Ακριβές αντίγραφο
PARTHENA KAIMASIDOU
12/06/2026 09:25

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Ακαδημίας 7
Τ.Κ.: 10671
Πληροφορίες: ΚΑΪΜΑΣΙΔΟΥ ΝΕΝΑ
Τηλέφωνο: 210 3382441
E-mail: nenak@acci.gr

Αθήνα,12/06/2026
Αριθ.Πρωτ.: 4116072

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ**, το διακριτικό τίτλο **ΟΚΕ HELLAS - NUPAX** και αριθμό ΓΕΜΗ **004250401000**.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΓΕΜΗ
ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **12/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **6080370**, το από 29/05/2026 συμφωνητικό των εταίρων της εταιρείας με το οποίο τροποποιήθηκε το άρθρο 5 και αναριθμήθηκε το καταστατικό της εταιρείας με την επωνυμία «ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ», το διακριτικό τίτλο ΟΚΕ HELLAS - NUPAX και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 004250401000.

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

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΔΙΟΝΥΣΙΑ ΓΑΡΙΟΥ

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

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΕΥΘΥΜΙΑ ΜΕΝΤΖΕΛΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΜΕ ΕΔΡΑ ΤΗ ΒΟΥΛΑ
ΔΙΓΕΝΗ 18 - ΒΟΥΛΑ Τ.Κ 16673
ΑΦΜ 047656784, ΔΟΥ ΓΛΥΦΑΔΑΣ
e-mail: mentzelounotary@gmail.com
ΤΗΛ. 210 8990770, 210 8954336

ΑΡΙΘΜΟΣ 10.635

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΛΟΓΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» ΚΑΤΑ

ΕΥΡΩ: 2.100.000,00

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΥΡΩ: 1.004.375,29

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

Στη Βούλα σήμερα στις είκοσι εννέα (29) του μηνός Μαΐου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή, στο συμβολαιογραφείο μου που βρίσκεται επί της οδού Διγενή αριθμός 18, σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο Αθηνών με έδρα την Βούλα και κάτοικο επίσης Βούλας, **ΕΥΘΥΜΙΑ ΜΕΝΤΖΕΛΟΥ του Βλασίου** [με ΑΦΜ 047656784 στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής], παρουσιάστηκαν οι ικανοί για δικαιοπραξία και μη εξαιρούμενοι από το Νόμο:

Αφενός οι: **1] Ιάκωβος Συρίγος του Γεωργίου και της Έλλης,** Ελεύθερος Επαγγελματίας, γεννημένος στην Αθήνα στις 5-7-1973, κάτοικος Αμαρουσίου Αττικής, οδός Λακωνίας αριθμός 28, κάτοχος του με αριθμό Χ.191253/27-1-2003 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε από το Τ.Α. Αγίου Παντελεήμονος, με Α.Φ.Μ. 039803936 στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής **και 2] Μαρία Σορδάκη του Ανδρέα και της Ελλάδος,** Ελεύθερος Επαγγελματίας, γεννημένη στην Γερμανία στις 17-8-1976, κάτοικος Αμαρουσίου Αττικής, οδός Λακωνίας αριθμός 28, κάτοχος του με αριθμό ΑΚ.4270087/12-5-2014 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε από το ΤΑ Αμαρουσίου, με Α.Φ.Μ. 109405176 στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής. **Αφετέρου** οι ίδιοι ως άνω **1] Ιάκωβος Συρίγος** του Γεωργίου και της Έλλης **και 2] Μαρία Σορδάκη** του Ανδρέα και της Ελλάδος, **οι οποίοι ενεργούν** στο συμβόλαιο αυτό **ως διαχειριστές και νόμιμοι εκπρόσωποι της** εδρεύουσας στον Δήμο Καματερού Αττικής και επί της οδού Στουρνάρα αριθμός 12, **ομόρρυθμης εταιρείας** με την επωνυμία **«ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»** απόδοση επωνυμίας στα λατινικά «IAKOVOS SYRIGOS KAI

SIA ΟΕ» και με τον διακριτικό τίτλο **«ΟΚΕ HELLAS- NUPAX»** με **Α.Φ.Μ. 099989736** στο ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και με αριθμό ΓΕΜΗ 004250401000.

Η άνω εταιρεία συστήθηκε με το ιδρυτικό καταστατικό στις 7-5-2001, το οποίο δημοσιεύθηκε νόμιμα στα βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών, με αύξοντα αριθμό 5507/7-5-2001. Στη συνέχεια το αναφερόμενο καταστατικό τροποποιήθηκε **1]** την 5η Ιουλίου 2001, με αύξοντα αριθμό δημοσίευσης 8214/6-7-2001, **2]** την 13η Ιουνίου 2002 με αύξοντα αριθμό δημοσίευσης 7219/21-6-2002, **3]** την 16η Ιουνίου 2004 με αύξοντα αριθμό δημοσίευσης 9146/17-6-2004, **4]** την 6η Σεπτεμβρίου 2005 με αύξοντα αριθμό δημοσίευσης 12261/7-9-2005 αμφότερα του Πρωτοδικείου Αθηνών, **5]** την 13η Ιουλίου 2007, η έδρα της εταιρείας μεταφέρθηκε στην οδό Στουρνάρα αριθμός 12 στον Δήμο Καματερού Αττικής, Τ.Κ. 13451, χωρίς τροποποίηση του καταστατικού κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 παράγραφος 2 του καταστατικού που ορίζει: «Η Εταιρεία δύναται να μεταφέρεται σε οποιοδήποτε μέρος του Νομού Αττικής καθώς επίσης να ιδρύει Υποκαταστήματα σε οποιοδήποτε μέρος της Ελληνικής Επικράτειας», **6]** με την από 17-12-2012 απόφαση των εταίρων, η οποία δημοσιεύθηκε νομίμως στις 21-02-2013 στο ΓΕΜΗ με ΚΑΚ 45391, έγινε αλλαγή επωνυμίας, αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας και τροποποιήθηκε το άρθρο 5 του καταστατικού της, όπως προκύπτει από την με αρ. πρωτ. 15795/17-04-2013 ανακοίνωση - βεβαίωση του προέδρου του ΕΒΕΑ του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών και **7]** με το από 22-11-2023 συμφωνητικό των εταίρων της εταιρείας με το οποίο τροποποιήθηκε το άρθρο 5 και αναριθμήθηκε το καταστατικό της εταιρείας, το οποίο καταχωρήθηκε στις 16-01-2024 στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρισης 3985534, όπως προκύπτει από την με αριθ. πρωτ. 3164369/16-01-2024 ανακοίνωση του Εμπορικού & Βιοχημικού Επιμελητηρίου Αθηνών. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του. Το νέο κείμενο του καταστατικού είναι συνημμένο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης. Άπαντα τα νομιμοποιητικά προσαρτώνται στο παρόν.

Οι άνω εμφανιζόμενοι δηλώνουν υπεύθυνα ότι το καταστατικό της εταιρείας την οποία εκπροσωπούν δεν έχει υποστεί άλλες τροποποιήσεις, ότι αυτή λειτουργεί μέχρι σήμερα νόμιμα, δεν έχει λυθεί ή πτωχεύσει ή τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση ή εκκαθάριση, ούτε έχει υπαχθεί σε διαδικασία συνδιαλλαγής ή εξυγίανσης, ούτε έχει κατατεθεί αίτηση για να κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή σε διαδικασία εκκαθάρισης ή εξυγίανσης μέχρι

σήμερα και διέπεται από τα προαναφερόμενα νομιμοποιητικά έγγραφα, **όπως** προκύπτει και από τα συνημμένα στο παρόν με Αριθ. Πρωτ. 3502350.5422579/30-04-2026 Γενικό Πιστοποιητικό του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών [Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.], ψηφιακά υπογεγραμμένο, που έχει αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. και με Αριθ. Πρωτ. 3487334.5397871/22-04-2026 Αναλυτικό Πιστοποιητικό Εκπροσώπησης του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών [Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.], ψηφιακά υπογεγραμμένο, που έχει αναρτηθεί στον διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ.

Οι ανωτέρω ζήτησαν την σύνταξη και υπογραφή του συμβολαίου αυτού, με το οποίο δήλωσαν, συμφώνησαν κι αποδέχθηκαν αμοιβαία τα εξής:

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι αφ' ενός συμβαλλόμενοι **1] Ιάκωβος Συρίγος** του Γεωργίου και της Έλλης **και 2] Μαρία Σορδάκη** του Ανδρέα και της Ελλάδος, έχουν στην αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή τους, κοινά, αδιαίρετα και κατά ποσοστό ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου ο καθένας, το παρακάτω ακίνητο που βρίσκεται στην τοποθεσία «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και στην περιφέρεια του Δήμου αυτού και μετά τη Διοικητική Διαίρεση της Ελλάδος βάσει του **Ν.3852/2010** (ΦΕΚ Α' 87/7-6-2010) - πρόγραμμα **«ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ»** στη Δημοτική Ενότητα **Γλυφάδας, του Δήμου Γλυφάδας,** της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στο με αριθμό διακόσια ογδόντα έξι **(286)** οικοδομικό τετράγωνο και επί της **οδού Γαληνού** στην οποία φέρει τον αριθμό πέντε **[5] και συγκεκριμένα:** οικόπεδο εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων και 0,10 [600,10μ2] με την εντός αυτού ισόγεια οικία με αποθήκη υπογείου.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το άνω **οικόπεδο με ΚΑΕΚ 050412366008/0/0:**

Α] Κατά προγενέστερο τίτλο κτήσης, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εξακόσια [600,00μ2], φαίνεται με τον αριθμό οκτώ (8) του διακόσια ογδόντα έξι (286) οικοδομικού τετραγώνου του Συνοικισμού Ευρυάλης Γλυφάδας στο σχεδιάγραμμα το οποίο έχει προσαρτηθεί στο με αριθμό 92.749/1925 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Οικονομόπουλου και συνορεύει Βόρεια σε πλευρά μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,65 (17,65) με το τρία (3) οικόπεδο του ιδίου τετραγώνου και σχεδιαγράμματος, Ανατολικά σε πλευρά μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων (34,00) με το επτά (7) οικόπεδο του ιδίου σχεδιαγράμματος και τετραγώνου, Νότια σε πρόσωπο μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,65 (17,65) με την οδό Γαληνού και Δυτικά σε

πλευρά μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων (34,00) με το με αριθμό εννέα (9) οικόπεδο ιδίου τετραγώνου.

Β] Κατά μεταγενέστερη καταμέτρηση το οικόπεδο αυτό έχει έκταση εξακόσια και 0,10 (600,10μ2) τετραγωνικά μέτρα, φαίνεται με τα κεφαλαία γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Φεβρουαρίου 1986 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Γεωργίου Α. Κολιόπουλου, το οποίο έχει προσαρτηθεί στο με αριθμό 933/19-2-1986 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Χαραλαμπίας Δ. Ράμμου - Γιαννακοπούλου και συνορεύει Βόρεια σε πλευρά Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων (34,00) με ιδιοκτησία Ηλία Καμμένου, Νότια σε πλευρά Α-Δ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων (34,00) με πολυκατοικία αδελφών Σκουρογιάννη, Ανατολικά σε πρόσωπο Α-Β μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,65 (17,65) με την οδό Γαληνού και Δυτικά σε πλευρά Γ-Δ μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,65 (17,65) με ιδιοκτησία Ηρακλή Σπανού.

Γ] Με πιο πρόσφατη καταμέτρηση και σύμφωνα με το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτέκτονος μηχανικού Μαρίας Ε. Νικολοπούλου, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση της μηχανικού σύμφωνα με τον Ν.651/1977, σύμφωνα με την οποία το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με τους ισχύοντες σήμερα όρους δόμησης και δεν υπόκειται στο νόμο 1337/1983, το οποίο έχει προσαρτηθεί στο με αριθμό 7.313/1-3-2013 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτη Φιλιππάτο, το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τον αριθμό οικοπέδου 8 και με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Α), έχει έκταση εξακόσια και 0,10 (600,10) τετραγωνικά μέτρα και συνορεύει: Βόρεια σε πλευρά Γ-Δ μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,65 (17,65) με το οικόπεδο 3 ιδιοκτησίας αγνώστων, Ανατολικά σε πλευρά Δ-Α μήκους τριάντα τεσσάρων (34,00) μέτρων με το οικόπεδο 9 ιδιοκτησίας αγνώστων, Νότια σε πρόσωπο Α-Β μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,65 (17,65) μέτρων με την οδό Γαληνού και Δυτικά σε πλευρά Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων (34,00) μέτρων με το οικόπεδο 7 ιδιοκτησίας αγνώστων.

Δ] Σήμερα το άνω οικόπεδο εμφαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α στο από Μαρτίου 2026 (με αριθμό σχεδίου Τ.1) τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Παναγιώτη Μ. Αξιομάκαρου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 και φέρει τη μεθοδολογία εξάρτησης από το Ε.Γ.Σ.Α. '87, αποτυπώνει τους όρους δόμησης και τον εντοπισμό της ιδιοκτησίας στο Απόσπασμα Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου (κλίμακα 1:2.000, ΦΕΚ 30Δ/1961) και εμπεριέχει: **1]** την δήλωση μηχανικού

(Ν.651/77), όπου δηλώνει υπεύθυνα σύμφωνα με τον νόμο για το οικόπεδο με στοιχεία «Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α» και με Εμβαδόν **600,10τ.μ.**, που βρίσκεται επί της οδού Γαληνού 5, στο Ο.Τ. 286 του Δήμου Γλυφάδας, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών ότι: α) είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, β) βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Γλυφάδας, γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του του ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, δ) εντός του Ο.Τ. δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα, ε) εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του εν θέματι οικοπέδου, υπάρχουν δέντρα, στ) εντός των όμορων οικοπέδων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα, ζ) η ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου και φέρει αριθμό Κ.Α.Ε.Κ. 050412366008, η) εντός αυτού δεν υπάρχουν σήμερα ενεργά ή ανενεργά σημεία υδροληψίας. **2]** Παρατηρήσεις: 1. Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα ενταγμένων Ε.Γ.Σ.Α ΄87. 2. Οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογίσθηκαν αναλυτικά από τις συν/νες των κορυφών. 3. Η ρυμοτομική γραμμή τέθηκε σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Η οικοδομική γραμμή βρίσκεται σε παράλληλη μετατόπιση 6μ. από τη ρυμοτομική. 4. Η εξάρτηση από το Ε.Γ.Σ.Α. ΄87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού - HEPOS. **3]** Δήλωση ιδιοκτήτη (Ν.4030/11). Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι ιδιοκτήτες δηλώνουμε ότι: - τα αρχικά και υλοποιημένα όρια του οικοπέδου με στοιχεία «Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α» και εμβαδόν 600,10τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Γαληνού 5, στο Ο.Τ. 286 του Δήμου Γλυφάδας υπεδείχθησαν από εμάς και – ευθυνόμαστε για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων του οικοπέδου και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός μας να ζητήσουμε την έκδοση άδειας κατεδάφισης. **4]** Βεβαίωση Υψομέτρου (Άρθρ. 9 του Ν4030/11). Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.4030/2011 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, βεβαιώνεται ότι η οριστική στάθμη της οδού Γαληνού, έμπροσθεν του Ο.Τ. 286 στη Γλυφάδα είναι οριστικά διαμορφωμένη και τα κράσπεδα κατασκευασμένα. Τα απόλυτα υψόμετρα στο πρόσωπο του οικοπέδου είναι: Η (Α)=+31,84μ. Η (Β)=+32,18μ. **5]** Στοιχεία Ηλεκτρονικής Υποβολής (άρθρο 3, παρ. 4 Υ.Α. 27623/1752/ΦΕΚ 2216Β'/14-6-2018). Το παρόν διάγραμμα υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 3346838/07-04-2026, το οποίο νόμιμα υπογεγραμμένο από τον άνω μηχανικό, τους συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτάται στο παρόν, σύμφωνα με το οποίο

έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εξακόσια και 0,10 **[600,10μ2] και συνορεύει** κατά ορθότερο προσανατολισμό Βορειοανατολικά σε πλευρά Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων και 0,15 (34,15) με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου που φέρει ΚΑΕΚ 050412366007, Βορειοδυτικά σε πλευρά Γ-Δ μήκους μέτρων οκτώ και 0,83 (8,83) με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου που φέρει ΚΑΕΚ 050412366004 και σε πλευρά Δ-Ε μήκους μέτρων οκτώ και 0,82 (8,82) με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου που φέρει ΚΑΕΚ 050412366003, Νοτιοανατολικά σε πρόσωπο Α-Β μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,88 (17,88) με την οδό Γαληνού πλάτους είκοσι (20,00) μέτρων και Νοτιοδυτικά σε πλευρά Α-Ε μήκους μέτρων τριάντα τριών και 0,92 (33,92) με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου που φέρει ΚΑΕΚ 050412366009.

Γίνεται μνεία ότι:

1] Σύμφωνα **με το άρθρο 40 Ν.4409/2016** και το άρθρο 3 παρ. 4 της ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/2018 (ΦΕΚ 2216/14-6-2018 τευχ. Β') απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας στις 07-04-2026 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον άνω αγρονόμο και τοπογράφο μηχανικό Στρατή - Παναγιώτη Αξιομάκαρο (ΑΜ 115139) στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» το ανωτέρω από 12/03/2026 τοπογραφικό διάγραμμα του ίδιου μηχανικού και έλαβε, για το παραπάνω οικόπεδο Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 3346838,** όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος που προσαρτάται στο παρόν.

2] Το προπεριγραφόμενο **οικόπεδο** φέρει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου **[ΚΑΕΚ] 050412366008/0/0.**

3] Επί του προπεριγραφόμενου οικοπέδου υφίσταται οικία κατασκευασμένη προ του έτους 1955 σύμφωνα με την με αριθμό **779/10-02-1936 άδεια οικοδομής** του Γραφείου Σχεδίου πόλεως Αθηνών και Βοιωτίας, η οποία εμφαίνεται κατά το περίγραμμά της στο ανωτέρω αναφερόμενο και στο παρόν συμβόλαιο προσαρτώμενο τοπογραφικό διάγραμμα **και συγκεκριμένα ισόγεια οικία επιφανείας** μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα πέντε και 0,53 **[75,53μ2] και αποθήκη ημιυπογείου επιφανείας** μέτρων τετραγωνικών έντεκα και 0,14 **[11,14μ2].**

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το άνω ακίνητο περιήλθε στους αφενός συμβαλλόμενους, κοινά, αδιαίρετα και κατά ποσοστό ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, **με το** με αριθμό **7.313/1-3-2013 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτη Φιλιππάτο,** που έχει νόμιμα

μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Γλυφάδας, στον τόμο 81 και με αύξοντα αριθμό 103, σε συνδυασμό με την υποβληθείσα από τους συμβαλλόμενους στο ΚΕΦΟΚ Αττικής μέσω της Εφαρμογής myΑιτήματα [με αριθμό πρωτοκόλλου αιτημάτων 920171/7-5-2026] και συνημμένη στην παρούσα, με αριθμό 43206 και 43248 κοινή δήλωση [αρ. καταχώρησης 3009060 και 3009324/8-5-2026] δήλωση μεταβίβασης ακινήτου για την άνω αποθήκη των 11,14μ2, η αξία της οποίας καθορίστηκε στο συνολικό ποσό των 4.982,92€ [ποσό 2.491,46€ για κάθε συμβαλλόμενο] και καταβλήθηκε α] από τον Ιάκωβο Συρίγο φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού ευρώ εβδομήντα έξι και 0,98 [76,98€], με ταυτότητα οφειλής 03980393691010222360281230043, όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό 20260311810/13-05-2026 αποδεικτικό καταβολής που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν.4223/2013) και β] από την Μαρία Σορδάκη φόρος μεταβίβασης ακινήτου ποσού ευρώ εβδομήντα έξι και 0,98 [76,98€], με ταυτότητα οφειλής 10940517691010222560281230062, όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό 20260311773/13-5-2026 αποδεικτικό καταβολής που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν.4223/2013), από αγορά από τον Στέλιο Μπίθα του Γεωργίου και της Αγγελικής, στον οποίο είχε περιέλθει το ανωτέρω ακίνητο με το με αριθμό 933/19-02-1986 συμβόλαιο γονικής παροχής ψιλής κυριότητας του Συμβολαιογράφου Κηφισιάς Χαραλαμπίας Δ. Ράμμου- Γιαννακοπούλου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου, στον τόμο 228 και με αύξοντα αριθμό 418, από γονική παροχή που συστήθηκε σ' αυτόν κατά ψιλή κυριότητα από τον πατέρα του Γεώργιο Μπίθα του Αριστείδη και της Τριανταφυλλιάς, σύμφωνα με το άρθρο 1509 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό με τον Ν.1329/1983, με το οποίο παρακράτησε το δικαίωμα της επικαρπίας για τον εαυτό του και μέχρι το τέλος της ζωής του. Μετά τον θάνατο του οποίου που συνέβη στις 3-7-2006, όπως αυτό προκύπτει από την από 06-07-2006 Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου [αριθμός πράξης 18/τόμος Η/έτος 2006] του Ληξιαρχείου του Δήμου Αλιφείρας Ολυμπίας Ηλείας που προσαρτάται στο με αριθμό 7.313/1-3-2013 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτη Φιλιππάτο, ο Στέλιος Μπίθας κατέστη τέλειος και αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος του παραπάνω ακινήτου.

Β. ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΕΡΙ ΑΥΞΗΣΕΩΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Κατά τη συνεδρίαση της 2-4-2026, η Συνέλευση των εταίρων της **ομόρρυθμης εταιρείας** με την επωνυμία **«ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»** απόδοση επωνυμίας στα λατινικά «IAKOVOS SYRIGOS KAI SIA OE» και με τον διακριτικό τίτλο **«OKE HELLAS- NUPAX», αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας με εισφορά σε είδος, ήτοι με εισφορά ακινήτου, ποσού** δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ **[2.100.000,00€]**, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4072/2012 περί προσωπικών εταιρειών και κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 ως προς την αποτίμηση της εισφοράς σε είδος.

Η αξία του εισφερόμενου ακινήτου προκύπτει από την από Μαρτίου 2026 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας, η οποία συντάθηκε από τον Κωνσταντίνο Τράκα, πολιτικό μηχανικό και πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων κατά το σχήμα Recognized European Valuer (Ρ.Ε.Ω.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2017/122.

Η ανωτέρω έκθεση δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το νόμο στο ΓΕΜΗ, στις 21-04-2026 με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6028414,** η οποία έχει ως εξής:

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΟΙΚΠΕΔΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ,
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΕΝΤΟΛΕΙΣ: ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ – ΜΑΡΙΑ ΣΟΡΔΑΚΗ



ΜΑΡΤΙΟΣ 2026

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	
Εντολείς	**ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ – ΜΑΡΙΑ ΣΟΡΔΑΚΗ**
Θέση Ακινήτου	θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής
Συντεταγμένες (φ, λ)	φ: 37.855114 λ: 23.764045
Είδος Ακινήτου	Γήπεδο
Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης	23/03/2026
Κρίσιμη Ημερομηνία	23/03/2026
Σκοπός Εκτίμησης	Σκοπός της ως άνω εργασίας είναι η ενημέρωση των εντολέων
Αυτοψία	20.03.2026
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία
Αγοραία Αξία	**2.100.000€** (Δύο Εκατομμύρια Εκατό Χιλιάδες Ευρώ)

Ο συντάξας

Κωνσταντίνος Τράκας, REV

Πολιτικός Μηχανικός, MBA

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **2**

1 **ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ** **4**
Στοιχεία Εκτιμητή 4
Εντολείς 4
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης 4
Εύρος Αυτοψίας 4

2 **ΒΑΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ** **4**
Αντικείμενο Εκτίμησης 4
Σκοπός Εκτίμησης 4
Βάση Εκτίμησης 5
Μεθοδολογία Εκτίμησης 6

3 **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ** **8**
Ευρύτερη Περιοχή 8
Άμεση Περιοχή 9

4 **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** **10**
Έλεγχος ταύτισης τίτλων - Έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας 13

5 **ΈΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ** **13**
Γενικά 13
Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγοράς 16
Συγκριτικά Στοιχεία 17
Ανάλυση Συγκριτικών Στοιχείων 19

6 **ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ** **20**
Αγοραία Αξία 20

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ **21**
Πηγές Πληροφοριών 21
Γενικές Παραδοχές 21
Φωτογραφίες - Χάρτες 23

1 ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στοιχεία Εκτιμητή

Η παρούσα έκθεση εκπονήθηκε από τον Κωνσταντίνο Τράκα, Πολιτικό Μηχανικό, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με **αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2017/122**. Επίσης είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με **Αριθμό Μητρώου 393** και συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ν. 4152/2013 ΦΕΚ 107/Α' (Παράγραφος Γ'), καθώς και τους Κώδικες Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Εκτιμητών του RICS[1] και της TEGoVA[2].

Εντολείς

Εντολείς της παρούσας εκτίμησης είναι οι Ιάκωβος Συρίγος και Μαρία Σορδάκη.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 23η Μαρτίου 2026.

Εύρος Αυτοψίας

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 20 Μαρτίου 2026.

2 ΒΑΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας κατά την 23η Μαρτίου 2026, οικοπέδου που βρίσκεται στη θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Σκοπός Εκτίμησης

Η παρούσα εκτίμηση εκπονήθηκε για σκοπούς ενημέρωσης των εντολέων. Για το σκοπό αυτό, το εκτιμώμενο περιγράφεται κατωτέρω με βάση τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.

---

[1] *Rules of Conduct, Οκτώβριος 2021*

[2] *Code of Conduct of TeGoVA, Ιούνιος 2020*

[2] *European Valuation Standards -EVS 10th Edition 2025), ισχύοντα από 1 Ιανουαρίου 2025*

Βάση Εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης[3], τα Διεθνή Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS)[4], και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα[5].

Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η **Αγοραία Αξία («Market Value»)** σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards – EVS 10th edition - 2025) και με το πρότυπο VPS 4 του RICS Valuation – Global Standards 2022.

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Προκειμένου να πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας πρέπει να ισχύουν τα εξής:

α) Και οι δύο συμβαλλόμενοι (αγοραστής και πωλητής) είναι καλής προαίρεσης και πρόθυμοι να καταλήξουν σε συμφωνία. (Δεν υπάρχει οικονομική ή χρονική πίεση)

β) Και οι δύο συμβαλλόμενοι είναι πλήρως πληροφορημένοι και ενεργούν προς ίδιον συμφέρον

γ) Το ακίνητο διατίθεται προς πώληση στην αγορά για εύλογο χρονικό διάστημα (εύλογος χρόνος για έρευνα αγοράς / διαπραγμάτευση για το είδος και την περιοχή στην οποία βρίσκεται, αλλά επίσης και για τις συνθήκες κάθε αγοράς)

---

[3] *Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα / International Valuation Standards – IVS, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2025*
[4] *RICS Valuation Global Standards ("Red Book Global Standards"), ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2025*
[5] *European Valuation Standards -EVS 10th Edition 2025), ισχύοντα από 1 Ιανουαρίου 2025*

δ) Οι δύο συμβαλλόμενοι δεν σχετίζονται μεταξύ τους (π.χ. μητρική και θυγατρική εταιρεία ή εκμισθωτής και μισθωτής) και ενεργούν ανεξάρτητα

ε) Ο αγοραστής δεν έχει τυχόν ειδικό ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο ακίνητο (π.χ. αγορά συνορεύοντος οικοπέδου για επέκταση των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων)

στ) Η πληρωμή πραγματοποιείται «τοις μετρητοίς» ή με οιονδήποτε άλλο οικονομικό διακανονισμό που μπορεί να θεωρηθεί «τοις μετρητοίς»

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου έγινε χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων προσεγγίσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες εφαρμόζονται σε περιπτώσεις παρόμοιων ακινήτων. Συγκεκριμένα, εφαρμόστηκε η Προσέγγιση Αγοράς («*Market Approach*»).

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος, η οποία προσδιορίζει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη (και πρόσφατων) πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια με το εκτιμώμενο χαρακτηριστικά, εφαρμόζοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου αναλύοντας είτε τις τιμές πραγματικών αγοραπωλησιών ομοειδών με το εξεταζόμενο ακινήτων σε ανάλογη τοποθεσία ή/ και τις ζητούμενες τιμές, μετά τις απαραίτητες προσαρμογές.

Η εφαρμογή αυτής της μεθόδου προϋποθέτει την ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς (δηλαδή την ύπαρξη ικανού αριθμού αγοραπωλησιών ακινήτων στην περιοχή για την εξαγωγή συμπερασμάτων), καθώς και ορθολογική χρήση της παρούσας μεθόδου. Ειδικότερα, η αποτίμηση της αξίας με χρήση της Προσέγγισης Αγοράς είναι μία διαδικασία κατά την οποία μία βάση πρωτογενών δεδομένων μετατρέπεται, μετά από κατάλληλη επεξεργασία, σε αιτιολογημένη δήλωση της αξίας του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή αποτελεί μία δομημένη προσέγγιση συγκέντρωσης συγκεκριμένων πληροφοριών σχετικά με ομοειδή ακίνητα, στοχεύοντας στην συγκριτική ανάλυσή τους και στη διασυσχέτιση τους (cross-correlation) με το υπό εξέταση ακίνητο. Η Προσέγγιση Αγοράς είναι μία ιδιαίτερα πρόσφορη μέθοδος για την αποτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, καθώς γενικά θεωρείται ως η αμεσότερη προσέγγιση για τον καθορισμό της Εύλογης Αξίας και της Επενδυτικής Αξίας.

Δύο παράγοντες περιορίζουν συχνά τη χρησιμότητα αυτής της μεθόδου αποτίμησης. Πρώτον, δεν αποτελούν όλες οι πωλήσεις καλή ένδειξη της αγοραίας αξίας, καθώς ένας ισχυρός πωλητής θα διατηρήσει υψηλά την τιμή ενώ ένας ισχυρός αγοραστής θα πιέσει την τιμή προς τα κάτω. Δεύτερον, συγκεκριμένα είδη ακινήτων πωλούνται σπάνια, με αποτέλεσμα την έλλειψη ομοειδών

δειγμάτων και την ανεπάρκεια στοιχείων της αγοράς. Ειδικότερα, οι αναγωγές οι οποίες εφαρμόστηκαν κατά τη συγκεκριμένη εκτίμηση είναι η κάτωθι:

- Μέγεθος

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν επιφάνεια μικρότερη από το εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα.

- Παλαιότητα

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία είναι νεότερης κατασκευής από το εκτιμώμενο ακίνητο και αντίστροφα. Σε περιπτώσεις ανακαινισμένων ακινήτων, χρησιμοποιείται σταθμισμένο έτος κατασκευής, ανάλογα με την έκταση της ανακαίνισης (λ.χ. σε μέτριας ανακαίνιση χρησιμοποιείται το μέσο έτος μεταξύ κατασκευής και ανακαίνισης, σε περιπτώσεις ριζικής ανακατασκευής χρησιμοποιείται το έτος ανακαίνισης κ.ο.κ.)

- Όροφος

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία είναι χαμηλότερου επιπέδου από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Θέση

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία είναι σε καλύτερη θέση από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Προβολή

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν υψηλότερη προβολή (λ.χ. γωνιακά, ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής, κ.λπ.) από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Ποιοτικά Χαρακτηριστικά

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν υψηλότερης ποιότητας κατασκευή και παροχές από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Παραρτήματα

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία έχουν υψηλότερης ποιότητας παραρτήματα από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Κατάσταση Συντήρησης

Σε αυτή την αναγωγή, υπολογίζεται απομειωτικός συντελεστής σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης από το εκτιμώμενο και αντίστροφα.

- Περιθώριο Διαπραγμάτευσης

Σε περιπτώσεις ζητούμενων τιμών, εφαρμόζεται απομειωτικός συντελεστής ο οποίος αποτυπώνει τη διαφοροποίηση μεταξύ της τελικής τιμής του ακινήτου και της αρχικής ζητούμενης, ως αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων μεταξύ αγοραστή – πωλητή ή μισθωτή – εκμισθωτή.

3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ευρύτερη Περιοχή

Το εκτιμώμενο ακίνητο εντοπίζεται στη θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.

Η Γλυφάδα, έδρα του ομώνυμου δήμου, είναι παραλιακό προάστιο, παρά την Άκρα Πούντα του Σαρωνικού, στα νότια του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, έκτασης 25 τετρ. χλμ. Από την Αθήνα απέχει περίπου 14 χλμ. και από το Φάληρο περίπου 7,5 χλμ. Διοικητικά, ανήκει στην περιφέρεια Αττικής και στη Νομαρχία Αθηνών.

Ο **Δήμος Γλυφάδας** είναι ένας από τους πλουσιότερους οικονομικά δήμους της Αττικής, έδρα πολλών δημόσιων υπηρεσιών (εφορία, πολεοδομία, ΚΕΠ, ΙΚΑ, ΔΕΚΟ, Επιθεώρηση Εργασίας, ΟΑΕΔ, ασφαλιστικά ταμεία, αστυνομία) καθώς και της ομώνυμης Ιεράς Μητρόπολης.





Η περιοχή, ήδη από τις αρχές του 20 αιώνα έχει μετονομαστεί σε Γλυφάδα, από κάποια πηγάδια που υπήρχαν και είχαν γλυφό νερό. Το 1926, η περιοχή που ως τότε ανήκε στην κοινότητα Μπραχαμίου, αποσπάται σε ανεξάρτητη κοινότητα. Το 1943 επέρχεται διοικητική μεταβολή με το Νόμο 239/43 και οι κοινότητες Γλυφάδας και Ελληνικού καταργούνται. Στη θέση τους δημιουργείται ο Δήμος Ευρυάλης με έδρα το συνοικισμό Γλυφάδας. Δύο χρόνια αργότερα με αναγκαστικό νόμο ο Δήμος Ευρυάλης μετονομάζεται σε Δήμο Γλυφάδας.

Τα πρώτα σπίτια χτίζονται το 1920 και σύντομα αρχίζει η τουριστική εκμετάλλευση της όμορφης παραλίας. Η Γλυφάδα αναπτύσσεται σε σύγχρονη λουτρόπολη.

Όταν μιλάμε για Γλυφάδα, μιλάμε συνήθως για την Κάτω Γλυφάδα, μια που η Άνω Γλυφάδα, η περιοχή δηλαδή της Τερψιθέας, άρχισε να αναπτύσσεται πολύ αργότερα από το 1960. Στην περιοχή αυτή υπήρχαν μαντριά και βοσκούσαν πρόβατα στα οικόπεδα και στις αλάνες.

Σήμερα, η Γλυφάδα διασχίζεται από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης που τη χωρίζει (ή και την ενώνει) σε Άνω και Κάτω Γλυφάδα. Η Κάτω είναι πολύβουη, έχει το εμπορικό κέντρο, έχει χώρους διασκέδασης, είναι εφάμιλλη σύγχρονης πόλης. Μιας πόλης με καλή συγκοινωνία και ωραία παραλία, με τέσσερις μαρίνες ελλιμενισμού, με Γκολφ, με γήπεδο ποδοσφαίρου, με κολυμβητήρια με γήπεδα τένις και μπάσκετ.

Μιας πόλης που σφύζει από ζωή και κίνηση, μιας πόλης που φιλοξενεί «όλες τις φυλές του Ισραήλ». Και η Άνω Γλυφάδα που είναι πιο ήσυχη, με γειτονιές αλλά και με μονοκατοικίες, μακριά από τη μεγάλη κίνηση, κοντά στον Υμηττό.

Η Γλυφάδα είναι ένα από τα πιο γνωστά και ανεπτυγμένα νότια προάστια της Αθήνας, με έντονο αστικό και παραθαλάσσιο χαρακτήρα. Βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο του Σαρωνικού. Θεωρείται περιοχή υψηλής ζήτησης και κύρους. Έχει αστικό προφίλ, συνδυάζοντας κατοικία, εμπορική δραστηριότητα και αναψυχή. Έχει εύκολη πρόσβαση μέσω Λεωφ. Βουλιαγμένης και τραμ. Βρίσκεται κοντά στη θάλασσα και σε οργανωμένες παραλίες. Διαθέτει πάρκα, μαρίνες και χώρους άθλησης, αλλά και έντονη νυχτερινή ζωή. Αποτελεί ιδανική περιοχή για οικογένειες.

Συνοπτικά θα λέγαμε ότι η Γλυφάδα είναι μια δυναμική, παραθαλάσσια περιοχή υψηλού επιπέδου, που συνδυάζει κατοικία, ψυχαγωγία και επενδυτικές ευκαιρίες, αποτελώντας ένα από τα πιο ελκυστικά σημεία της Αθηναϊκής Ριβιέρας.

Άμεση Περιοχή

Το εν θέματι ακίνητο εντοπίζεται στην Ευρυάλη. Η Ευρυάλη είναι συνοικία της Γλυφάδας, κοντά στη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, στα όρια με τη Βούλα, με εύκολη πρόσβαση σε συγκοινωνίες και βασικές υποδομές.

Πρόκειται για αστική οικιστική περιοχή, με πολυκατοικίες αλλά και νεότερες κατοικίες Θεωρείται ήσυχη γειτονιά, κατάλληλη για οικογένειες. Βρίσκεται κοντά σε αγορά, σχολεία και υπηρεσίες. Έχει καλή σύνδεση με το κέντρο και τα νότια προάστια.

Σημείο ενδιαφέροντος αποτελεί το Πάρκο Ευρυάλης, ένας χώρος αναψυχής και άθλησης για όλες τις ηλικίες, με παιδική χαρά και πράσινο.

4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 7.313/01.03.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Παναγιώτη Βύρωνα Ιωάννου Φιλιππάτου, πρόκειται για ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση «ΕΥΡΥΑΛΗ» του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.





Συγκεκριμένα βρίσκεται στο υπ' αριθμ. 286 οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Γαληνού, Αγίου Νικολάου, Αιξωνεών και Ιπποκράτους. Έχει πρόσωπο επί της οδού Γαληνού επί της οποίας φέρει τον αριθμό 5.

Σύμφωνα με τον ως άνω τίτλο, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 600,10τμ και συνορεύει :

- Βόρεια σε πλευρά 17,65μ με ιδιοκτησία αγνώστων
- Νότια σε πρόσωπο 17,65μ με την οδό Γαληνού
- Ανατολικά σε πλευρά 34,00μ με ιδιοκτησία αγνώστων και
- Δυτικά σε πλευρά 34,00μ με ιδιοκτησία αγνώστων

Σύμφωνα με το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μαρίας Νικολοπούλου, το οποίο προσαρτάται στον ως άνω τίτλο, το οικόπεδο βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και έχει έκταση 600,10τμ.

Στο ως άνω οικόπεδο έχει ανεγερθεί, προ του έτους 1955, με την υπ' αριθ. 779/10.02.1936 οικοδομική άδεια, ισόγεια οικία επιφάνειας 75,53τμ.

Σύμφωνα με το από 27.09.2024 απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου, που έχει συνταχθεί από την Αρχιτέκτονα Μηχανικό Διονυσία Λιβέρη, πρόκειται για την ιδιοκτησία 947882-17673911-1 που περιλαμβάνει οικόπεδο επιφάνειας 600,10τμ επί του οποίου έχει ανεγερθεί ισόγεια μονοκατοικία με ημι-υπόγειο και στέγη. Το ισόγειο, κύριας χρήσης, έχει επιφάνεια 75,53τμ, το ημι-υπόγειο, βοηθητικής χρήσης, έχει επιφάνεια 11,14τμ.

Η ιδιοκτησία φέρει ΚΑΕΚ 050412366008/0/0.

Η περιγραφόμενη ιδιοκτησία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στους Ιάκωβο Συρίγο και Μαρία Σορδάκη κατά 50% εξ' αδιαιρέτου.

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο οικόπεδο και στους εξωτερικούς χώρους, ενώ δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο εσωτερικό της κατοικίας.

Σύμφωνα με την πλατφόρμα «Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης» του ΤΕΕ, το ακίνητο διέπεται από τους παρακάτω Όρους Δόμησης:

ΦΕΚ 203Δ/1925	Περί εγκρίσεως σχεδίου επεκτάσεως συνοικισμού Ευρυάλης
ΦΕΚ 376Δ/1978	Περί καθορισμού συντελεστών και όρων δομήσεως εις περιοχάς του Λεκανοπεδίου Αττικής
Τομέας Σ.Δ	X
Ελάχιστο Εμβαδό (τ.μ.)	600
Ελάχιστο Μήκος Προσώπου (μ)	16
Σ.Δ	0.8
Κάλυψη	33%
Μέγιστο Ύψος (m)	17
Αριθμός Ορόφων	5
Οικοδομικό Σύστημα	Πρώην Πανταχόθεν Ελεύθερο (ως ΝΟΚ)



Σημειώνεται ότι, με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία μας, η ισόγεια κατοικία δεν προσδίδει τη μέγιστη και βέλτιστη αξία στο οικόπεδο, σύμφωνα και με τον ορισμό της αγοραίας αξίας. Συγκεκριμένα η ισόγεια κατοικία, επιφάνειας 75,53τμ δεν επιτρέπει, λόγω παλαιότητας και κατασκευής (στέγη – μη εφαρμογή αντισεισμικού κανονισμού) την περαιτέρω αξιοποίηση του οικοπέδου. Για το λόγο αυτό, για την σύνταξη της παρούσας εκτίμησης, θεωρείται κατεδαφιστέα και το οικόπεδο εκτιμάται ως κενό.

Έλεγχος ταύτισης τίτλων - Έλεγχος πολεοδομικής νομιμότητας

Για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο και σύμφωνα με την αντιπαραβολή με τα προσκομισθέντα στοιχεία, υπάρχει ταύτιση τίτλων και πολεοδομική νομιμότητα.

Προσκομίστηκαν:

- το υπ' αριθμ. 7.313/01.03.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Παναγιώτη Βύρωνα Ιωάννου Φιλιππάτου
- το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μαρίας Νικολοπούλου
- το απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου, που έχει συνταχθεί από την Αρχιτέκτονα Μηχανικό Διονυσία Λιβέρη

5 ΈΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Γενικά

Η ελληνική οικονομία, μετά από μία δεκαετία βαθιάς ύφεσης και τη διαταραχή της πανδημίας, έχει εισέλθει σε περίοδο σταθερής ανάκαμψης και ωρίμανσης. Η ανάπτυξη τα τελευταία έτη υπερέβη τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, υποστηριζόμενη από εξαγωγές, τουρισμό, ιδιωτικές επενδύσεις και πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης. Το 2025, η οικονομία διατήρησε θετική δυναμική με ετήσια αύξηση ΑΕΠ 2,0%, ενώ οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου ενισχύθηκαν σημαντικά, αυξάνοντας το μερίδιό τους στο ΑΕΠ στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων 16 ετών.

Η ανεργία συνέχισε την πτωτική της πορεία (8,2% τον Νοέμβριο 2025), αν και η αγορά εργασίας παραμένει δομικά περιορισμένη λόγω ελλείψεων εξειδικευμένου προσωπικού. Ο πληθωρισμός κινήθηκε σε μέτρια επίπεδα με προοπτική σταδιακής αποκλιμάκωσης. Ωστόσο, τα νοικοκυριά εξακολουθούν να εμφανίζουν αρνητικό ρυθμό αποταμίευσης και χαμηλό διαθέσιμο εισόδημα σε σύγκριση με την ΕΕ, γεγονός που περιορίζει τις δυνατότητες περαιτέρω ενίσχυσης της κατανάλωσης.

Οι άμεσες ξένες επενδύσεις παραμένουν ισχυρές συνολικά, αν και το μερίδιο του real estate έχει περιοριστεί, εν μέρει λόγω αλλαγών στο πρόγραμμα Golden Visa και αυξημένης γεωπολιτικής αβεβαιότητας.

Αγορά Κατοικίας

Η ελληνική αγορά κατοικίας, μετά από πολυετή ύφεση και απώλειες αξιών έως 50%, παρουσιάζει σταθερή ανάκαμψη από το 2018 και έπειτα. Η άνοδος ενισχύθηκε από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τις επενδύσεις μέσω Golden Visa και τη μειωμένη προσφορά νέων κατοικιών.

Το 2025, η αγορά εισήλθε σε φάση ωρίμανσης με:

- Ετήσια αύξηση τιμών διαμερισμάτων ~7,7% (Γ' τρίμηνο 2025)
- Υψηλότερη δυναμική σε Θεσσαλονίκη και περιφερειακές πόλεις
- Σημάδια επιβράδυνσης και μεγαλύτερη επιλεκτικότητα αγοραστών

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης αυξήθηκαν περίπου 9,6% σε ετήσια βάση στο τέλος του 2025, ενώ τα ενοίκια συνέχισαν ανοδικά με ηπιότερο ρυθμό. Η περιορισμένη τραπεζική χρηματοδότηση και το υψηλό κόστος κατασκευής συγκρατούν την προσφορά, παρά τη διατηρούμενη ζήτηση.

Νέα θεσμικά μέτρα (υποχρεωτικές τραπεζικές πληρωμές ενοικίων, φορολογικά κίνητρα για μακροχρόνιες μισθώσεις, Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης) στοχεύουν στη βελτίωση της διαφάνειας και της προσιτότητας.

Για το 2026 αναμένεται περαιτέρω επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου τιμών, με σταδιακή εξισορρόπηση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης και ενίσχυση της διαφάνειας της αγοράς.

Αγορά Γραφείων

Η αγορά γραφείων βρίσκεται σε φάση σταθεροποίησης μετά από έντονη ανάπτυξη. Η προσφορά σύγχρονων, βιώσιμων και μεγάλων χώρων παραμένει περιορισμένη, διατηρώντας υψηλά μισθώματα σε prime τοποθεσίες.

Κύρια χαρακτηριστικά για το 2025:

- Επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα €2,9 δισ. (+47% ετήσια)
- Prime μισθώματα σε ιστορικά υψηλά επίπεδα
- Αποδόσεις σταθεροποιημένες στο εύρος 5,4%–6,6%
- Έμφαση σε πιστοποιήσεις ESG (LEED, WELL)

Η ζήτηση προέρχεται κυρίως από δημόσιο τομέα, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τεχνολογία και ενέργεια. Μεσοπρόθεσμα, οι χρήστες εστιάζουν σε ευέλικτους και ενεργειακά αποδοτικούς χώρους, ενώ η ανάπτυξη νέων έργων περιορίζεται από το κόστος και τη διαθεσιμότητα γης.

Αγορά Καταστημάτων

Η αγορά καταστημάτων παρουσιάζει εικόνα «διπλής ταχύτητας»:

- Ισχυρή απόδοση σε prime εμπορικούς άξονες
- Πιο επιφυλακτική εικόνα σε δευτερεύουσες περιοχές

Το 2025 οι συναλλαγές παρουσίασαν ετήσια αύξηση 143%, τα prime μισθώματα παρουσίασαν ήπια άνοδο, ενώ οι αποδόσεις κυμάνθηκαν μεταξύ 5% έως 6%.

Η Ερμού συγκαταλέγεται στους κορυφαίους εμπορικούς δρόμους διεθνώς, ενώ νέες αναπτύξεις (Ellinikon Mall, Riviera Galleria) προσελκύουν σημαντικό pre-leasing. Το επενδυτικό ενδιαφέρον ενισχύεται από την τουριστική ζήτηση και τη στροφή προς εμπειρικά retail concepts.

Βιομηχανικά & Logistics

Ο κλάδος logistics αποτελεί έναν από τους πιο δυναμικούς τομείς της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Κύρια στοιχεία:

- Prime μισθώματα ~€5,75–€6,5/τ.μ. μηνιαίως
- Prime αποδόσεις ~6,2%
- Άνοδος μισθωμάτων ~19% την τελευταία πενταετία
- Συνολική αξία αγοράς >€9,5 δισ.

Η Ελλάδα ενισχύει τη θέση της ως περιφερειακός διαμετακομιστικός κόμβος, με αυξημένη κίνηση σε λιμάνια και αεροδρόμια. Η ζήτηση υποστηρίζεται από:

- Ηλεκτρονικό εμπόριο
- FMCG & φαρμακευτικά
- 3PL παρόχους

Η περιορισμένη διαθεσιμότητα σύγχρονων εγκαταστάσεων δημιουργεί ευκαιρίες ανάπτυξης νέων έργων, ιδίως στη Δυτική Αττική.

Αγορά Ξενοδοχείων

Ο τουρισμός παραμένει βασικός πυλώνας της ελληνικής οικονομίας. Τα κύρια στοιχεία του 2025 συνοψίζονται στα εξής:

- Τουριστικά έσοδα >€22 δισ. (Ιαν.–Οκτ.)
- Αύξηση διεθνούς αεροπορικής κίνησης
- Βελτιωμένα RevPAR & λειτουργικά περιθώρια

Η επενδυτική δραστηριότητα είναι έντονη, με σημαντική παρουσία διεθνών brands (Hilton, Marriott, Radisson, Hyatt, Wyndham κ.ά.). Παρατηρείται διαρθρωτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού προϊόντος, με έμφαση σε luxury resorts, branded residences και ESG προδιαγραφές.

ESG & Βιωσιμότητα

Η περιβαλλοντική ανθεκτικότητα και η ενεργειακή μετάβαση αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για το σύνολο της αγοράς. Η ανάγκη αναβάθμισης του παλαιού κτιριακού αποθέματος (άνω του 55% προ του 1980) δημιουργεί σημαντικό επενδυτικό πεδίο.

Η αυξημένη συχνότητα φυσικών καταστροφών επιταχύνει:

- Την ενσωμάτωση ESG κριτηρίων
- Την ανάπτυξη πράσινων κτιρίων
- Την ανακαίνιση υφιστάμενων υποδομών

Συμπεράσματα

Η ελληνική κτηματαγορά εισέρχεται σε φάση ωριμότητας και επιλεκτικής ανάπτυξης. Παρά το υψηλότερο κόστος χρηματοδότησης και τις προκλήσεις προσιτότητας, τα θεμελιώδη μεγέθη παραμένουν θετικά:

- Σταθερή οικονομική ανάπτυξη
- Ενίσχυση επενδύσεων
- Δυναμικός τουρισμός
- Ισχυρή θέση στον κλάδο logistics
- Αυξανόμενη έμφαση σε βιώσιμες αναπτύξεις

Το 2026 αναμένεται πιο ισορροπημένη αγορά, με ηπιότερους ρυθμούς ανόδου τιμών, μεγαλύτερη διαφάνεια και στροφή σε ποιοτικά, ενεργειακά αποδοτικά και στρατηγικά τοποθετημένα ακίνητα.

Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγοράς

Η Γλυφάδα είναι αγορά με ισχυρή ζήτηση, περιορισμένη προσφορά και επενδυτικό ενδιαφέρον, γεγονός που διατηρεί τις αξίες σε υψηλά επίπεδα και με ανοδική τάση.

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες στην περιοχή ενδιαφέροντος:

Οικιστικά χαρακτηριστικά

- Μείξη από παλαιότερες πολυκατοικίες και σύγχρονες κατασκευές
- Αυξημένη ανάπτυξη σε πολυτελείς κατοικίες
- Υψηλές αξίες γης και ακινήτων

Ζήτηση – Προσφορά

- Υψηλή ζήτηση λόγω παραθαλάσσιας θέσης και ποιότητας ζωής
- Περιορισμένη προσφορά, ειδικά σε νεόδμητα και κοντά στη θάλασσα, με αποτέλεσμα τις αυξημένες τιμές

Προτίμηση αγοραστικού κοινού

- Έμφαση σε σύγχρονες κατοικίες, ενεργειακά αποδοτικές
- Προτίμηση σε θέα θάλασσα, καλές συγκοινωνίες και εγγύτητα σε αγορά/παραλία
- Αυξημένο ενδιαφέρον για πολυτελή ακίνητα

Κατηγορία εν δυνάμει αγοραστών

- Υψηλού και μεσαίου εισοδήματος Έλληνες
- Ξένοι επενδυτές (π.χ. για Golden Visa)
- Αγορές για επένδυση (Airbnb / εκμετάλλευση) αλλά και μόνιμη κατοικία

Διαθεσιμότητα

- Κενά οικόπεδα: περιορισμένα → αυξημένη αξία γης
- Κατοικίες: παλαιότερο απόθεμα υπάρχει, αλλά τα νέα projects είναι λίγα και ακριβά

Προφίλ ιδιοκτητών

- Πολλοί είναι παλαιοί κάτοικοι / οικογένειες με ακίνητη περιουσία
- Αυξανόμενη παρουσία επενδυτών
- Τάση για ανακαινίσεις ή κατεδαφίσεις και νέα ανάπτυξη

Οικονομικά & επενδυτικά στοιχεία

- Προσέλκυση Ελλήνων και ξένων επενδυτών
- Ισχυρή αγορά ακινήτων (αγορά & ενοικίαση)
- Σημαντικό ενδιαφέρον για τουριστική εκμετάλλευση

Συγκριτικά Στοιχεία

Προκειμένου να συγκεντρωθούν επαρκή στοιχεία για την περιοχή και για παρεμφερή ακίνητα, πραγματοποιείται έρευνα αγοράς. Καταγράφονται στοιχεία για την περιοχή του ακινήτου, την κατάσταση και τις υποδομές της, τη σχέση προσφοράς και ζήτησης, την εμπορικότητα της ευρύτερης περιοχής και του εξεταζόμενου ακινήτου, τις επικρατούσες χρήσεις, ενώ ταυτόχρονα συλλέγονται συγκριτικά δεδομένα από πρόσφατες πράξεις και τρέχουσες μισθώσεις και πωλήσεις για ανάλογα ακίνητα από επαγγελματίες της Κτηματαγοράς, εργολάβους, καθώς και από πηγές οι οποίες αφορούν ηλεκτρονικά και έντυπα μέσα.

Τελικά επιλέγονται οι πλέον αξιόπιστες και άμεσα συγκρίσιμες περιπτώσεις ακινήτων. Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν δίνουν μια σαφή ένδειξη του επιπέδου των αξιών που επικρατούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά επιτυγχάνονται μετά από διαπραγμάτευση.

Στη συνέχεια παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν:

Κάτω Γλυφάδα Οικόπεδο 600τμ συντελεστής δόμησης 0,8 τιμή 2.550.000€ Planet Homes τηλ +302108040505→ 4.250€/τμ

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/ff1b0069-2a6f-4497-9989-3030bcee6d53/glyfada-kentro-2550000-600?transaction_name=buy&item_type=re_land&gad_source=1&gad_campaignid=23563124343&gbraid=0AAAAD5LVtfX2iOL2YNyIIHXtUmcYcl_b&gclid=EAIaIQobChMIqfqukLyzkwMVO9hEBx289AOHEAAYASAAEgJDufD_BwE&country=GR&geo_lat_from=37.85800153390794&geo_lng_from=23.76549326095835&geo_lat_to=37.8532494677572 66&geo_lng_to=23.758994940696255&sorting=price_per_unit_area_asc&maximum_size=700&widget_name=search%20results%20list&rank_in_widget=2&first_in_widget_ad_id=1b4311aa-7096-4407-bbe2-ed7411e9bbd0

Κάτω Γλυφάδα. Οικόπεδο 600 τ.μ. πρόσοψη 20 μ., βάθος 30 μ., συντελεστής δόμησης 0,8 και συντελεστή κάλυψης 40%. Διαθέτει κτίσμα 480 τ.μ.. Τιμή: €3.000.000. Level Realty, Τηλ 2109924555, email: info@levelrealty.gr → 5.000 €/τμ

https://www.xe.gr/property/d/poliseis-gis-oikopedon/91378ff1-fe86-469d-ab63-ff3ac0045045/glyfada-kentro-3000000-600?transaction_name=buy&item_type=re_land&gad_source=1&gad_campaignid=23563124343&gbraid=0AAAAD5LVtfX2iOL2YNyIIHXtUmcYcl_b&gclid=EAIaIQobChMIqfqukLyzkwMVO9hEBx289AOHEAAYASAAEgJDufD_BwE&country=GR&geo_lat_from=37.85800153390794&geo_lng_from=23.76549326095835&geo_lat_to=37.8532494677572 66&geo_lng_to=23.758994940696255&sorting=price_per_unit_area_asc&maximum_size=700&widget_name=search%20results%20map%20pin

Κάτω Γλυφάδα, οικόπεδο 600 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 20, Βάθος (μ): 30, Με Κτίσμα 400 τ.μ., Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Προσόψεως, Επίπεδο, Για τουριστική εκμετάλλευση, Σ.Δ: 0,8, Σ.Κ: 0,4, Εντός σχεδίου, Γενική κατοικία, Απόσταση από Θάλασσα 500μ, Τιμή: 3.200.000€ Best Plus Real Estate, Τηλ 2109600068 → 5.333€/τμ

https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311704621

Γλυφάδα Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 610 τ.μ., Πρόσοψη (μ): 17, Βάθος (μ): 34, Σ.Δ: 0,8, Με Κτίσμα 80 τ.μ., Επενδυτικό, Προσόψεως, Αμιγής Κατοικία, Απόσταση από Θάλασσα 1300μ, Τιμή: 3.600.000€. Sartzis Realty Group, Τηλ. 210 2208679 →5.900€/τμ

https://www.spiti24.gr/93909778

Οι αιτούμενες τιμές μονάδας των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων στην περιοχή, κυμαίνονται από 4.000/€τμ έως 5.500€/τμ για οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, έως 700τμ. Τα εν λόγω εύρη τιμών συνήθως εξαρτώνται από τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, την κινητοποίηση του πωλητή / εκμισθωτή, καθώς και τις καταγραφείσες δυναμικές (π.χ. προσφορά και ζήτηση, κλπ.) της υποαγοράς στην οποία βρίσκεται. Συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που μπορεί να επηρεάσουν ευμενώς ή δυσμενώς την αξία ενός ακινήτου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την τοποθεσία του, την εγγύτητα σε περιοχές εμπορικού ενδιαφέροντος, την προσβασιμότητα, την ύπαρξη κτίσματος, την απόσταση από τη θάλασσα, τη θέση και τον προσανατολισμό, την πρόσοψη και άλλα.

Ανάλυση Συγκριτικών Στοιχείων

Συγκριτικό Βασης/Οικόπεδο		Αναγωγές		
Επιφάνεια	600,10	Επιφάνεια Αναγωγής	10 τμ	1,0%

Συγκριτικά Στοιχεία/Πώληση-Οικόπεδο				
A/A	Επιφάνεια	Περιοχή/Θέση	Αξία (€)	Αξία (€/τμ)
1	600,00 τμ	Ευρυάλη	2.550.000 €	4.250 €/τμ
2	600,00 τμ	Ευρυάλη	3.000.000 €	5.000 €/τμ
3	600,00 τμ	Ευρυάλη	3.200.000 €	5.333 €/τμ
4	610,00 τμ	Ευρυάλη	3.600.000 €	5.902 €/τμ

Συγκριτικά Στοιχεία/ Πώληση-Οικόπεδο		Αναγωγές/Πώληση-Οικόπεδο						
A/A	Αξία (€/τμ)	Μέγεθος	Θέση	Πρόσωπο	Σχήμα	Ύπαρξη κτίσματος	Περιθώριο Διαπραγμάτευσης	Προσαρμοσμένη Αξία (€/ τμ)
1	4.250 €/τμ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	3.399,66 €/τμ
2	5.000 €/τμ	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	3.599,64 €/τμ
3	5.333 €/τμ	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,80	3.455,65 €/τμ
4	5.902 €/τμ	1,00	1,00	1,00	0,85	0,90	0,80	3.611,80 €/τμ
							Μέση Τιμή	3.500,00 €/τμ

Προσδιορισμός Αξίας με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων			
Ακίνητο	Επιφάνεια	Αγοραία Αξία €/τμ	Αγοραία Αξία €
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	600 τμ	3.500,00 €/τμ	2.100.350 €
		Σύνολο	2.100.000 €

6 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Αγοραία Αξία

Για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση Αγοράς. Βασικοί δείκτες, παραδοχές, και τα αποτελέσματα της εκτίμησης, παρουσιάζονται ακολούθως.

Συνεπώς, κατά την 23 Μαρτίου 2026, η Αγοραία Αξία του ακινήτου διαμορφώνεται σε:

Αγοραία Αξία (€)	Ημερομηνία
2.100.000	23/03/2026

Σημειώνεται ότι, με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία και την αυτοψία μας, η ισόγεια κατοικία δεν προσδίδει τη μέγιστη και βέλτιστη αξία στο οικόπεδο, σύμφωνα και με τον ορισμό της αγοραίας αξίας. Συγκεκριμένα η ισόγεια κατοικία, επιφάνειας 75,53τμ δεν επιτρέπει, λόγω παλαιότητας και κατασκευής (στέγη – μη εφαρμογή αντισεισμικού κανονισμού) την περαιτέρω αξιοποίηση του οικοπέδου. Για το λόγο αυτό, για την σύνταξη της παρούσας εκτίμησης, θεωρείται κατεδαφιστέα και το οικόπεδο εκτιμάται ως κενό.

Ο συντάξας

Κωνσταντίνος Τράκας, REV
Πολιτικός Μηχανικός, MBA

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Πηγές Πληροφοριών

Στο πλαίσιο της εκπόνησης της παρούσας μελέτης εκτίμησης, προσκομίσθηκαν:

- το υπ' αριθμ. 7.313/01.03.2013 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του Συμβολαιογράφου και κατοίκου Αθηνών Παναγιώτη Βύρωνα Ιωάννου Φιλιππάτου
- το από Νοεμβρίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μαρίας Νικολοπούλου
- το απόσπασμα ταυτότητας κτιρίου, που έχει συνταχθεί από την Αρχιτέκτονα Μηχανικό Διονυσία Λιβέρη

Γενικές Παραδοχές

- Στην πιο πάνω αξία δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν βάρη, τέλη, φόροι, πρόστιμα κλπ.
- Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης (International Valuation Standards - IVS), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards -EVS 10th Edition 2025) και με τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS) της Μεγάλης Βρετανίας (Valuation Professional Standards 2025, Global Edition).
- Ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας γίνεται με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από τα ως άνω πρότυπα.
- Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, επισημαίνεται ότι δεν υπόκειται σε καθεστώς ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 36 and VPGA 107 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards). Λαμβάνοντας εν τούτοις υπόψη την υφιστάμενη μεταβλητότητα, λόγω των άνω αναφερόμενων οικονομικών συγκυριών, επισημαίνεται ότι η εκτίμηση συνίσταται να επικαιροποιείται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, και στην περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να προηγείται η παροχή εξειδικευμένων επαγγελματικών συμβουλών.
- Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης **REV-GR/AVAG/2017/122.**
- Ο εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένος και συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ν. 4152/2013 ΦΕΚ 107/Α' (Παράγραφος Γ'), καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Εκτιμητών της TEGoVA και του RICS.

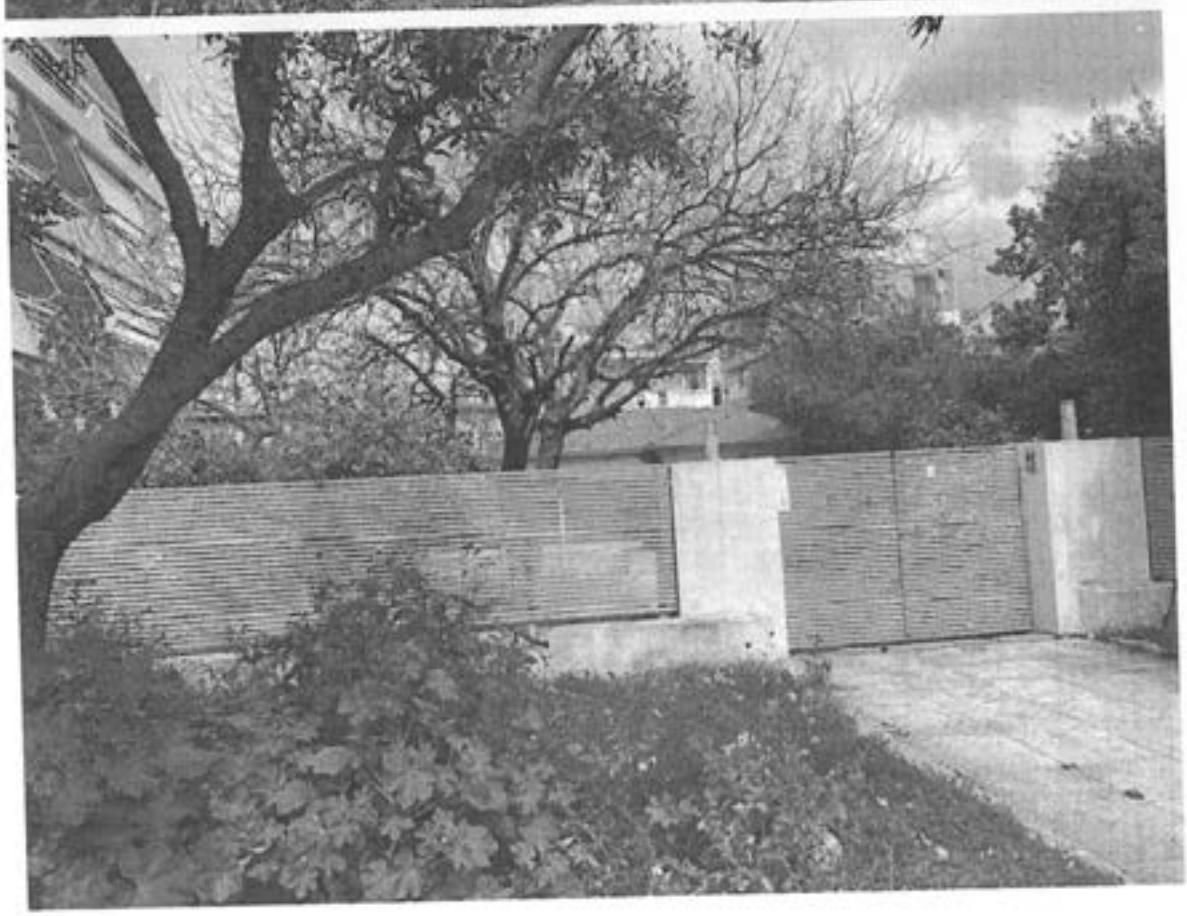
[6] *VPS 3. Valuation Reports. RICS Red Book Global Standards. p.50*

[7] *VPGA 10. Matters that may give rise to material valuation uncertainty. RICS Red Book Global Standards. p.134*

- Δηλώνεται ότι τηρούνται πλήρως τις διατάξεις του Γενικού Κανονισμού (ΕΕ) 679/2016 για την Προστασία Δεδομένων, σχετικά με την ασφάλεια και την εμπιστευτικότητα των προσωπικών δεδομένων, που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τοπογραφική αποτύπωση των ορίων του ακινήτου ή εμβαδομέτρηση αυτού. Οι επιφάνειες προέκυψαν από τα προσκομισθέντα στοιχεία. Πληροφορίες για το εμβαδόν αντλήθηκαν από τα έγγραφα που παρουσιάστηκαν και δεν υπήρξε δυνατότητα να επιβεβαιωθούν τα δεδομένα. Όλα τα παρατιθέμενα εμβαδά και διαστάσεις τεκμαίρονται ως ορθά.
- Τα σχεδιαγράμματα και οι χάρτες της παρούσας έκθεσης περιλαμβάνονται για να βοηθήσουν τον αναγνώστη να σχηματίσει νοερή εικόνα του ακινήτου και δεν είναι κατ' ανάγκη σε κλίμακα. Κανένα από τα τεκμήρια δεν επιτρέπεται να αφαιρεθεί, να αναπαραχθεί ή να χρησιμοποιηθεί χωριστά από την παρούσα έκθεση.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα, ούτε τέθηκαν υπ' όψιν έρευνες ή πιστοποιητικά σχετικά με την ρύπανση του εκτιμώμενου ακινήτου ή των όμορών του. Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης γίνεται η θεώρηση ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων φυσικών ή χημικών.
- Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της απευθύνονται αποκλειστικά στον εντολέα και για χρήση της συνολικά και μόνο για το σκοπό για τον οποίο εκπονήθηκε. Κατά συνέπεια, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της έκθεσης σε περίπτωση αποσπασματικής χρήσης της ή διάφορης από το σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε. Καθώς επίσης, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της έκθεσης έναντι οποιουδήποτε τρίτου σε σχέση με το σύνολο ή οποιοδήποτε τμήμα των περιεχομένων της.
- Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση της παρούσας έκθεσης, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτής, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτοτύπου ή αντιτύπων της και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση της, ολόκληρης ή τμημάτων της χωρίς την έγγραφη άδεια του συντάκτη της (Ν. 2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας).
- Ο συντάκτης της παρούσας έκθεσης δεν υποχρεούται να συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία ενώπιον δικαστηρίου σχετικά με θέματα που θίγονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, χωρίς να προηγηθεί σχετική ειδική συμφωνία με τον εντολέα.

Φωτογραφίες - Χάρτες






Donald's
TGI Friday's
Nuéra
El Catrin
Aria
OPUS Inner Pleasure
Asterias Beach Γλυφάδας
One&Only Aesthesis
Α. Αλεξίου Τεχνοδυναμική
Αιξωνή
Lakruz Atelier
Villa A.
Eclipse Weddings
ΠΑΝΟΡΑΜΑ
ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ
ΑΝΩ ΒΟΥΛΑ
Α' Πλαζ Βούλας
ΕΥΡΥΑΛΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΑ
Γενικό Νοσοκομείο Ασκληπιείο Βούλας
Α43
Βούλα
ΠΟΛΙΤΕΙΑ
ΚΑΛΟΓΡΙΔΗΣ ΑΝΤΩΝΗΣ
ΕΞΟΧΗ



Βάσει της ανωτέρω εκτίμησης, ελήφθη η από 2-4-2026 απόφαση της συνέλευσης των εταίρων της αποκτώσας εταιρείας με την οποία αποφασίστηκε η αύξηση του εταιρικού της κεφαλαίου κατά ποσό δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ [2.100.000,00€], η οποία έχει ως εξής:

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΟΜΟΦΩΝΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 004250401000

Στην Αθήνα σήμερα, 2 Απριλίου 2026, οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

1. **Ιάκωβος Συρίγος του Γεωργίου,** κάτοικος Αμαρουσίου Αττικής, επί της οδού Λακωνίας 28, ΤΚ 12221, κάτοχος του ΔΑΤ με αριθμό Χ 191253/27.01.2003 του ΤΑ Αγίου Παντελεήμονος, με ΑΦΜ 039803936
2. **Μαρία Σορδάκη του Ανδρέα,** κάτοικος Αμαρουσίου Αττικής, επί της οδού Λακωνίας 28, ΤΚ 12221, κάτοχος του ΔΒ με αριθμό ΑΚ 4270087/12.05.2014, με ΑΦΜ 109405176

συμφωνούν, συναποδέχονται & συνομολογούν τα παρακάτω:

- Με το καταστατικό Ιδρύσεως της 7ης ΜαΤου 2001, που δημοσιεύτηκε νόμιμα στα βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 5507/07.05.2001, οι συμβαλλόμενοι συνέστησαν μεταξύ τους Ομόρρυθμη Εταιρεία.
- Στη συνέχεια, το αναφερόμενο καταστατικό τροποποιήθηκε την 5η Ιουλίου 2001 με αύξοντα αριθμ. δημοσίευσης 8214/06.07.2001, την 13η Ιουνίου 2002 με αυξ.αριθμ. δημοσίευσης 7219/21.06.2002, την 16η Ιουνίου 2004 με αυξ.αριθμ. δημοσίευσης 9146/17.06.2004 του Πρωτοδικείου Αθηνών και την 6η Σεπτεμβρίου 2005 με αυξ.αριθμ. δημοσίευσης 12261/07.09.2005 του Πρωτοδικείου Αθηνών, την δε 13η Ιουλίου 2007 η έδρα της εταιρείας μεταφέρθηκε στην οδό Στουρνάρα αρ. 12, στο Δήμο Καματερού Αττικής Τ.Κ.134 51, χωρίς τροποποίηση του καταστατικού κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 παράγραφος 2 του καταστατικού.
- Με την από 17.12.2012 απόφαση των εταίρων, η οποία δημοσιεύτηκε νομίμως στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κ.Α.Κ. 45391/21.02.2013, αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας και τροποποιήθηκε το άρθρο 5 του καταστατικού της.

- Με την από 22.11.2023 απόφαση των εταίρων, η οποία δημοσιεύθηκε νομίμως στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κ.Α.Κ. 3985534/16.01.2024, αυξήθηκε εκ νέου το κεφάλαιο της εταιρείας και τροποποιήθηκε το άρθρο 5 του καταστατικού της.

- Σήμερα οι συμβαλλόμενοι εταίροι συμφωνούν, συναποδέχονται και αποφασίζουν ομόφωνα τα εξής:

1. **ΑΥΞΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Αποφασίζεται η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ (2.100.000,00 €), με εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα με εισφορά ακινήτου. Η εισφορά πραγματοποιείται από τους εταίρους κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό

(50%) εξ αδιαιρέτου έκαστος.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εισφερόμενο ακίνητο είναι οικόπεδο κείμενο στη Γλυφάδα Αττικής, όπως αυτό περιγράφεται αναλυτικά στην από 23.03.2026 Έκθεση Εκτίμησης πιστοποιημένου εκτιμητή, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

3. ΑΠΟΔΟΧΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι εταίροι αποδέχονται ρητά και ανεπιφύλακτα την από 23.03.2026 Έκθεση Εκτίμησης και την αποτίμηση του ακινήτου στο ποσό των 2.100.000,00 ευρώ.

4. ΝΕΟ ΥΨΟΣ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Κατόπιν της ανωτέρω αύξησης, το συνολικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώνεται 2.247.025,00 ευρώ και οι εταίροι συμμετέχουν σε αυτό ως εξής:

Ιάκωβος Συρίγος: 50%

Μαρία Σορδάκη: 50%

5. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 5 ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

Το άρθρο 5 (Κεφάλαιο) του καταστατικού ομόφωνα τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

Άρθρο 5ο - ΚΕΦΑΛΑΙΟ

*Το Εταιρικό Κεφάλαιο είναι **2.247.025,00 Ευρώ** ολοσχερώς κατατεθειμένο ως ακολούθως:*

***I.** Το Κεφάλαιο ορίστηκε αρχικά στο ττοσό των **3.000.000 δρχ. &** εισφέρθηκε ως ακολούθως:*

*α. **Ο ετα ρος** Συρίγος Ιάκωβος μετρητά ύψους **αξ ας 1.530.000 δρχ.,** και συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό **51%***

*β. Η εταίρος **Μαρ α Σορδάκη** εισφέρει μετρητά ύψους 1.470.000 δρχ. και συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό **49%.***

II. Στη συνέχεια τροποποιήθηκε την 5[1] Ιουλίου 2001 με αύξοντα αριθμ. δημοσίευσης 8214/6.7.2001 του Πρωτοδικείου Αθηνών, ως ακολούθως:

Το Κεφάλαιο της Εταιρεία αυξάνεται κατά 6.000.000 δρχ. και διαμορφώνεται στο ποσόν των 9.000.000 δρχ.

Η συμμετοχή των εταίρων στην αύξηση του κεφαλαίου γίνεται σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην Εταιρεία που προβλέπεται στο καταστατικό Ιδρύσεως και το οποίο περιγράφεται παρακάτω:

*α. Ο εταίρος **Συρ γος Ιάκωβος** ο οποίος συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 51%, εισφέρει μετρητά ύψους 3.060.000 δρχ. και η συνολική του εισφορά διαμορφώνεται σε 4.590.000 δρχ.*

*β. Η εταίρος **Μαρ α Σορδάκη** η οποία συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 49%, εισφέρει μετρητά ύψους 2.940.000 δρχ. και η συνολική του εισφορά διαμορφώνεται σε 4.410.000 δρχ.*

III. Στη συνέχεια τροποποιήθηκε την 1&[1] Ιουνίου 2004 με αύξοντα αριθμ. δημοσίευσης 9146/17.6.2004 του Πρωτοδικείου Αθηνών, ως ακολούθως:

1. Μετατροπή νομ σματος

Λόγω της αλλαγής του Νομίσματος της χώρας, το Κεφάλαιο της Εταιρείας μετατρέπεται σε Ευρώ, με την επίσημη ισοτιμία μετατροπής (1Ευρώ=340,750Δρχ.), και από 9.000.000 δρχ. γίνεται 26.412.33 Ευρώ.

2. Αύξηση Εταιρικού Κεφαλαίου

*Το Εταιρικό Κεφάλαιο αυξάνεται σε **100.000,00 Ευρώ,** με την καταβολή μετρητών ύψους 73.587,67 Ευρώ, από τους εταίρους.*

Η συμμετοχή των εταίρων στην αύξηση του κεφαλαίου γίνεται σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην Εταιρεία που προβλέπεται στο καταστατικό Ιδρύσεως και το οποίο περιγράφεται παρακάτω:

*α. Ο εταίρος **Συρίγος Ιάκωβος** ο οποίος συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 51%, εισφέρει μετρητά ύψους 37.529,71 ευρώ και η συνολική του εισφορά διαμορφώνεται σε 51.000.00 ευρώ.*
*β. Η εταίρος **Μαρία Σορδάκη** η οποία συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό **49%.** εισφέρει μετρητά ύψους 36.057.96 ευρώ και η συνολική της εισφορά διαμορφώνεται σε 49.000,00 ευρώ.*
IV. Με την από 22.11.2023 απόφαση της συνέλευσης των εταίρων το εταιρικό κεφάλαιο αυξάνεται κατά 47.025,00 ευρώ με καταβολή μετρητών από τον εταίρο Ιάκωβο Συρίγο, με αποτέλεσμα τα ποσοστά συμμετοχής των εταίρων στο κεφάλαιο να διαμορφώνονται ως ακολούθως:
*α. Ο εταίρος **Συρίγος Ιάκωβος** συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό **66,70%** και η συνολική του εισφορά διαμορφώνεται σε 98.025,0000 ευρώ.*
*β. Η εταίρος **Μαρία Σορδάκη** συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό **33,30%** και η συνολική της εισφορά διαμορφώνεται σε 49.000,00 ευρώ.*
V. Με την από 02.04.2026 απόφαση της συνέλευσης των εταίρων το εταιρικό κεφάλαιο αυξάνεται κατά 2.100.000,00 ευρώ με εισφορά ακινήτου που ανήκει κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου στους εταίρους Ιάκωβο Συρίγο και Μαρία Σορδάκη, με αποτέλεσμα τα ποσοστά συμμετοχής των εταίρων στο κεφάλαιο να διαμορφώνονται ως ακολούθως:
*α. Ο εταίρος **Συρίγος Ιάκωβος** συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 51,1% β. Η εταίρος **Μαρία Σορδάκη** συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό **48,9%.***

6. ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ

Εξουσιοδοτούνται οι εταίροι όπως προβούν σε κάθε απαραίτητη ενέργεια για την ολοκλήρωση της παρούσας, συμπεριλαμβανομένης της υπογραφής της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης και της καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση, συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως.

ΟΙ ΕΤΑΙΡΟΙ

Ιάκωβος Γεωργ. Συρίγος

Μαρία Ανδρ. Σορδάκη

(ετέθησαν υπογραφές)

Γ. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΛΟΓΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ

Σήμερα με το συμβόλαιο αυτό οι αφενός συμβαλλόμενοι Ιάκωβος Συρίγος του Γεωργίου και της Έλλης και Μαρία Σορδάκη του Ανδρέα και της Ελλάδος, μοναδικοί εταίροι, διαχειριστές και νόμιμοι εκπρόσωποι της **ομόρρυθμης εταιρείας** με την επωνυμία **«ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»** απόδοση επωνυμίας στα λατινικά «IAKOVOS SYRIGOS KAI SIA OE» και με τον διακριτικό τίτλο «OKE HELLAS- NUPAX», **μεταβιβάζουν, παραχωρούν και**

παραδίδουν το στην αρχή του παρόντος περιγραφόμενο ακίνητό τους και καθένας κατά την αναλογία του ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου, **λόγω εισφοράς σε είδος κατά την αύξηση του κεφαλαίου της** που αποφασίστηκε κατά τη συνεδρίαση της από 2-4-2026 Συνέλευσης των εταίρων σε συνδυασμό με την ημερομηνία Μάρτιος 2026 ως άνω έκθεση εκτίμησης του εισφερόμενου ακινήτου που συντάθηκε από τον Κωνσταντίνο Τράκα, πολιτικό μηχανικό και πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων κατά το σχήμα Recognized European Valuer (P.E.Ω.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2017/122, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4072/2012 περί προσωπικών εταιρειών και κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 ως προς την αποτίμηση της εισφοράς σε είδος.

Το εισφερόμενο ακίνητο εκτιμήθηκε όπως προαναφέρθηκε από τον εκτιμητή του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, στο ποσό των δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ **[2.100.000,00€].**

Οι αφ' ενός συμβαλλόμενοι Ιάκωβος Συρίγος του Γεωργίου και της Έλλης και Μαρία Σορδάκη του Ανδρέα και της Ελλάδος, μοναδικοί εταίροι της **ομόρρυθμης εταιρείας** με την επωνυμία **«ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»** απόδοση επωνυμίας στα λατινικά «IAKOVOS SYRIGOS KAI SIA OE» και με τον διακριτικό τίτλο «OKE HELLAS- NUPAX» εισφέρουν και καθένας κατά την εξ αδιαιρέτου αναλογία του στην τελευταία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, το ως άνω περιγραφόμενο ακίνητο, καθ' ολοκληρία.

Οι αφ' ενός συμβαλλόμενοι υπόσχονται και εγγυώνται το μεταβιβαζόμενο με το παρόν ακίνητο ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση, διεκδίκηση, δουλεία, απαλλοτρίωση, ρυμοτομία, προσκύρωση, ορθογωνισμό, αποζημίωση σε παρόδιους ιδιοκτήτες, φόρους, τέλη και εισφορές κάθε είδους, κληρονομική ή άλλη απαίτηση ή αξίωση, μίσθωση ή χρησιδάνειο, εκνίκηση από τρίτο πρόσωπο και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό ελάττωμα.

Κατόπιν των ανωτέρω οι αφενός συμβαλλόμενοι, αποξενώνονται από κάθε τίτλο και δικαίωμά τους κυριότητας νομής και κατοχής στο εισφερόμενο ακίνητο και αναγνωρίζουν και αποκαθιστούν την αποκτώσα εταιρεία, τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του, η οποία μπορεί από τώρα και στο εξής να το νέμεται, κατέχει και διαθέτει όπως επιθυμεί κατά πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Οι εταίροι της αποκτώσας εταιρείας, δήλωσαν ότι παρέλαβαν το μεταβιβαζόμενο στην κυριότητα, νομή και κατοχή της ακίνητο, το οποίο αφού έλεγξαν, βρήκαν πως είναι κατάλληλο για το σκοπό που το προορίζουν και ότι αποδέχονται όλα τα παραπάνω.

Στη συνέχεια οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να διαρρήξουν, ακυρώσουν ή προσβάλλουν το συμβόλαιο αυτό και τη σύμβαση που καταρτίζεται μ' αυτό, για κάθε λόγο και αιτία τυπικό ή ουσιαστικό και για όσα αναφέρονται στα άρθρα 178,179 και 388 Αστικού Κώδικα και από κάθε αγωγή κι ένστασή τους.

Δ. ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

Με το συμβόλαιο αυτό, οι συμβαλλόμενοι κατόπιν των ανωτέρω:

1] τροποποιούν το άρθρο 5ο του καταστατικού της εταιρείας, το οποίο θα έχει ως εξής:

Άρθρο 5ο - ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το Εταιρικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των δύο εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων είκοσι πέντε ευρώ [2.247.025,00] ολοσχερώς καταβεβλημένο. Η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με εισφορά ακινήτου στην εταιρεία, αξίας δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ [2.100.000,00€], το οποίο ανήκε κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου σε καθέναν από τους εταίρους Ιάκωβο Συρίγο και Μαρία Σορδάκη. Μετά την ανωτέρω αύξηση, τα ποσοστά συμμετοχής των εταίρων στο εταιρικό κεφάλαιο διαμορφώνονται ως ακολούθως: α] Ο εταίρος Ιάκωβος Συρίγος συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο

με ποσοστό 51,1% που αντιστοιχεί σε κεφάλαιο ποσού 1.148.759,78€ και β] Η εταίρος Μαρία Σορδάκη συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 48,9% που αντιστοιχεί σε κεφάλαιο ποσού 1.098.265,22€.

2] Διατυπώνουν εκ νέου το καταστατικό της εταιρείας, το οποίο έχει ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

ΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

«ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 004250401000

Άρθρο 1ο - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Επωνυμία της Εταιρείας θα είναι **«ΙΑΚΩΒΟΣ ΣΥΡΙΓΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.».**

Άρθρο 2ο - ΕΔΡΑ

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Νομός Αττικής και κατάστημα αυτής το ακίνητο επί της οδού Στουρνάρα αρ. 12, Δήμος Καματερού Αττικής. Η Εταιρεία δύναται να μεταφέρεται σε οποιοδήποτε μέρος του Νομού Αττικής καθώς επίσης να ιδρύει Υποκαταστήματα σε οποιοδήποτε μέρος της Ελληνικής Επικράτειας.

Άρθρο 3ο - ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της Εταιρείας ορίζεται οι Εισαγωγές και το Χονδρικό Εμπόριο Κλωστοϋφαντουργικών Προϊόντων, Αφρολέξ, υφασμάτων, υλικών ταπετσαρίας επίπλων, λοιπών Πολυεστερικών ειδών και πάσης φύσεως συναφών προϊόντων. Επίσης η κατασκευή, αγορά πώληση, ενοικίαση ακινήτων (Real Estate).

Άρθρο 4ο - ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται 50ετής. Άρχεται από σήμερα (ημερομηνία δημοσίευσης του καταστατικού στο Πρωτοδικείο Αθηνών με αρ. 82121/6-7-2001) και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του 2051 ήτοι την 6η Ιουλίου 2051. Μετά τη παρέλευση του αναφερόμενου χρόνου η διάρκεια της μετατρέπεται σε αόριστη αν δεν καταγγελθεί από κάποιον από τους εταίρους.

Άρθρο 5ο – ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το Εταιρικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των δύο εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων είκοσι πέντε ευρώ [2.247.025,00] ολοσχερώς καταβεβλημένο. Η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με εισφορά ακινήτου στην εταιρεία, αξίας δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων ευρώ [2.100.000,00€], το οποίο ανήκε κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εξ αδιαιρέτου σε καθέναν από τους εταίρους Ιάκωβο Συρίγο και Μαρία Σορδάκη. Μετά την ανωτέρω αύξηση, τα ποσοστά συμμετοχής των εταίρων στο εταιρικό κεφάλαιο διαμορφώνονται ως ακολούθως: α] Ο εταίρος Ιάκωβος Συρίγος συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 51,1% που αντιστοιχεί σε κεφάλαιο ποσού 1.148.759,78€ και β] Η εταίρος Μαρία Σορδάκη συμμετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με ποσοστό 48,9% που αντιστοιχεί σε κεφάλαιο ποσού 1.098.265,22€.

Άρθρο 6ο - ΚΕΡΔΗ-ΖΗΜΙΕΣ

Η συμμετοχή κάθε ενός από τους εταίρους στα κέρδη και τις ζημίες της Εταιρείας καθορίζεται ανάλογα με την εισφορά τους στο Εταιρικό Κεφάλαιο και του ποσοστού συμμετοχής τους.

Άρθρο 7ο - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ – ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

Διαχειριστές και εκπρόσωποι της Εταιρείας ορίζονται και οι δύο εταίροι, οι οποίοι θα δεσμεύουν την Εταιρεία θέτοντας την υπογραφή τους ο καθένας ξεχωριστά, κάτω από την Εταιρική Επωνυμία. Με την ιδιότητά τους αυτή θα ενεργούν τις εισπράξεις της Εταιρείας, θα προβαίνουν στις πληρωμές των δαπανών της, θα καταθέτουν και θα αναλαμβάνουν χρήματα από το Δημόσιο Ταμείο και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, από τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, ως και από κάθε Τράπεζα και Εταιρεία, θα διορίζουν και παύουν Δικηγόρους, θα προσλαμβάνουν Λογιστές, καθώς και το υπόλοιπο προσωπικό της Εταιρείας, θα φροντίζουν για τη τήρηση των βιβλίων και στοιχείων της Εταιρείας και για τη σύνταξη του Ισολογισμού της και θα υπογράφουν τις φορολογικές δηλώσεις. Θα εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον κάθε Πολιτικού, Ποινικού και Διοικητικού Δικαστηρίου κάθε βαθμού και

δικαιοδοσίας, θα εγείρουν και θα καταθέτουν αγωγές, προσφυγές και ενστάσεις και οιαδήποτε ένδικα μέσα, θα δέχονται και αντεπάγουν όρκους και θα παραιτούνται από κάθε δικόγραφο, θα συμβιβάζονται από κάθε εκκρεμή δίκη και θα υπογράφουν κάτω από την Εταιρική επωνυμία κάθε έγγραφο που αφορά την Εταιρεία, θα εκδίδουν, αποδέχονται και οπισθογράφουν συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγή, επιταγές και άλλους πιστωτικούς τίτλους, καθώς επίσης θα συνάπτουν Δάνεια ή Πιστώσεις, δεσμεύοντας την Εταιρεία, θέτοντας την υπογραφή τους κάτω από την Εταιρική επωνυμία. Παρέχεται στον κάθε Διαχειριστή το δικαίωμα όπως σε περίπτωση απουσίας ή αδυναμίας του, να ασκήσει τα δικαιώματά του που απορρέουν από τη διαχείριση - εκπροσώπηση, να διορίζει Πληρεξούσιο με Ιδιωτικό έγγραφο το οποίο θα φέρει θεώρηση της υπογραφής από την αρμόδια δημόσια αρχή και θα παρέχει εντολή στον Πληρεξούσιο να προβαίνει για λογαριασμό του στην ενέργεια συγκεκριμένων πράξεων και δικαιοπραξιών.

Άρθρο 8ο - ΛΥΣΗ

Η Εταιρεία λύεται μετά τη πάροδο του συμφωνημένου χρόνου διάρκειάς της, εκτός εάν πριν από αυτή συμφωνήσουν οι Εταίροι. Επίσης και στις περιπτώσεις που προβλέπονται από τον Αστικό κώδικα και τον Εμπορικό νόμο, εκτός από τη περίπτωση θανάτου ενός των Εταίρων, κατά την οποία η Εταιρεία συνεχίζει να λειτουργεί με τους λοιπούς εταίρους, στους οποίους μεταβιβάζονται τα εταιρικά μερίδια σύμφωνα με τη συμμετοχή τους στην εταιρεία.

Άρθρο 9ο - ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Μετά τη λύση της Εταιρείας για οποιοδήποτε λόγο, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Εκκαθαριστές ορίζονται και οι δύο Εταίροι. Η εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας θα γίνει αφού ενεργήσουν γενική απογραφή, εισπράξουν τις απαιτήσεις της Εταιρείας, εξοφλήσουν τις οφειλές της και γενικά ενεργήσουν κάθε άλλη πράξη που εξυπηρετεί το σκοπό της εκκαθάρισης. Μετά το πέρας της εκκαθάρισης τα εναπομείναντα περιουσιακά στοιχεία, ως και τα τυχόν

κέρδη που θα προκύψουν θα διανέμονται σύμφωνα με την κατά το άρθρο 6, αναλογία στους Εταίρους αυτουσίως εάν αυτό είναι δυνατό ή εάν η αυτούσια διανομή δεν είναι εφικτή θα εκποιούνται και θα διανέμεται το τίμημά τους.

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 10°

Σε καμιά περίπτωση δεν επιτρέπεται η επίθεση σφραγίδας στο Εταιρικό κατάστημα ή η επιβολή κατάσχεσης ή η λήψη οιουδήποτε μέτρου από μέρους των Εταίρων κατά της εν γένει Εταιρικής περιουσίας.

Άρθρο 11°

Απαγορεύεται στους Εταίρους όσον διαρκεί η εταιρική σχέση η άσκηση από αυτούς όμοιας επιχείρησης και γενικώς κάθε πράξη ανταγωνισμού προς την εν λόγω Εταιρεία.

Άρθρο 12°

Κανένας από τους Εταίρους δεν δικαιούται να διορίσει υποκατάστατο αυτού στην Εταιρεία ή να μεταβιβάσει την Εταιρική του Ιδιότητα, ούτε να πωλήσει σε τρίτο τα Εταιρικά του μερίδια χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου.

Άρθρο 13°

Το δικαίωμα μηνιαίων απολήψεων των Εταίρων καθορίζεται με συμφωνία μεταξύ των δια της οποίας καθορίζεται και το ποσό που μπορεί να λαμβάνει από το ταμείο της εν λόγω Εταιρείας.

Άρθρο 14°

Κάθε διαφωνία που θα προκύψει μεταξύ των Εταίρων κατά τη διάρκεια της εταιρικής σχέσης ή κατά το στάδιο της εκκαθάρισης και μέχρι την αποπεράτωσή της, θα επιλύεται διαιτητικά από διαιτητές διοριζόμενους μετά από κοινή συμφωνία των Εταίρων. Η απόφαση τους θα είναι υποχρεωτική για όλους τους Εταίρους.

Άρθρο 15°

Κάθε συμφωνία που θα τροποποιεί και θα συμπληρώνει το παρόν καταστατικό της Εταιρείας θα γίνεται και θα αποδεικνύεται εγγράφως νομίμως

δημοσιευμένη ως και το παρόν.

Άρθρο 16°

Τέλος για κάθε που δεν προβλέπεται από αυτό εδώ το καταστατικό, θα ισχύουν οι διατάξεις περί Εταιρειών του Αστικού Κώδικα και του Εμπορικού νόμου.

Εγώ η Συμβολαιογράφος, υπενθύμισα στους συμβαλλόμενους, ότι το καταστατικό αυτό πρέπει να καταχωρηθεί στο ΓΕΜΗ.

****

Σημειώνεται ότι, οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1-10-2002 τ.Β΄) δηλώνουν σε μένα τη συμβολαιογράφο, όπως νόμιμα παρίστανται και εκπροσωπούνται, με ατομική τους ευθύνη 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 των πράξεων αυτών σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι δέκα ετών», ότι: **α)** οι μόνιμες κατοικίες τους και η έδρα της άνω εταιρείας είναι οι αναφερόμενες στην αρχή του παρόντος συμβολαίου, **β)** στην παρούσα μεταβίβαση δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης. Επίσης οι πωλητές δήλωσαν υπεύθυνα ότι, **γ)** σύμφωνα με το Ν.2242/1994, το άνω ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο, **δ)** σύμφωνα με τον Ν.1337/1983 η άνω οικία έχει ανεγερθεί πριν την έναρξη ισχύος του άνω νόμου, **ε)** στο ακίνητο που αναφέρεται στην παρούσα πράξη *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.

Εγώ η Συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους, όπως νόμιμα παρίστανται και εκπροσωπούνται, εάν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις αρθρ. 1 του Ν.3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του Ν.3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν.3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3327/2005 και μου απάντησαν αρνητικά.

Γίνεται μνεία ότι, για την υποχρέωση του συμβολαιογράφου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν.4646/2019 (Α' 201), σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων των συμβαλλόμενων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας που επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο, εντός τριάντα (30) ημερών από τη σύνταξη του παρόντος, οι συμβαλλόμενοι μου δήλωσαν ρητώς, όπως νόμιμα παρίστανται και εκπροσωπούνται, ότι η σχετική δήλωση στοιχείων ακινήτων θα υποβληθεί από τους ίδιους.

Ακόμη οι αφενός συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι ευθύνονται αποκλειστικά οι ίδιοι για την καταβολή οποιουδήποτε ποσού από πρόστιμο και διαφορά φόρου που τυχόν επιβληθεί σε εμένα τη Συμβολαιογράφο από το Ελληνικό Δημόσιο κατόπιν ελέγχου και θα αφορά τυχόν προσαρτώμενα στο παρόν πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Σημειώνεται ότι, υποβλήθηκε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με **Α.1031/19-2-2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 839/ Β /03-03-2021),** με τίτλο «Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α., η συνημμένη στο παρόν με αριθμό δήλωσης 50276/2026 και ημερομηνία 26-05-2026 [αριθμός καταχώρισης 3053872] ηλεκτρονική δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, βάσει της οποίας υπολογίστηκε και καταβλήθηκε Φ.Μ.Α επί του

συνολικού τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, ήτοι επί ποσού ευρώ **συνολικά** δύο εκατομμυρίων εκατό χιλιάδων **[2.100.000,00€]**, η δε συνολική **αντικειμενική αξία** ανέρχεται στο συνολικό ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τεσσάρων χιλιάδων τριακοσίων εβδομήντα πέντε και 0,29 [1.004.375,29€] και **καταβλήθηκε** από την αγοράστρια εταιρεία **φόρος μεταβίβασης ακινήτου** ποσού ευρώ εξήντα τεσσάρων χιλιάδων οκτακοσίων ενενήντα **[64.890,00€]**, με ταυτότητα οφειλής 09998973691010224467051460008 7, όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό 20260352786/28-05-2026 **αποδεικτικό καταβολής** που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν.4223/2013), στο οποίο βεβαιώνεται η εξόφληση ποσού 64.890,00 ευρώ, που αφορά τη φορολογία Φ.Μ.Α. ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΠΟ ΔΗΛΩΣΗ σύμφωνα με τη με αριθμό 50276/9791/2026 δήλωση.

Η ως άνω δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου αναρτήθηκε στην Προσωποποιημένη Πληροφόρηση του myTAXISnet της ΑΑΔΕ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 4 και 5 της υπ' αριθ. Α.1137/2020 απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ (ΦΕΚ 2423/18-06-2020 Β΄) και επέχει θέση πρωτοτύπου. Αντίγραφο της προαναφερόμενης δήλωσης, η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι στο παρόν συμβαλλόμενοι, και με δική τους ευθύνη, θα προσκομισθεί στο αρμόδιο για την καταχώριση της σύμβασης Κτηματολογικό Γραφείο.

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

αρχείο του Συμβολαιογράφου, καθώς και την ηλεκτρονική αποθήκευση και επεξεργασία όλων των στοιχείων ταυτότητας και λοιπών δεδομένων που συνδέονται με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης.

Προσαρτώνται στο παρόν:

1] Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), **α]** το με αριθμό πρωτ. 88424592/05-05-2026 **Αποδεικτικό Ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο,** το οποίο εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, μέσω του διαδικτύου με λήξη ισχύος 05-06-2026 και από το οποίο προκύπτει ότι ο Ιάκωβος Συρίγος με Α.Φ.Μ. 039803936, είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο και **β]** το με αριθμό πρωτ. 88424593/05-05-2026 **Αποδεικτικό Ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο,** το οποίο εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, μέσω του διαδικτύου με λήξη ισχύος 05-06-2026 και από το οποίο προκύπτει ότι η Μαρία Σορδάκη με Α.Φ.Μ. 109405176, είναι ενήμερη στα χρέη της προς το Δημόσιο.

2] Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4611/2019 (Α' 73/17-5-2019) σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 15435/913/16-4-2020 Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων (ΦΕΚ Β΄1559/23-4-2020) και με την υπ' αριθμόν Οικ. 17535/Δ1.6002/6-5-2020 Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας: **α]** το υπ' αριθμόν Πρωτ: 1084915 με Αριθμό Συστήματος 000/Φ/519714/2026 και Ημερομηνία: 31-03-2026 με λήξη ισχύος την 30-09-2026 **Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας** από το οποίο προκύπτει ότι ο πωλητής Ιάκωβος Συρίγος με Α.Φ.Μ. 039803936, δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το προσωπικό του, είναι ασφαλιστική ενήμερος ως ελεύθερος επαγγελματίας, αυτοαπασχολούμενος ή αγρότης, ισχύει για μεταβίβαση ακινήτων λόγω πώλησης, γονικής παροχής ή δωρεάς, ο e-ΕΦΚΑ

επιφυλάσσεται στην περίπτωση που από μελλοντικό έλεγχο διαπιστώσει ότι οφείλονται εισφορές να τις αναζητήσει και **β]** το υπ' αριθμόν Πρωτ: 1085052 με Αριθμό Συστήματος 000/Φ/519784/2026 και Ημερομηνία: 31-03-2026 με λήξη ισχύος την 30-09-2026 **Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας** από το οποίο προκύπτει ότι η πωλήτρια Μαρία Σορδάκη με Α.Φ.Μ. 109405176, δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το προσωπικό της, είναι ασφαλιστική ενήμερη ως ελεύθερη επαγγελματίας, αυτοαπασχολούμενος ή αγρότης, ισχύει για μεταβίβαση ακινήτων λόγω πώλησης, γονικής παροχής ή δωρεάς, ο e-ΕΦΚΑ επιφυλάσσεται στην περίπτωση που από μελλοντικό έλεγχο διαπιστώσει ότι οφείλονται εισφορές να τις αναζητήσει.

3] Σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν.5104/2022, 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,** τα με κωδικούς

IYTR07AFSJ887CBQMMQ00NGVI [Ιάκωβος Συρίγος, π.κ. 50%]

OIGEOYMQ0QR87CD7XC7AXKVOG [Μαρία Σορδάκη, π.κ. 50%]

και ημερομηνία έκδοσης 22-04-2026 **πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α.** για τα έτη 2021-2026, τα οποία ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2026. Τα πιστοποιητικά αυτά εκδόθηκαν ηλεκτρονικά από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, χορηγούνται για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία, και ελέγχθηκε για την εγκυρότητά του και οριστικοποιήθηκε από εμένα τη συμβολαιογράφο. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

4] 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 Κτηρίου** για το ανωτέρω ακίνητο στην Γλυφάδα του Δήμου Γλυφάδας και επί της οδού Γαληνού αριθμός 5, Αριθμός Οικοπέδου/Γηπέδου 947882, Κωδικός Ιδιοκτησίας 947882-17673911-1, στο οποίο έχει ενσωματωθεί, η από 20-05-2026 βεβαίωση της

αρχιτέκτονα μηχανικού Διονυσίας Δ. Λιβέρη, με αριθμό μητρώου Τ.Ε.Ε 94255, σύμφωνα με το άρθρο 83 § 1 του Ν.4495/2017, με κλειδί βεβαίωσης 3B87DA0D709E527C3A64A9823EC1854E, στην οποία η άνω μηχανικός βεβαιώνει ότι σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, **καθώς** και οι με σημερινή ημερομηνία υπεύθυνες δηλώσεις των πωλητών, με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4495/2017.

5] Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 5 του **Ν.2308/95,** όπως ισχύει, το με αριθμό πρωτοκόλλου 79327/10-12-2025 **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος** του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων - Νομός Αττικής, ΟΤΑ Γλυφάδας, από το οποίο προκύπτει ότι το άνω ακίνητο έχει περιληφθεί στα κτηματολογικά στοιχεία ανάρτησης σύμφωνα με τα οποία φέρει **ΚΑΕΚ 050412366008/0/0,** αντίγραφο του οποίου αποσπάσματος θα προσαρτηθεί στο προς καταχώρηση αντίγραφο.

6] Το με αριθμό πρωτοκόλλου 215034/2024 και με Αριθμό Ασφαλείας DB46T-LLDCY-W443A-G **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)** που αφορά το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, το οποίο εκδόθηκε στις 03-10-2024 και ισχύει έως τις 03-10-2034 από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή Γεώργιο Μ. Κριθάρη (με Α.Μ. Ενεργειακού Επιθεωρητή

3286) από το Πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α), την εγκυρότητα του οποίου έλεγξα από το ανωτέρω πληροφοριακό σύστημα, καθώς και το εκδοθέν από το πληροφοριακό σύστημα έντυπο - απόσπασμα του άνω ΠΕΑ. Σημειώνεται ότι το προαναφερόμενο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση των συμβαλλομένων, παραδόθηκε στην αφ' ετέρου συμβαλλόμενη εταιρεία.

Οι παραπάνω δηλώσεις των συμβαλλόμενων, καταχωρήθηκαν στο συμβόλαιο αυτό, που γράφτηκε σε είκοσι έξι (26) φύλλα. Εισπράχθηκαν ευρώ δέκα (10,00) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ, οι οποίες θα αποδοθούν εντός της νομίμου προθεσμίας, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 89 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ Α΄ 91/13.4.2023). Τα τέλη και δικαιώματά μου μετά αντιγράφων είναι ευρώ όσα όπως στο ΤΠΥ879 και ΤΠΥΑ'819 αναφέρονται εκ των οποίων για καθαρά δικαιώματα ευρώ όσα όπως στο ΤΠΥ879 και ΤΠΥΑ'819 αναφέρονται. Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε ΦΠΑ ευρώ όσα όπως στο ΤΠΥ879 και ΤΠΥΑ'819 αναφέρονται. Επι των καθαρών παρακρατήθηκε 20% ήτοι ευρώ όσα όπως στο ΤΠΥ879 και ΤΠΥΑ'819 αναφέρονται.

Το συμβόλαιο αυτό διαβάστηκε στους συμβαλλόμενους, οι οποίοι το άκουσαν, το βεβαίωσαν, συμφώνησαν στο περιεχόμενό του και το υπέγραψαν οι συμβαλλόμενοι, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται και εγώ η συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ακολουθούν υπογραφές

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Τ.Σ. ΕΥΘΥΜΙΑ ΜΕΝΤΖΕΛΟΥ
Ακριβές αντίγραφο
Βούλα, αυθημερόν