψη στην Λεωφόρο Μαραθώνος, αριθμός 249 έναντι μηνιαίου μισθώματος ποσού, σήμερα, έξι χιλιάδων εννιακοσίων δέκα ευρώ και σαράντα ενός λεπτών (6.910,41).

Συνεπεία της απόσχισης του Κλάδου και της εισφοράς του στην Επωφελούμενη Εταιρεία, μετά την ολοκλήρωση της διάσπασης με απόσχιση κλάδου, η Επωφελούμενη καθίσταται αυτοδικαίως, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, καθολική διάδοχος της Διασπώμενης Εταιρείας ως εκμισθώτρια στις ανωτέρω μισθώσεις, υπεισερχόμενη πλήρως σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σύμβαση διάσπασης και τις κείμενες διατάξεις περί εταιρικών μετασχηματισμών.

Δ./ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΑ Η ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΑ ΚΕΡΔΗ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΑΥΤΟ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ – ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΜΕΡΟΥΣ Δ', ΑΡΘΡΑ 47 έως 59, ΤΟΥ Ν. 5162/2024 (περί φορολογικών κινήτρων εταιρικών μετασχηματισμών)

Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την Επωφελούμενη Εταιρεία και θα αποδοθούν στη Διασπώμενη Εταιρεία παρέχουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης Εταιρείας από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της απόσχισης του Κλάδου και απορρόφησής του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, ήτοι από την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ, ως προς την Επωφελούμενη, της παρούσας Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση Κλάδου. Πιο συγκεκριμένα, επειδή η Διασπώμενη Εταιρεία κατέχει ήδη το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας, μετά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της απόσχισης του Κλάδου και απορρόφησής του από την Επωφελούμενη Εταιρεία, η Διασπώμενη Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει τα ίδια δικαιώματα συμμετοχής στα κέρδη.

Δεν προβλέπονται άλλες ειδικές συνθήκες σχετικές με το δικαίωμα αυτό.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Απόσχισης, η επωφελούμενη θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να επικαιροποιηθεί η συμμετοχή της Διασπώμενης στο βιβλίο Μετόχων που τηρεί η Επωφελούμενη, κατά το άρθρο 40 του Ν.4548/2028.

Στην παρούσα σύμβαση διάσπασης με απόσχιση κλάδου εφαρμόζονται οι διατάξεις του Μέρους Δ΄, ήτοι των άρθρων 47 έως 59 του ν. 5162/2024, όπως ισχύουν, αναφορικά με τα φορολογικά κίνητρα εταιρικών μετασχηματισμών, καθώς και όλες οι προβλεπόμενες στις εν λόγω διατάξεις απαλλαγές, διευκολύνσεις και ευεργετήματα, υπό τις προϋποθέσεις και τυχόν περιορισμούς που ορίζονται σε αυτές.

Ε./ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΟΙ ΠΡΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΨΗΣ ΟΤΙ ΕΧΟΥΝ ΔΙΕΝΕΡΓΗΘΕΙ ΓΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Από την επόμενη ημέρα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού βάσει του οποίου διαπιστώθηκε η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου Κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας, ήτοι από 01.01.2025 και μέχρι την ολοκλήρωση της απορρόφησης του αποσχιζόμενου κλάδου από την Επωφελούμενη Εταιρεία (ήτοι την καταχώριση της παρούσας Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση Κλάδου στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68, 69 παρ. 2 και 70 του ν.4601/2019,), όλες οι πράξεις που έχει διενεργήσει και διενεργεί η Διασπώμενη εταιρεία και αφορούν τον αποσχιζόμενο κλάδο, όπως αυτές εμφανίζονται στα νομοτύπως τηρούμενα βιβλία της, θεωρούνται από λογιστικής απόψεως ότι γίνονται επ' ονόματι και για λογαριασμό

της Επωφελούμενης Εταιρείας, τα δε οικονομικά αποτελέσματα, που προέκυψαν ή θα προκύψουν κατά το διάστημα αυτό, ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο την Επωφελούμενη. Με την περαίωση της διάσπασης και δια της καταχώρησης της εγκριτικής απόφασης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), οι πράξεις αυτές θα μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή στα βιβλία της Επωφελούμενης Εταιρείας. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες ή δικαιοπραξίες που έχουν λάβει χώρα ή/και θα λάβουν χώρα κατά το ανωτέρω αναφερόμενο χρονικό διάστημα μεταξύ της Διασπώμενης εταιρείας και παντός τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου, θα συνεχίζονται αυτοδικαίως και άνευ άλλου τινός από την Επωφελούμενη Εταιρεία.

ΣΤ./ ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Η παρούσα διάσπαση με απόσχιση κλάδου και απορρόφησή του από την Επωφελούμενη Εταιρεία συντελείται και ολοκληρώνεται με την τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας που προβλέπονται στις διατάξεις των άρθρων 68, 69 παρ. 2 και 70 του Ν.4601/2019, ήτοι από την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της παρούσας Σύμβασης Διάσπασης ως προς την Επωφελούμενη, οπότε επέρχονται αυτοδίκαια και τα παραπάνω αποτελέσματα της διάσπασης. Για όσα ζητήματα τυχόν δεν ρυθμίζει η παρούσα θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας._

Τα μέρη, μετά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, αναλαμβάνουν την υποχρέωση να προβαίνουν αμελλητί σε κάθε ειδικότερη ενέργεια και πράξη, γνωστοποίηση, σύναψη σύμβασης, τροποποίηση σύμβασης, καταχώριση, αίτηση, και εν γένει κάθε ιδιαίτερη διατύπωση ή ειδικό τύπο που τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων, έστω και αν δεν αναφέρονται ειδικά.

Ζ./ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Από την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας αρχής για τη διάσπαση κατά τα ανωτέρω, επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τα ακόλουθα αποτελέσματα:

α) Η Επωφελούμενη Εταιρεία, ως προαναφέρθηκε, υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως αυτή αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31.12.2024 και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της διάσπασης, καθώς και στο σύνολο των δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και εν γένει έννομων σχέσεων της τελευταίας. Στο πλαίσιο αυτό, περιέρχεται σε αυτήν κάθε δικαίωμα, πράγμα, ακίνητο ή κινητό, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο του Κλάδου, καθώς και οι πάσης φύσεως τυχόν άδειες του τελευταίου, και αυτή θα υπεισέλθει σε όλα τα δικαιώματα και σε όλες τις υποχρεώσεις και τις εν γένει έννομες σχέσεις, που αφορούν τον εισφερόμενο Κλάδο, έστω και αν δεν αναφέρεται ειδικά.

β) Η Διασπώμενη Εταιρεία συνεχίζει να υφίσταται και διατηρεί την περιουσία της, που δεν μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

γ) Οι εκκρεμείς δίκες που σχετίζονται με τον αποσχιζόμενο κλάδο συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Επωφελούμενη Εταιρεία χωρίς καμία ειδικότερη διατύπωση.

δ) Επέρχεται κάθε άλλο αποτέλεσμα που τυχόν προβλέπεται εκ του νόμου, έστω και αν δεν αναφέρεται ειδικά στην παρούσα.

Η./ ΕΓΓΥΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Η Διασπώμενη εταιρεία, όπως παρίσταται και εκπροσωπείται, δηλώνει, υπόσχεται και εγγυάται ότι: α) η περιουσία του αποσχιζόμενου κλάδου ως συνόλου εννοούμενη (ενεργητικό και παθητικό) κατά την 31-12-2024, είναι αυτή που αναφέρεται στον ισολογισμό της, της 31.12.2024, στον οποίο αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Επωφελούμενη εταιρεία περιουσιακά στοιχεία, όπως θα διαμορφωθούν μέχρι τη νόμιμη τελείωση της διάσπασης, β) με την επιφύλαξη τυχόν δικαιωμάτων τρίτων ως αναφέρονται στο παρόν, τα εισφερόμενα ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτής και είναι απαλλαγμένα παντός εν γένει πραγματικού και νομικού ελαττώματος, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στον ως άνω αναφερόμενο ισολογισμό της.

Η δε Επωφελούμενη, όπως παρίσταται και εκπροσωπείται, δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού

του εισφερόμενου σε αυτήν κλάδου της Διασπώμενης, όπως αναφέρονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της τελευταίας της 31.12.2024 και στην παρούσα, καθώς και όπως θα έχουν μεταβληθεί μέχρι της τελειώσεως της διάσπασης, οπότε και τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της Επωφελούμενης.

Οι συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως εκπροσωπούνται, δηλώνουν ρητά και ανεπιφύλακτα ότι στην αξία της καθαρής περιουσίας του αποσχιζόμενου κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, περιλαμβάνεται κάθε δικαίωμά της από οπουδήποτε και αν προέρχεται, κι αν ακόμη δεν φέρει συγκεκριμένο χαρακτηρισμό ή δεν εκφράζεται με συγκεκριμένο τρόπο ή δεν προσδιορίζεται με συγκεκριμένο μέτρο μετρήσεως ή με συγκεκριμένο αριθμό. Κάθε προνόμιο ή ευεργέτημα που έχει παραχωρηθεί στην Διασπώμενη εταιρεία και αφορά στον αποσχιζόμενο κλάδο και κάθε διάταξη νόμου, διατάγματος, υπουργικής απόφασης, διοικητικής ή άλλης πράξης, όπου αναφέρεται στον εν λόγω κλάδο, θεωρείται ότι ισχύει άνευ ετέρου υπέρ της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Περαιτέρω, οι συμβαλλόμενες εταιρείες, νομίμως εκπροσωπούμενες, δηλώνουν ότι: α) θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων και θα τηρήσουν όλες τις νόμιμες διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία σχετικά με την παρούσα διάσπαση, β) δεν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετοχών στις μετέχουσες στην Απόσχιση εταιρείες των οποίων η έγκριση να είναι απαραίτητη για τις αποσχίσεις

και γ) δεν υφίστανται ομολογιούχοι δανειστές και κάτοχοι άλλων τίτλων εκτός μετοχών από τους οποίους απορρέουν ειδικά δικαιώματα. Περαιτέρω, δηλώνουν ότι, δεν υπάρχουν εργαζόμενοι που απασχολούνται στον Κλάδο, ώστε να μεταφερθούν αυτοδικαίως στην Επωφελούμενη Εταιρεία, και η τελευταία να καταστεί αυτοδικαίως στη θέση της Διασπώμενης Εταιρείας, ως εργοδότης.

Θ./ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Οι συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται νόμιμα, παρέχουν την ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα στους: α) Βασίλειο – Νικόλαο Τσιρίκο του Νικολάου, Έλληνα υπήκοο, που κατοικεί στο Νέο Ψυχικό Αττικής, επί της οδού Σεφέρη αρ.64, Τ.Κ. 154 51, με Α.Δ.Τ. ΑΕ043485 και Α.Φ.Μ. 039294500 (Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής) και β) Βασιλική Τσιρίκου του Βασιλείου, Έλληνα υπήκοο, που κατοικεί στο Νέο Ψυχικό Αττικής, επί της οδού Γύζη αρ. 4, Τ.Κ. 154 52, με Α.Δ.Τ. ΑΗ132994 και Α.Φ.Μ. 106360634 (Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), ώστε, ενεργώντας είτε από κοινού είτε ο καθένας χωριστά, να προβούν, στο όνομα και για λογαριασμό των συμβαλλομένων εταιρειών, σε κάθε απαιτούμενη πράξη ή ενέργεια για την ολοκλήρωση της παρούσας συγχώνευσης και ιδίως: να υποβάλουν την παρούσα σύμβαση (συμπεριλαμβανομένων τυχόν διορθωτικών ή συμπληρωματικών πράξεων αυτής) προς έγκριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), να υποβάλουν ακριβές αντίγραφο αυτής σε κάθε

αρμόδια αρχή ή υπηρεσία (όπως ενδεικτικά στην Α.Α.Δ.Ε (Δ.Ο.Υ.), στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο κ.λπ.), να εκπροσωπούν τις συμβαλλόμενες ενώπιόν τους ή και ενώπιον παντός τρίτου, καθώς και να προβαίνουν σε κάθε αναγκαία ή συναφή πράξη, δήλωση ή αίτηση που απαιτείται για την ολοκλήρωση της διαδικασίας της συγχώνευσης, με δυνατότητα υπεξουσιοδότησης οποιουδήποτε τρίτου προσώπου για την εκπλήρωση των ανωτέρω με απλή εξουσιοδότηση μέσω της πλατφόρμας gov.gr ή άλλου νομίμου τρόπου. Περαιτέρω, παρέχεται στους ίδιους ως άνω εντολοδόχους η ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα, όπως, ακόμα και ο καθένας εξ αυτών ατομικά, καταρτίσει και υπογράψει ως αντιπρόσωπος των συμβαλλομένων εταιρειών νέο συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο θα συμπληρώνονται τυχόν παραλείψεις, θα διορθώνονται προφανείς ή μη ουσιώδεις παραδρομές και, εφόσον απαιτείται, θα επαναλαμβάνεται η παρούσα σύμβαση, κατά την ελεύθερη κρίση τους, αποκλειστικά προς τον σκοπό της τυπικής και ουσιαστικής πληρότητας του παρόντος και της ομαλής ολοκλήρωσης της συγχώνευσης._

Ι./ ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Οι συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, δηλώνουν ότι, συμφωνούν και αποδέχονται όλα τα ως άνω αναγραφόμενα και ότι αναγνωρίζουν την παρούσα σύμβαση ως έγκυρη, ισχυρή και αδιάρρηκτη και παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους για προσβολή και διάρρηξη αυτής και του παρόντος συμβολαίου για οποιοδήποτε λόγο και αιτία,

καθώς και για τους αναγραφόμενους στα άρθρα 140 επ., 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, οι οποίοι δεν συντρέχουν.

Επίσης οι συμβαλλόμενες Εταιρείες, όπως παρίστανται στο παρόν, δηλώνουν ότι, σε περίπτωση που εκ παραδρομής κάποιο περιουσιακό στοιχείο ή δικαίωμα του αποσχιζόμενου κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας, για τη μεταβίβαση του οποίου απαιτείται από τις κείμενες διατάξεις να τηρηθεί κάποιος ειδικός τύπος, δεν περιγράφηκε ειδικά παραπάνω ή δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, η Διασπώμενη εταιρεία παρέχει από τώρα την ρητή, ειδική και ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα στην Επωφελούμενη, όπως ενεργώντας μονομερώς και χωρίς τη σύμπραξη της Διασπώμενης με αυτοσύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 235 του ΑΚ για τον εαυτό της ατομικά και σαν εντολοδόχος και εκπρόσωπος της Διασπώμενης εταιρείας, σύμφωνα με εντολή και πληρεξουσιότητα που δίνεται με το συμβόλαιο αυτό από αυτή και ισχύει και για το χρόνο μετά τη λύση της, να προβεί είτε στη συμπλήρωση του παρόντος συμβολαίου όσον αφορά τον απαιτούμενο τύπο με σύνταξη συμπληρωματικής πράξης στην οποία θα περιγράφονται τα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα και θα εκπληρούται ο απαιτούμενος τύπος, είτε στη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης απαιτείται για τη συντέλεση της μεταβίβασης του περιουσιακού στοιχείου ή δικαιώματος.

Οι παριστάμενοι στο παρόν συμβόλαιο εκπρόσωποι των συμβαλλομένων εταιρειών δηλώνουν ότι, τηρήθηκαν όλες οι απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται από τα άρθρα 54 έως 67 του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του νόμου Ν.5162/ 2024 (άρθρα 47-59) και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως αυτές ισχύουν σήμερα. Επιπλέον, δηλώνουν ότι θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων και θα τηρήσουν κάθε άλλη διατύπωση που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία για την ολολήρωση της απόσχισης και την εισφορά στην επωφελούμενη του Κλάδου που απόσχιται.

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

Σημειώνεται ότι:_

1) Μόνιμη έδρα των συμβαλλομένων εταιρειών είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και τη δήλωση αυτή κάνουν οι ώδε εμφανισθέντες νόμιμοι εκπρόσωποι σύμφωνα με τον Ν.1599/1986._

2) Η Διασπώμενη εταιρεία, όπως παρίσταται και εκπροσωπείται στο παρόν, δήλωσε ότι το μεταβιβαζόμενο αγροτεμάχιο δεν προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας της, δεν αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχεται από αγροτική αποκατάστασή της.

3) Οι συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν.2538/1997, ότι δηλαδή το μεταβιβαζόμενο με το παρόν αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται εντός Λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

4) Οι συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα την Συμβολαιογράφο με ατομική τους ευθύνη έκαστη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι:

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

β) Δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με τις οικοδομικές άδειες χρήση των ακινήτων που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο ούτε οι διαστάσεις των κοινοχρήστων, σύμφωνα με τον Ν.1577/1985, πλην των ανωτέρω αναφερομένων.

γ) i. Στα ακίνητα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο, και ειδικότερα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν συσταθεί στην οικοδομή επί οικοπέδου που κείται σε στον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, και συγκεκριμένα επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2), 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.

ii. Στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο, ήτοι στο ενιαίο αγροτεμάχιο με τα επ'αυτού κτίσματα που βρίσκεται στην Δημοτική Ενότητα ΠΑΛΛΗΝΗΣ του Δήμου ΠΑΛΛΗΝΗΣ, έχον πρόσοψη στην Λεωφόρο Μαραθώνος, αριθμός 249, 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 υπάρχει σημείο υδροληψίας το οποίο όμως είναι ανενεργό, σύμφωνα με τα ανωτέρω αναφερόμενα.

5) Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 56 του Ν.5162/2024,απαλλάσσονται από κάθε φόρο ή τέλος υπέρ του Δημοσίου και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ οποιουδήποτε τρίτου, με την επιφύλαξη των οριζομένων στον Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ν. 5144/2024), η παρούσα σύμβαση διάσπασης με απόσχιση κλάδου, οι πράξεις και συμβάσεις του μετασχηματισμού, το καταστατικό, η εισφορά και η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων των μετασχηματιζόμενων επιχειρήσεων, κάθε σχετική πράξη ή συμφωνία που αφορά στην εισφορά ή μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων και κάθε εμπράγματου ή ενοχικού δικαιώματος, οι εταιρικές συμμετοχές που εκδίδονται για την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού, οι αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων των μετασχηματιζόμενων επιχειρήσεων, η σχέση συμμετοχής στο κεφάλαιο της λήπτριας εταιρείας, οι πράξεις δημοσίευσης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, η μεταγραφή των πράξεων, καθώς και κάθε άλλη συμφωνία ή πράξη που απαιτείται για τον μετασχηματισμό ή τη σύσταση εταιρείας.

Κατά παρέκκλιση της ανωτέρω απαλλαγής ως προς τη μεταγραφή, για τη μεταγραφή ή την εγγραφή των σχετικών πράξεων μεταβίβασης των

περιουσιακών στοιχείων ή τη μεταβολή των στοιχείων του δικαιούχου καταβάλλονται αποκλειστικά πάγια δικαιώματα έμμισθων ή άμισθων υποθηκοφυλάκων και προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων ύψους τριακοσίων (300) ευρώ, χωρίς οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση, αμοιβή, επίδομα ή τέλος.

Η συμβολαιογραφική πράξη του μετασχηματισμού υποβάλλεται σε μεταγραφή σύμφωνα με το άρθρο 1197 του Αστικού Κώδικα, εφόσον με αυτήν εισφέρονται ή μεταβιβάζονται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, ακόμη και αν αυτά δεν περιγράφονται στην ίδια τη συμβολαιογραφική πράξη, οπότε υποβάλλεται σχετική έκθεση κατά ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 1194 και 1197 ΑΚ. Κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, δεν απαιτείται η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων ούτε η μνεία ή επισύναψη πιστοποιητικών της Φορολογικής Διοίκησης ή άλλης δημόσιας αρχής ή υπηρεσίας, διοικητικών εγκρίσεων, βεβαιώσεων μηχανικών, υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων, υπεύθυνων δηλώσεων, πιστοποιητικών, τοπογραφικών διαγραμμάτων, αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων ή σχεδιαγραμμάτων, ακόμη και για ακίνητα αποκτηθέντα με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ευρισκόμενα σε παραμεθόριες περιοχές. Κατ’ εξαίρεση, απαιτείται πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του άρθρου 60 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024), το οποίο επισυνάπτεται στη σύμβαση ή πράξη μετασχηματισμού ή στη σχετική έκθεση και βεβαιώνει ότι τα ακίνητα περιλαμβάνονται στη

δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη ή, εφόσον εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού του τρέχοντος έτους, για έξι (6) έτη συμπεριλαμβανομένου του έτους μεταβίβασης. Η σύμβαση ή πράξη μετασχηματισμού είναι έγκυρη και χωρίς την επισύναψη των λοιπών εγγράφων. Τυχόν μη ολοκληρωθείσα μεταγραφή ή εγγραφή εμπραγμάτων δικαιωμάτων κατά τον χρόνο συντέλεσης του μετασχηματισμού ολοκληρώνεται από το νομικό πρόσωπο στο οποίο περιέρχεται το δικαίωμα ως καθολικό διάδοχο. Κατ' εξαίρεση, για εισφορά ακινήτων κατά το άρθρο 52 του ν. 5162/2024 (που αφορά σε ειδικά θέματα εισφοράς ατομικής επιχείρησης ή κοινοπραξίας της παρ. 2 του άρθρου 293 του ν. 4072/2012 και όχι στην παρούσα) υποβάλλεται δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

Οι μετασχηματισμοί του μέρους Δ' του ν. 5162/2024, με εξαίρεση όσους υπάγονται στο άρθρο 52 αυτού, απαλλάσσονται από τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου. Τα προβλεπόμενα ευεργετήματα αίρονται ολικά ή μερικά, εφόσον κάποια από τις πράξεις του μετασχηματισμού έχει ως κύριο ή έναν από τους κύριους στόχους τη φοροδιαφυγή ή τη φοροαποφυγή, και ιδίως όταν η πράξη δεν πραγματοποιείται για οικονομικά θεμιτούς λόγους, όπως η αναδιάρθρωση ή η ορθολογικότερη οργάνωση των δραστηριοτήτων των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων

6) Γίνεται μνεία επίσης ότι, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στον Κώδικα Φ.Π.Α. η παρούσα σύμβαση απαλλάσσεται από κάθε φόρο ή τέλος υπέρ του δημοσίου, και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ οποιουδήποτε τρίτου, σύμφωνα με το άρθρο 56 του Ν. 5162/2024.

Προσαρτώνται στο παρόν:

1) Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 86854506/15-12-2025 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο της διασπώμενης εταιρείας, ισχύος ενός (1) μηνός, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι διασπώμενη εταιρεία είναι ενήμερη στα χρέη της προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν.5104/2024, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024.

2) α. Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 128580/01-09-2025 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών (ΟΤΑ: Νέου Ψυχικού), (ΚΑΕΚ 051070225002/0/0), φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και_

β. Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 131890/08-12-2025 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής (ΟΤΑ: Παλλήνης), (ΚΑΕΚ 051143702025/0/0), φωτοτυπικό αντίγραφο του

οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

3) Το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 4206922/15-12-2025 και υπ' αριθμόν συστήματος 000/Φ/1945231/2025 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας της διασπώμενης εταιρείας, το οποίο εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559) και της υπ' αρ. 17535/Δ1.6002/06-05-2020 (ΦΕΚ Β΄ 1754) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας. Το ως άνω ηλεκτρονικό αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας φέρει αριθμό εγκυρότητας 00267280ED4BD2B693.

4) Για το παρόν εκδόθηκαν τα προσαρτώμενα στο παρόν σε επικυρωμένο αντίγραφο υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου:

- 83438/2025, 109861/2025, 43798/2023, 205197/2022, 95877/2017, 109647/2025, 110190/2025, 109516/2025, 188485/2025 και 215303/2025 Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης των ανωτέρω ακινήτων, ήτοι του κτιρίου επί του αγροτεμαχίου, που κείται στον Δήμο ΠΑΛΛΗΝΗΣ, έχοντος πρόσοψη στην Λεωφόρο Μαραθώνος, και του κτιρίου επί του, επί του οικοπέδου, που κείται στον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, άπαντα του Ενεργειακού Επιθεωρητή Αλέξιου Σωτηρόπουλου, που εκδόθηκαν

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 τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση των συμβαλλομένων, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, παραδόθηκε από την διασπώμενη εταιρεία και παρελήφθησαν από την επωφελούμενη εταιρεία.

Εγώ η συμβολαιογράφος, αφού υπέμνησα στους συμβαλλόμενους, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, 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 των ανωτέρω πιστοποιητικών, δηλαδή διεπίστωσα ότι πράγματι έχουν εκδοθεί για τα εισφερόμενα ακίνητα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης με τους άνω αριθμούς πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκων (83438/2025, 109861/2025, 43798/2023, 205197/2022, 95877/2017, 109647/2025, 110190/2025, 109516/2025, 188485/2025 και 215303/2025) και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιό μου τα εκδοθέντα από το πληροφοριακό σύστημα έντυπα-αποσπάσματα του άνω Π.Ε.Α.-

5) Επικυρωμένο αντίγραφο: α. της με αριθμό 1538/16-2-1962 άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου του Υπουργείου Συγκοινωνιών & Δημ. Έργων, β. της με αριθμό 2093/7-9-1994 άδειας ανοικοδόμησης της Πολεοδομίας Δήμου Αγίας Παρασκευής με την υπ' αριθμόν 1675/1996 άδεια αναθεώρησης αυτής της άνω υπηρεσίας, γ. της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 7760/2014 έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της διεύθυνσης υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Αγίας Παρασκευής, δ. της υπ' αριθμόν 221/2014 άδειας δόμησης της διεύθυνσης υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Αγίας Παρασκευής και ε. της με αύξοντα αριθμό πράξης 360659/14-02-2022 έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (άρθρο 29, παρ.2, Ν. 4495/2017) της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, η οποία διορθώθηκε δυνάμει της με Α/Α πράξης 1450529/23-05-2025 έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής, που αφορούν την ανοικοδόμηση της οικοδομής επί του οικοπέδου που κείται στον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού.

Επικυρωμένο αντίγραφο: α. της υπ' αριθμόν 2249/28-07-1995 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Χ.Π.Π. (Τμήμα Γ') της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής με τίτλο «Άδεια οικοδομής ισογείων καταστημάτων με υπόγειο, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν 1125/05-11-1999 άδεια της αυτής ως άνω Υπηρεσίας, β. της υπ' αριθμόν 72/15-01-2007 οικοδομικής άδειας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δ/νση Χωροταξίας, Πολεοδομίας

και Περιβάλλοντος Παλλήνης) με τίτλο «Διάνοιξη οπής στην οροφή υπογείου σε κτίριο καταστημάτων», γ. της υπ' αριθμόν 110/02-03-2011 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης με τίτλο «Αποκατάσταση ζημιών του Φ.Ο. από φωτιά σε κτίριο καταστημάτων, νομιμοποίηση με άρθρο 22 συνένωσης καταστημάτων και διαρρυθμίσεις», όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμόν 94/06-06-2012 άδεια οικοδομής της αυτής ως άνω Υπηρεσίας και δ. της Α/Α πράξης 1517064/13-07-2025 Έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (άρθρο 29 παρ. 2 ν.4495/2017) της ΥΔΟΜ Παλλήνης του Δήμου Παλλήνης με τίτλο «Κατασκευή προσωρινού ανεξάρτητου στατικά μεταλλικού στεγάστρου σε αύλιο χώρο βιομηχανικού κτιρίου», που αφορούν στην ανοικοδόμηση του κτιρίου επί του αγροτεμαχίου που κείται στον Δήμο ΠΑΛΛΗΝΗΣ, έχοντος πρόσοψη στην Λεωφόρο Μαραθώνος.

6) 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), τα Πιστοποιητικά Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τις ανωτέρω συσταθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες, επί του οικοπέδου, που κείται στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, στην οποία φέρει τον αριθμό διακόσια δώδεκα (212) και της οδού Περικλέους, στην οποία φέρει τον αριθμό δύο (2) : 1] με αριθμό γηπέδου 1081979 – Κωδικό ιδιοκτησίας 1081979-24000119-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί

Βεβαίωσης: 0C5C5995AD2BB2FC5F7B8F62B0BD8C6D [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ-Ι4α στο Α υπόγειο], 2] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 1081979-24000114-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: FAC53EE92D21EE1286A295131ED394FA [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ -Ρ15 στο Α υπόγειο], 3] με αριθμό γηπέδου 1081979 – Κωδικό ιδιοκτησίας 1081979-24000109-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 699B9810FD3976DE4CD5557A3971DB81 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ -Ρ14 στο Α υπόγειο], 4] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 1081979-24000104-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 3FD95AE41ACB26CF7E6F19A1A1B12F10 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ -Ρ13 στο Α υπόγειο], 5] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000100-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 1FDE8862E9022098533222C5D666F82F [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ -Ρ12 στο Α υπόγειο], 6] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000094-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 0D1ACC104DB33257BD9023BB92C5FB19 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΑ -Ρ11 στο Α υπόγειο], 7] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας

23989002-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: E62C7B73C791BF7842AA42FB09514353 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ -Ρ10 στο Β υπόγειο], 8] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988999-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: B69071990E60AE69B62CE02E7EA8D3BD [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ -Ρ9 στο Β υπόγειο], 9] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988995-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: BCD91871BEBF02085FF3F68DE838FA58 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ -Ρ8 στο Β υπόγειο], 10] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988992-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 90617C6B829897926A5F3E006BD6C69E [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ -Ρ7 στο Β υπόγειο], 11] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988989-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: F4D8BC68E1F5BED323201724A0FA6C7C [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ-Ρ6 στο Β υπόγειο], 12] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988987-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: F70A473FB8A8140CE9222ED0D90FE931 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ-Ρ5 στο Β υπόγειο], 13] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας

23988983-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: C956C2E8843E795993841C6C15FAF990 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ-Ρ4 στο Β υπόγειο], 14] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988980-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: EA3A357FDBCBDE46818705B013A25F4E [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ-Ρ3 στο Β υπόγειο], 15] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988978-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 47D47DE0DBF3EC9545BD2ECCE685CF0A [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ - Ρ2 στο Β υπόγειο], 16] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 23988944-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 80EF15E1C62043B5CC9F9C85C9AC33B8 [Οριζόντια ιδιοκτησία ΥΒ - Ρ1 στο Β υπόγειο], 17] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000322-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: CD1E822EE76C08004E96D2012EBEDC50 [Αποθήκη καταστήματος ΥΑ -Ι4β στο Α υπόγειο], 18] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000337-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης:

FBC2CF1A3E7AD80668B960CB6208576C [Αποθήκη καταστήματος ΥΑ-Ι4γ στο Α υπόγειο], 19] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000340-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: E9DD180BE38E6CD9C609C6EC4E24CCCF [Κατάστημα Ι1 στο ισόγειο], 20] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000342-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: FACC2E08EF2D00D6249A1B0BF3E3D3E9 [Κατάστημα Ι2 στο ισόγειο], 21] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000395-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 792FB7888D8C24EB17897D26AB171822 [Κατάστημα Ι3 στο ισόγειο], 22] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000397-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης:

A558D610A122B82498A2E0C8F5DC6808 [Κατάστημα Ι4 στο ισόγειο], 23] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000399-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: EC427399393D487E3A3DEBEEF2965E88 [Κατάστημα Ι5 στο ισόγειο], 24] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24000401-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: DDBA7FC93B2C808994D9A8A6C9BB9636 [Κατάστημα Ι6 στο ισόγειο], 25] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030967-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 56DE911D909E4D575BA0765B5F75B35A [Γραφείο Α1 Α ορόφου], 26] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030969-1 στην οποία ενσωματώνεται η από

12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: C1F16850605620AA426FDEB55AE7E66B [Γραφείο Α2 Α ορόφου], 27] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030971-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: A6AA02E48943669BDD37E385C3A890B7 [Γραφείο Β1 Β ορόφου], 28] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030973-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: FA772E69EB4C2E516F51A044AD17376B [Γραφείο Β2 Β ορόφου], 29] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030975-1 στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 0FE21AD2ED43D147971DFB01BA9CC0F1 [Γραφείο Γ1 στο πατάρι], 30] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030977-1 στην οποία ενσωματώνεται η από

12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 71B23BCE5C747ACFC642EF1826EF03C0 [Δικαίωμα Υψούν], 31] με αριθμό γηπέδου 1081979 - Κωδικό Ιδιοκτησίας 24030980-1, στην οποία ενσωματώνεται η από 12/12/2025 βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2 του Ν.4495/2017 με Κλειδί Βεβαίωσης: 1FD16039F5C6D0BF8B4BD1CDAEE93D5B [ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ], από τα οποία προκύπτει ότι στις παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες καθώς και στους κοινόχρηστους χώρους, 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 προσαρτώνται:

α) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση της διασπώμενης εταιρείας όπως παρίσταται και

εκπροσωπείται στο παρόν, με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

και β) - Ι) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με αριθμό δήλωσης 2241125 αριθμό πρωτοκόλλου 275704 και ηλεκτρονικό κωδικό 0310C6430928E014, από την οποία προκύπτει ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο έχει εξοφληθεί και_

ΙΙ) από Ιουνίου 2014 σχεδιαγράμματα (01) κάτοψης Β' υπογείου, (02) κάτοψης Α' υπογείου, (02) κάτοψης ισογείου, (03) κάτοψης παταριού, (04) κάτοψης Α' ορόφου, (05) κάτοψης Β' ορόφου και (06) κάτοψης δώματος, άπαντα του Πολιτικού Μηχανικού Αλέξιου Σωτηρόπουλου με την επ' αυτών υπεύθυνη δήλωση του ως άνω Πολιτικού Μηχανικού ότι έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και τα έχει υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης από το Ν.4178/13 προθεσμίας και ότι είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ.

7) 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, ήτοι αγροτεμάχιο εκτάσεως 8576,61 τ.μ. με το επ' αυτού ισόγειο κτίριο καταστημάτων με υπόγειο, που βρίσκεται εντός της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Παλλήνης της Δημοτικής Ενότητας ΠΑΛΛΗΝΗΣ του Δήμου ΠΑΛΛΗΝΗΣ της Περιφερειακής Ενότητας ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ της Περιφέρειας ΑΤΤΙΚΗΣ, έχον πρόσοψη στην Λεωφόρο Μαραθώνος, (αριθμός γηπέδου 1163972 – Κωδικός ιδιοκτησίας 1163972-23246647-2), στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 17/12/2025 (και με ημερομηνία αυτοψίας 17/12/2025) βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού Ανδρέα Κυρώζη, κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν.4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 8755A950E62B5E1C3249DFAE5C4B4F3D), σύμφωνα με τα οποία, στο ανωτέρω ακίνητο, 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, το πιστοποιητικό δε αυτό συνοδεύεται από το από Ιουλίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Αλέξιου Σωτηρόπουλου, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων.

Επίσης στο παρόν προσαρτώνται:

α) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση της διασπώμενης εταιρείας όπως παρίσταται και εκπροσωπείται στο παρόν, με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

και β) – Ι) επικυρωμένο φωτοαντίγραφο των υπ' αριθμούς πρωτοκόλλου 6923/30-11-2010, 6943/30-11-2010, 6944/39-11-2010, 6945/30-11-2010, 6946/30-11-2010 και 6947/30-11-2010 αιτήσεων διατήρησης του χώρου (Ν.3843/2010), επί των οποίων έχουν τεθεί οι από 06-05-2011 βεβαιώσεις της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής (Δ/νση

Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Παλλήνης) και οι οποίες έχουν ενσωματωθεί στην άνω προσαρτώμενη στην παρούσα Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, ότι έχει περαιωθεί η διαδικασία διατήρησης των προαναφερθέντων χώρων.

- ΙΙ) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με αριθμό δήλωσης 3755318 αριθμό πρωτοκόλλου 1411353 και ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου 844C57BF7F01D9C8, από την οποία προκύπτει ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο έχει εξοφληθεί πλήρως και_

ΙΙ) από Μαΐου 2016 σχέδιο κάτοψης ισογείου του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Χριστόπουλου, στο οποίο απεικονίζονται οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές, αναγράφονται επ' αυτού ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωσή του ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα καθώς και ότι όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία

και οι μελέτες που απαιτούνται έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.

8) α) Τα πιστοποιητικά (ΕΝΦΙΑ)με κωδικούς:_

1) F9N6212XIZHO2WU7VSHTL0A5M/01-08-2025,_

2) H1T9NOJ8JJ4Z5F9CBZOUWPUFC/01-08-2025,_

3) I1KJIKB1QJTRJ8SWVK0EKKDAI/01-08-2025,_

4) IL9MYGHE6HH68F485MJYDFVXJ/01-08-2025,_

5) JGU17KIU871SGK3NJA9OA72GR/01-08-2025,_

6) JKPO0INFWS90SML5R5HR7USGL/01-08-2025,_

7) LPJ44J82AXEQICC4SHDYV7SD8/01-08-2025,_

8) N1BWBVRQACAJVCV5G2ZGBDGHZ/01-08-2025,_

9) N2QHFDX1L7EJJK9O536RD6WOY/01-08-2025,_

10) OLT1IQNK3YOWI2ZCDHJJBZBVT/01-08-2025,_

11) OM3WQL0BUHCY6YDZE6S9HX7OV/01-08-2025,_

12) OVYQR19YYVOQIVNGXGTD7CNGJ/01-08-2025,_

13) P9J2VM6L5AJTE6JC1PQT5P54R/01-08-2025,_

14) PFRAHT1EQMTI1RGIPYAGNO7GS/01-08-2025,_

15) Q4GCU024YUYADXH8CPGOK8BC6/01-08-2025,_

16) QEO03K5XEOASJ95ZNWXFTZ9IO/01-08-2025,_

17) S9BHXHV40ZIFC0CFT2C8EB377/01-08-2025,_

18) SP0BKJ6844CL2SFQGRG1QTWBM/01-08-2025,_

19) SSJL0DY6XXHF75FJF6HBE98T3/01-08-2025,_

20) T08HG6OUG4JK8HBC54IG7MKV5/01-08-2025,_

21) TQN2L1SZ5J384DOHU6DUEYQ8S/01-08-2025, τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν.5104/2024, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. Α.1085/2023 (ΦΕΚ Β ΄3617/31.5.2023) απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024, από τα οποία προκύπτει ότι η Διασπώμενη εταιρεία (Α.Φ.Μ. 094014502) συμπεριέλαβε τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής επί του οικοπέδου του κείμενου στη Δημοτική Ενότητα Νέου Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2020-2021-2022-2023-2024-2025. Τα πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι την 31/12/2025.

Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

β) Τα πιστοποιητικά (ΕΝΦΙΑ)με κωδικούς:_

1) SDDXWNITIPASNIOJCECDHYRJI/09-12-2025 και_

2) NW75MI0HV4QITM83K0C1K7B86/ 09-12-2025, τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν.5104/2024, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. Α.1085/2023 (ΦΕΚ Β ΄3617/31.5.2023) απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024, από τα οποία προκύπτει ότι η Διασπώμενη εταιρεία (Α.Φ.Μ. 094014502) συμπεριέλαβε το άνω ακίνητο (αγροτεμάχιο με τα επ' αυτού κτίσματα), που κείται στη Δημοτική Ενότητα ΠΑΛΛΗΝΗΣ του Δήμου ΠΑΛΛΗΝΗΣ στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2020-2021-2022-2023-2024-2025. Τα πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι την 31/12/2025. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

9) Το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος από το οποίο προκύπτει ότι την 01/08/2025 υπεβλήθη ηλεκτρονικά

από τον ανωτέρω Πολιτικό Μηχανικό Αλέξιο Σωτηρόπουλο στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Ιουλίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτή στις 21/07/2025 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 3039503._

Υπέμνησα στις συμβαλλόμενες εταιρείες, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν:_

τις διατάξεις του άρθρου 1509 του Αστικού Κώδικα όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από τον Νόμο 1329/1983, του Ν.Δ. 118/1973, του άρθρου 2 του Ν.1329/1983, Ν.Δ. από 17-7-1923, του Ν.Δ. 690/1948, του Ν.Δ 4343/1929, όπως οι νόμοι αυτοί ισχύουν μετά την τροποποίησή τους, που απαγορεύουν το κτίσιμο και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), του Α.Ν. 1587/1950, του Ν.4242/1962, του Β.Δ.329/1974, τις διατάξεις των νόμων 4045/1960, 1577/1985 του Ν.2238/1994, 1249/1982, 1337/1983, 1882/1990, Ν.1473/1984, του Ν.651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και του Δασικού Κώδικα και τις διατάξεις άλλων σχετικών με τη σύμβαση αυτή νομοθετημάτων και

διαταγμάτων, τις διατάξεις του Ν.2744/99 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.3481/2006 (κεφ. Β' άρθρο 8 παρ. 5), τις διατάξεις του Ν.4495/2017, τις διατάξεις του Ν.4174/2013 άρθρο 54Α και την ΠΟΛ. 1279/30-12-2013/ΦΕΚ 3397 τ. Β'/31-12-2013. 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 καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς της. Τις διατάξεις της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα. Υπενθύμισα επίσης στους εμφανισθέντες, υπό τις ανωτέρω ιδιότητές τους, τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δηλώσεως στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας των εκπροσωπούμενων από αυτούς εταιρειών οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτοί μου δήλωσαν ρητώς ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από τις ίδιες

τις εταιρείες, καθώς επίσης τους υπενθύμισα την υποχρέωσή τους να υποβάλουν εμπρόθεσμα δήλωση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό σε εκατόν είκοσι πέντε (125) φύλλα. Τα δικαιώματα του παρόντος, εκδόσεως τριών (3) αντιγράφων καθώς και ο Φ.Π.Α. εισπράχθηκαν και μνημονεύονται στο πρωτότυπο. Επί της συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20%, και μνημονεύεται στο πρωτότυπο.

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

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

ΤΙΘΕΝΤΑΙ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ ΣΤΟ ΠΡΩΤΟΤΥΠΟ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

ΜΑΡΙΑ Λ. ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ