Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.06 14:12:17 EET
Reason:
Location: Athens

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΚΙΣΤΡΙΟΥ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΥΓΕΙΑ
Απόσπασμα
Από το πρακτικό της 23ης συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αγκιστρίου έτους 2026

Αρ. Απόφασης 70/2026

Περίληψη
Έγκριση για απευθείας αγορά του όμορου οικοπέδου που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου, όπου σταθμεύουν τα οχήματα του Δήμου Αγκιστρίου.

Στο Αγκίστρι, σήμερα 03 Νοεμβρίου 2026, ημέρα Τρίτη συνεδρίασε με ώρα έναρξης 19:00, το Δημοτικό Συμβούλιο, ύστερα από την με αρ. πρωτ. 4100/30.10.2026 πρόσκληση του Προέδρου, που αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και επιδόθηκε στους Δημοτικούς Συμβούλους και στο Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 124 του Ν. 5314/2026 (Α΄ 103)

Διαπιστώθηκε από την Πρόεδρο, πως υπήρχε νόμιμη απαρτία, καθώς από το σύνολο των 13 μελών ήταν παρόντα 13, ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Ομορφοπούλου Ιωάννα -Πρόεδρος
2. Νικολάου Παναγιώτης–Γραμματέας
3. Αναστασίου Νικόλαος (με τηλεδιάσκεψη)
4. Αποστόλου Παναγιώτης
5. Κυπραίου Δήμητρα (με τηλεδιάσκεψη)
6. Λογοθέτης Αναστάσιος
7. Πάνου Γεώργιος
8. Τζάνος Διονύσιος (με τηλεδιάσκεψη)
9. Τζάνου Αικατερίνη (με τηλεδιάσκεψη)
10. Δέδες Νεκτάριος (με τηλεδιάσκεψη)
11. Καμινάρης Άγγελος
12. Πάνου Χρήστος
13. Τζάνος Νικόλαος

ΑΠΟΝΤΕΣ

ΘΕΜΑ : 1ο

Η Πρόεδρος εισηγούμενη το 1ο θέμα της ημερήσιας διάταξης αναφέρεται στο έγγραφο του Δημάρχου, απευθυνόμενο προς την Πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου, που έχει ως εξής: «Παρακαλούμε όπως συμπεριλάβετε μεταξύ των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της προσεχούς συνεδρίασης την απόφαση για έγκριση για την απευθείας αγορά του όμορου οικοπέδου που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου, όπου σταθμεύουν τα οχήματα του Δήμου Αγκιστρίου.

Επί του θέματος σας παραθέτουμε τα κατωτέρω:

α) Την υπ.αρ. 74/2025 (ΑΔΑ: ΨΛΧΘΩ6Σ-ΒΤΡ) απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Αγκιστρίου.
β) Την περ. β της παρ. 2 του άρθρου 552 του Ν. 5314/2026 (Α΄ 103).
γ) Την με αρ. πρωτ. 3588/15-09-2026 Έκθεση Εκτίμησης αγοραίας αξίας του πιστοποιημένου εκτιμητή κ. Λούπη Άγγελου.
δ) Την υπ.αρ. πρωτ. 3618/17-09-2026 πρόσκληση του Αντιδημάρχου Οικονομικών προς τους ιδιοκτήτες για την αποστολή οικονομικής προσφοράς
ε) Την υπ.αρ. πρωτ. 3647/21-09-2026 προσφορά των ιδιοκτητών του όμορου οικοπέδου που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου, όπου σταθμεύουν τα οχήματα του Δήμου Αγκιστρίου.
η) Την υπ.αρ. 2779/07-07-2026 γνωμοδότηση του δικηγόρου.

Εισηγούμαι,

1. Την απευθείας αγοράς του όμορου οικοπέδου που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου, όπου σταθμεύουν τα οχήματα του Δήμου Αγκιστρίου, ιδιοκτησίας Αντωνίου Ελένης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, Αντωνίου Ιωάννη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, Περάμαντζη Μαρούσας χήρας Νικολάου, το γένος Κωνσταντίνου και Μαρίας Αντωνίου, Περάμαντζη Αρχοντίας του Νικολάου και της Μαρούσας, Περάμαντζη Μαρίας του Νικολάου και της Μαρούσας, και Περάμαντζη Αικατερίνης του Νικολάου και της Μαρούσας, στο ποσό των 105.840,10 €, διότι είναι το καταλληλότερο για τη δημιουργία χώρου διαχείρισης ανακυκλώσιμων υλικών, αποθηκευτικών χώρων για τις ανάγκες του Δήμου Αγκιστρίου και χώρο για την ασφαλή στάθμευση των οχημάτων του Δήμου.
2. Την εξουσιοδότηση του Δημάρχου Αναστασίου Δημήτριου για την υπογραφή των σχετικών εγγράφων αγοράς του παραπάνω ακινήτου.
3. Την βεβαίωση ότι κανείς από τους παρόντες Δημοτικούς Συμβούλους ή συγγενείς αυτών έχει έννομο συμφέρον από την παραπάνω αγορά.
4. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν το Δήμο Αγκιστρίου.
5. Η αγορά να προχωρήσει μόνον υπό την προϋπόθεση ότι πριν από την υπογραφή θα έχουν οριστικοποιηθεί οι εκκρεμείς καταχωρίσεις στο Κτηματολόγιο, θα έχουν ληφθεί επικαιροποιημένα πιστοποιητικά μη ύπαρξης βαρών/διεκδικήσεων και θα έχουν ενσωματωθεί στο συμβόλαιο οι αναγκαίες δηλώσεις και εγγυήσεις των πωλητών.
6. Τα χρήματα για την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου θα δεσμευτούν από τον ΑΛΕ 090.3150104002 με τίτλο: «Αγορά οικοπέδου για στάθμευση οχημάτων Δήμου.

Κατόπιν των ανωτέρω παρακαλούμε για τη λήψη της σχετικής απόφασης».

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε, έλαβε υπόψη την ανωτέρω εισήγηση και έπειτα από διαλογική συζήτηση.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει:

1. Την απευθείας αγοράς του όμορου οικοπέδου που βρίσκεται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου, όπου σταθμεύουν τα οχήματα του Δήμου Αγκιστρίου, ιδιοκτησίας Αντωνίου Ελένης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, Αντωνίου Ιωάννη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, Περάμαντζη Μαρούσας χήρας Νικολάου, το γένος Κωνσταντίνου και Μαρίας Αντωνίου, Περάμαντζη Αρχοντίας του Νικολάου και της Μαρούσας, Περάμαντζη Μαρίας του Νικολάου και της Μαρούσας, και Περάμαντζη Αικατερίνης του Νικολάου και της Μαρούσας, στο ποσό των 105.840,10 €, διότι είναι το καταλληλότερο για τη δημιουργία χώρου διαχείρισης ανακυκλώσιμων υλικών, αποθηκευτικών χώρων για τις ανάγκες του Δήμου Αγκιστρίου και χώρο για την ασφαλή στάθμευση των οχημάτων του Δήμου.
2. Την εξουσιοδότηση του Δημάρχου Αναστασίου Δημήτριου για την υπογραφή των σχετικών εγγράφων αγοράς του παραπάνω ακινήτου.
3. Την βεβαίωση ότι κανείς από τους παρόντες Δημοτικούς Συμβούλους ή συγγενείς αυτών έχει έννομο συμφέρον από την παραπάνω αγορά.
4. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν το Δήμο Αγκιστρίου.
5. Η αγορά να προχωρήσει μόνον υπό την προϋπόθεση ότι πριν από την υπογραφή θα έχουν οριστικοποιηθεί οι εκκρεμείς καταχωρίσεις στο Κτηματολόγιο, θα έχουν ληφθεί επικαιροποιημένα

πιστοποιητικά μη ύπαρξης βαρών/διεκδικήσεων και θα έχουν ενσωματωθεί στο συμβόλαιο οι αναγκαίες δηλώσεις και εγγυήσεις των πωλητών.

6. Τα χρήματα για την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου θα δεσμευτούν από τον ΑΛΕ 090.3150104002 με τίτλο: «Αγορά οικοπέδου για στάθμευση οχημάτων Δήμου.

Τα συνημμένα έγραφα αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης.

Αυτή η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 70/2026.

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το παρόν πρακτικό, υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ **ΤΑ ΜΕΛΗ**

ΙΩΑΝΝΑ ΟΜΟΡΦΟΠΟΥΛΟΥ

Ακριβές Αντίγραφο
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΟΥΠΗΣ
ΜΕΛΕΤΕΣ • ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ • ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ •ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ •ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ: Λούπης Άγγελος & ΣΙΑ Ε.Ε.
ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟΣ ΤΙΤΛΟΣ : Μελετητική Κατασκευαστική Λούπης Εμμανουήλ – Λούπη Γιώτα
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Πλάτωνος 52 & 25ης Μαρτίου , 18755 Κερατσίνι **ΤΗΛ.:**2104310831, 2104324442
ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ: Γρ. Λαμπράκη 16 και Α. Μεταξά, (Mall Premiera, 2ος Όροφος) Γλυφάδα, 16674, **ΤΗΛ.:**2108946911
EMAIL: info@loupis.eu, **SITE:** www.loupis.eu
Α.Μ.Τ.Ε.Ε.: 14659
ΑΦΜ: 997880741 – **ΔΟΥ :** ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής
ΑΡ. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ: 194/44266571

Ημερομηνία: 15/09/2026

Κωδικός έργου: Ε231/2026

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΚΙΣΤΡΙΟΥ
Αρ. Πρωτ. 5588/15-9-26

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Επί της πλήρους κυριότητας ενός αγροτεμαχίου , μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου με ΚΑΕΚ 050081002045/0/0, το οποίο βρίσκεται στη θέση Άνω Μπάκα – Μεγαλοχωρίου του Δήμου Αγκιστρίου.

«ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ»

Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτιμητών στο Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 51)

Οι μελέτες συντάσσονται βάσει προτύπων: ISO 9001:2015 (TUVHELLAS), ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015 (RiG CERT) Πιστοποιήσεις για: Ενεργειακές Επιθεωρήσεις (Α' , Β' και Γ' τάξης) (Α.Μ. 9811), Εκτιμήσεις Αξίας Ακινήτων ,ΑΜ: 51, και φυσικού προσώπου: 583, Expert Valeur in Real Estate Property Peoplecert Cert. No. GR 730000520Al, Πιστοποίηση, Tegova Recognised European Valuer REV-GR/AVAG/2024/43. Τεχνικός Ασφαλείας επαγγελματικών και βιομηχανικών χώρων (Α.Μ. ΣΤΑΕ 2320),Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Συστημάτων, επίσης : Εργοληπτικό και Μελετητικό Πτυχίο Δημοσίων Έργων (Cert. No. 24995), Μελος Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Δυτικής Αθήνας, Σύνταξη Πραγματογνωμοσυνών.

Πίνακας περιεχομένων

ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ 3
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 5
1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ 5
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5
1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5
1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5
1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 5
1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5
1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 5
1.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 6
1.9 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 7
1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ 8
1.11 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 9
1.12 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 9
1.13 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 10
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 10
2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 11
3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 13
3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ 14
3.3 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 14
3.4 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 14
4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 15
4.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ 15
4.2 ΕΡΕΥΝΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 16
5. ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18
5.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) 18
6. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 19
7. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 21
8. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ESG ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 25

ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΤΟΛΗΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	15.09.2026
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	15.09.2026
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Δήμος Αγκιστρίου
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η Αγοραία Αξία, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS, 10η Έκδοση, 2025) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα RICS (RICS Valuation – Global Standards).
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Αγροτεμάχιο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο με ΚΑΕΚ 050081002045/0/0
ΠΕΡΙΟΧΗ	θέση Άνω Μπάκα – Μεγαλοχωρίου του Δήμου Αγκιστρίου
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	Εξωτερικός - Ανεξάρτητος
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ	▪ Τα στοιχεία που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο της εντολής εκτίμησης θεωρούνται αληθή και σε ισχύ κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ο Εκτιμητής δεν εγγυάται την πληρότητα ή ακρίβειά αυτών και δεν φέρει ευθύνη για τυχόν ανακρίβειες που ενδέχεται να επηρεάσουν την εκτίμηση. ▪ Η παρούσα έκθεση δεν περιλαμβάνει νομικό έλεγχο τίτλων, βαρών ή περιορισμών, ο οποίος αποτελεί αρμοδιότητα του αρμόδιου νομικού συμβούλου. ▪ Το ακίνητο θεωρείται ότι διαθέτει εμπορεύσιμο τίτλο κυριότητας και ότι δεν υφίστανται νομικά ή πολεοδομικά ζητήματα που να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του. ▪ Οι αναφερόμενες επιφάνειες και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά βασίζονται σε στοιχεία που παρασχέθηκαν στον Εκτιμητή και δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικές μετρήσεις. ▪ Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για πιθανές νομικές, πολεοδομικές ή περιβαλλοντικές δεσμεύσεις (π.χ. αρχαιολογικές,

δασικές, ή άλλες ζώνες προστασίας) που ενδέχεται να επηρεάζουν την αξιοποίηση του ακινήτου.

- Το έδαφος και το υπέδαφος θεωρείται ότι δεν έχουν υποστεί περιβαλλοντική επιβάρυνση ή ρύπανση.
- Η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται σε Αγοραία Αξία προ φόρων, εξόδων μεταβίβασης και λοιπών επιβαρύνσεων.
- Η εκτίμηση αντανακλά τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης και ενδέχεται να μεταβληθεί σε περίπτωση αλλαγής των οικονομικών ή αγοραίων συνθηκών.
- Διενεργήθηκε επιτόπια αυτοψία.
- Το αποτιμώμενο δικαίωμα αφορά το 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στην παρούσα έκθεση. Η εκτιμώμενη αξία δεν περιλαμβάνει φόρους, έξοδα μεταβίβασης ή άλλες πιθανές επιβαρύνσεις.

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση διενεργήθηκε και υπογράφεται από την εταιρεία **«ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.»**, Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτιμητών, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 51), η οποία λειτουργεί ως ανεξάρτητος εξωτερικός εκτιμητής.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

106.000 €

(Εκατόν Έξι Χιλιάδες Ευρώ)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης είναι ο Δήμος Αγκιστρίου, ο οποίος στο εξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αφορά αγροτεμάχιο , μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο , με ΚΑΕΚ 050081002045/0/0, το οποίο βρίσκεται στη θέση Άνω Μπάκα – Μεγαλοχωρίου του Δήμου Αγκιστρίου.

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS, 10η Έκδοση, 2025) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα RICS (RICS Valuation – Global Standards).

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία Αξία** (Market Value) ορίζεται:
«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, στο πλαίσιο μιας συνήθους συναλλαγής, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, κατά την οποία κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η **15.09.2026.**

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

1.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ο Εντολέας ανέθεσε την εκτίμηση στις 15/09/2026 και η παρούσα εκτίμηση συντάχθηκε στις 15/09/2026.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας της εκτιμώμενης έκτασης, πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς, κατά την οποία συγκεντρώθηκε ικανοποιητικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων, τα οποία αφορούσαν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης παρόμοιων εκτάσεων στην ευρύτερη περιοχή, κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Κατά τη διάρκεια της ανάλυσης, καταγράφηκαν και επεξεργάστηκαν τα χαρακτηριστικά των συγκριτικών εκτάσεων, τα οποία αποτέλεσαν παραμέτρους σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας. Ενδεικτικά, λήφθηκαν υπόψη οι εξής παράγοντες:

- η θέση και προσβασιμότητα της έκτασης,
- η επιφάνεια και το σχήμα,
- η μορφολογία εδάφους (κλίσεις, ποιότητα, επίπεδο δόμησης),
- η εγγύτητα σε δίκτυα υποδομής (ρεύμα, νερό, οδοποιία),
- η χρήση γης και οι ισχύοντες πολεοδομικοί/χωροταξικοί περιορισμοί,
- η οικοδομησιμότητα και οι λοιπές δυνατότητες αξιοποίησης.

Οι παραπάνω παράγοντες αναπροσαρμόστηκαν με τη χρήση κατάλληλων συντελεστών αναγωγής, ώστε να εξομοιωθούν με τα χαρακτηριστικά της εκτιμώμενης έκτασης, διαμορφώνοντας μια κοινή βάση αναφοράς για τη σύγκριση των τιμών.

Τα συγκριτικά στοιχεία αντλήθηκαν αρχικά από διαδικτυακή έρευνα και επιβεβαιώθηκαν μέσω επικοινωνίας με τοπικά κτηματομεσιτικά γραφεία, ως προς την εγκυρότητα και την ακρίβεια των πληροφοριών.

Με βάση την επεξεργασία των στοιχείων, καθώς και την ανάλυση των τρεχουσών συνθηκών της τοπικής κτηματαγοράς, διαμορφώθηκε ένα εύλογο εύρος τιμών πώλησης για την εκτιμώμενη έκταση, σύμφωνα με την εικόνα της αγοράς και το οικονομικό περιβάλλον κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

1.9 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Κατά τη σύνταξη της παρούσας εκτίμησης, υιοθετήθηκαν οι παρακάτω παραδοχές, οι οποίες είναι απαραίτητες για τη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

Ορισμοί

Γενική Παραδοχή:

Παραδοχή που υιοθετεί ο Εκτιμητής σχετικά με στοιχεία ή συνθήκες που θεωρούνται εύλογα και συμβατά με τις συνήθεις πρακτικές της αγοράς, χωρίς να απαιτείται ειδική επαλήθευση κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Ειδική Παραδοχή:

Παραδοχή που αφορά συγκεκριμένο γεγονός ή κατάσταση του ακινήτου και η οποία ενδέχεται να αποκλίνει από την πραγματική ή συνήθη κατάσταση, αλλά γίνεται αποδεκτή στο πλαίσιο της εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

Κατά τη σύνταξη της παρούσας εκτίμησης υιοθετήθηκαν οι ακόλουθες γενικές παραδοχές:

- Το ακίνητο διαθέτει έγκυρο και εμπορεύσιμο τίτλο κυριότητας.
- Δεν υφίστανται νομικά, πολεοδομικά ή τεχνικά ζητήματα που να επηρεάζουν ουσιωδώς την αξία του ακινήτου, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση.
- Οι επιφάνειες και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου είναι κατά προσέγγιση ακριβή, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις ή άλλες φυσικές δεσμεύσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του.
- Η αγοραία αξία που προσδιορίζεται στην παρούσα έκθεση αφορά τιμή προ φόρων και εξόδων μεταβίβασης.

Ειδικές Παραδοχές

Πέραν των ανωτέρω γενικών παραδοχών, η εκτίμηση βασίζεται και στην ακόλουθη ειδική παραδοχή:

- Θεωρείται ότι οι πολεοδομικές και νομικές προϋποθέσεις αξιοποίησης του ακινήτου ισχύουν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ακόμη και αν δεν έχουν επιβεβαιωθεί μέσω πρόσφατης αυτοψίας ή πλήρους ελέγχου τίτλων.

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Ο Εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας, τις κατευθυντήριες οδηγίες και τις μεθοδολογικές προδιαγραφές που προβλέπονται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards - EVS), όπως εκδίδονται από το T.E.G.o.V.A. (The European Group of Valuers' Associations), και τα πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS).

Η εκτίμηση βασίστηκε στις αρχές αμεροληψίας, αντικειμενικότητας, ανεξαρτησίας και επαγγελματικής ευθύνης και συμμορφώνεται πλήρως με τα προβλεπόμενα από τους προαναφερόμενους κώδικες δεοντολογίας και επαγγελματικής πρακτικής.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά, νομικά και λοιπά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης παρεσχέθησαν στον Εκτιμητή από τον Εντολέα ή/και τρίτους και τεκμαίρονται ως αληθή και επαρκή, χωρίς να έχουν επαληθευτεί στο σύνολό τους με αυτοψία ή έγγραφα.
- Η ανάλυση, οι υπολογισμοί και τα συμπεράσματα της εκτίμησης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και υποθέσεις που δηλώνονται ρητώς στην παρούσα έκθεση.
- Ο Εκτιμητής δεν έχει κανένα οικονομικό, προσωπικό ή επαγγελματικό συμφέρον στην εκτιμώμενη ιδιοκτησία ή στο αποτέλεσμα της εκτίμησης.
- Η αμοιβή του Εκτιμητή δεν εξαρτάται από την αξία που θα προκύψει, ούτε από οποιοδήποτε άλλο αποτέλεσμα της εκτίμησης.
- Ο Εκτιμητής έχει αποκτήσει επαρκή γνώση της τοπικής αγοράς ακινήτων, μέσω έρευνας πεδίου, συλλογής συγκριτικών στοιχείων και επικοινωνίας με επαγγελματίες της αγοράς, κατά την ημερομηνία εκτίμησης.
- Ο Εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή κατάρτιση, επαγγελματική επάρκεια και εκπαιδευμένη κρίση, ώστε να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις και τις προδιαγραφές του παρόντος έργου.
- Η παρούσα μελέτη εκπονήθηκε εξολοκλήρου από τον Εκτιμητή, χωρίς τη συνδρομή ή εμπλοκή τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων, εκτός εάν δηλώνεται ρητά διαφορετικά στην παρούσα έκθεση.

1.11 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία του Εκτιμητή και παραδίδεται αποκλειστικά και μόνο στον εντολέα για ιδιωτική και εσωτερική χρήση, σύμφωνα με τους όρους της εντολής ανάθεσης.

Απαγορεύεται η οποιαδήποτε αναπαραγωγή, κοινοποίηση, παρουσίαση, διανομή ή δημοσίευση του συνόλου ή μέρους της έκθεσης, η χρήση των αποτελεσμάτων της ή η αναφορά σε αυτήν (συμπεριλαμβανομένων και προφορικών ή γραπτών δηλώσεων σχετικά με το περιεχόμενο ή τα συμπεράσματα της εκτίμησης), χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Εκτιμητή.

Ο Εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη έναντι οποιουδήποτε τρίτου μέρους που ενδέχεται να λάβει γνώση της παρούσας έκθεσης ή να κάνει χρήση αυτής, εν όλω ή εν μέρει, χωρίς την έγγραφη εξουσιοδότησή του. Η έκθεση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για διαφημιστικούς, εμπορικούς ή άλλους δημόσιους σκοπούς χωρίς τη ρητή άδεια του Εκτιμητή.

Σε περίπτωση που η παρούσα εκτίμηση ή μέρος αυτής κοινοποιηθεί σε τρίτους, θα πρέπει να συνοδεύεται υποχρεωτικά από την πλήρη έκθεση και να αναφέρεται ρητώς η βάση εκτίμησης, η ημερομηνία της και το σύνολο των παραδοχών που την υποστηρίζουν.

1.12 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2025) και του RICS (Rics Valuation Global Standards). Για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.**

1.13 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκε από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία:

- Το από 21/02/2017 Τοπογραφικό διάγραμμα του πτυχιούχου τοπογραφικού μηχανικού ΤΕ Αλκιβιάδη Μπάλλια

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η ευρύτερη περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται στη θέση Άνω Μπάκα – Μεγαλοχωρίου του Δήμου Αγκιστρίου.

Το Αγκίστρι είναι νησί του Σαρωνικού Κόλπου, το οποίο ανήκει διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Νήσων Αττικής και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την Αίγινα και το λιμάνι του Πειραιάς. Αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς του Αργοσαρωνικού, συνδυάζοντας φυσικό περιβάλλον υψηλής αισθητικής αξίας με άμεση πρόσβαση από την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.

Το νησί χαρακτηρίζεται από έντονο φυσικό ανάγλυφο, εκτεταμένες πευκόφυτες εκτάσεις, βραχώδεις σχηματισμούς και παραθαλάσσιους οικισμούς. Οι βασικοί οικισμοί είναι το Μεγαλοχώρι (ή Μύλος), η Σκάλα, τα Λιμενάρια και η Μετόχι, οι οποίοι συγκεντρώνουν τις κύριες οικιστικές, εμπορικές και τουριστικές δραστηριότητες του νησιού.

Η οικονομία της περιοχής βασίζεται κυρίως στον τουρισμό, στην εστίαση, στις υπηρεσίες φιλοξενίας και σε μικρής κλίμακας εμπορικές δραστηριότητες. Κατά τους θερινούς μήνες παρατηρείται σημαντική αύξηση της επισκεψιμότητας, λόγω της εύκολης ακτοπλοϊκής σύνδεσης με τον Πειραιά και της ελκυστικότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

Το οδικό δίκτυο καλύπτει τις βασικές ανάγκες μετακίνησης μεταξύ των οικισμών, ενώ το νησί διαθέτει τις απαραίτητες υποδομές εξυπηρέτησης κατοίκων και επισκεπτών. Η δόμηση είναι γενικά χαμηλής έντασης, με κυρίαρχες χρήσεις την κατοικία, τις τουριστικές εγκαταστάσεις και τις μικρές εμπορικές επιχειρήσεις, διατηρώντας τον παραδοσιακό και φυσιολατρικό χαρακτήρα της περιοχής.

Η ευρύτερη περιοχή του Αγκιστρίου παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τουριστική και παραθεριστική κατοικία, καθώς συνδυάζει φυσικό περιβάλλον, θαλάσσιο μέτωπο, ήπια οικιστική ανάπτυξη και εύκολη πρόσβαση από το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, στοιχεία που συμβάλλουν στη διατήρηση της ελκυστικότητάς της τόσο για μόνιμη όσο και για εποχική χρήση.

2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Κατά τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης προσκομίστηκε πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα με όρους δόμησης και χρήση γης.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό , ισχύουν τα εξής:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Π.Δ της 24-05-1985 - ΦΕΚ 270 Δ/31-05-1985 & Ν. 3212/24-12-2003 – ΦΕΚ 308/Α/31-12-2003.

1. ΑΡΤΙΟΤΗΤΕΣ

Κανονικές: (πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)

Εμβαδόν: 4.000 μ² – Πρόσωπο = 25,00 μ.

(Αρθ. 10 παρ. 1 Π.Δ. 3212/2003 ΦΕΚ 308/31-12-2003)

Πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς

(ως και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα τους και σιδηροδρομικές γραμμές)

Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. – Πρόσωπο = 45,00 μ. – Βάθος = 50,00 μ.

Παρεκκλίσεις: (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο)

Εμβαδόν = 4.000 τ.μ.

(προ 31-12-2003)

(Εντός της ζώνης των πόλεων και οικισμών ή προ 24-4-1977)

(πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς και σε εγκεκριμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές).

Ε = 4.000 τ.μ.

Ε = 2.000 τ.μ. – Πρόσωπο = 25,00 μ. – Βάθος = 40,00 μ. (προ 17-10-1978)

Ε = 1.200 τ.μ. – Πρόσωπο = 20,00 μ. – Βάθος = 35,00 μ. (προ 12-03-1964)

Ε = 750 τ.μ. – Πρόσωπο = 10,00 μ. – Βάθος = 15,00 μ. (προ 12-11-1962)

(Δόμηση για κατοικία)

Ε > 8000 τ.μ. : 280 + (Ε-8000)χ0,01 μέγιστο 400 τμ

4000 μ² < Ε < ή = 8000 τμ : 200 + (Ε-4000)χ0,02

< ή = 4000 τμ : 200 τμ

Παρεκκλίσεις

1200 τμ. < ή = Ε < ή = 2000 τμ. → 150 τμ (Ε-1200)/16

750 τμ. < ή = Ε < ή = 1200 τμ. → 100+(Ε-750)/9

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 10%

Συντελεστής δόμησης 0,2

Μέγιστος αριθμός ορόφων 2 (δύο)

Μέγιστο ύψος ορόφων : 7,50 μέτρα (+ 1,20 μ. στέγη)

Απόσταση μεταξύ κτηρίων (κεντρικού - βοηθητικών - μη συνεχόμενα) :

Απόσταση μεταξύ κτηρίων 2Δ (Ν-1577/81 άρθρο 22)

Ύψος υπογείου

(Δόμηση για βοηθητικές εγκαταστάσεις άρθρο 4)

Απόσταση των κτηρίων από τα όρια 10 μέτρα

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%

Μέγιστος αριθμός ορόφων 3

Μέγιστο ύψος 11 μέτρα

Συντελεστής όγκου 9,0 και καθ. όγκον εκμετάλλευσης 3,3

Επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρου του ενός κτηρίων στο γήπεδο.

(Δόμηση για Γραφεία - Καταστήματα άρθρο 5)

Μέγιστη δόμηση 600 τμ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 20%

Μέγιστο ύψος 9,00 μέτρα

Μέγιστη επιφάνεια ορόφων 600,00 τμ.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,3

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με την εντολή ανάθεσης εκτίμησης, το υπό εκτίμηση ακίνητο φέρεται να έχει συνολική επιφάνεια 1.793,90 τ.μ. και φέρει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 050081002045/0/0.

Το ακίνητο, όπως αναλυτικά περιγράφεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα, με τα στοιχεία (Α1,Α2,Α3,Α4,Α5,Α6,Α7,Α8,Α9,Α10,Α11,Α1) και εμβαδού : 1.793,90 τ.μ. βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Γ.Π.Σ., εκτός οικισμού προϋφισταμένου του 1923 ή οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων.

Δεν είναι άρτιο ούτε και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Δεν είναι υπόχρεο σε εισφορά γης ή χρήματος σύμφωνα με το Ν.1337/1983. (ΦΕΚ 33 Α / 14.3.1983).

Βρίσκεται σε απόσταση μεταξύ 200 και 500 μέτρων (403) από την θάλασσα και στερείται προσώπου επί επαρχιακής οδού.

Συνορεύει γύρω με δημοτικό δρόμο , με ιδιοκτησία κληρονόμων Αντωνίου Γεώργιου , με ιδιοκτησία Αντωνίου Στυλιανού και με ιδιοκτησία κληρονόμων Αντωνίου Κωνταντίνου.

Σχολιασμός:

- Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση του Δασαρχείου, ούτε γνωμοδότηση από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης αναφορικά με το εάν η έκταση χαρακτηρίζεται ως γη υψηλής παραγωγικότητας.
- Δεν προσκομίστηκε έγκριση ή γνωμοδότηση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων, παρότι η περιοχή βρίσκεται σε νησί με ευαίσθητο πολιτιστικό και περιβαλλοντικό καθεστώς.
- Κατά την μακροσκοπική μας παρατήρηση δεν κατέστη δυνατός ο ακριβής προσδιορισμός των ορίων του ακινήτου επί του εδάφους. Συνεπώς, υπάρχει αυξημένος κίνδυνος το εκτιμώμενο ακίνητο να εμπεριέχει τμήματα τα οποία υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας ή άλλες περιοριστικές ρυθμίσεις.

Καθώς η έκθεση εκπονήθηκε βάσει των στοιχείων που τέθηκαν υπόψη του εκτιμητή, επιφυλασσόμαστε ρητά ως προς την πλήρη ταύτιση των περιγραφόμενων χαρακτηριστικών με την πραγματική νομική και φυσική κατάσταση του ακινήτου.

Πολεοδομικές αυθαιρεσίες

Δεν ήταν δυνατός ο πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Από την παρατήρηση του χώρου και με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, θεωρείται ότι πρόκειται για αδόμητη έκταση, χωρίς εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν4495/2017 άρθρο 1, απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210)..

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην περιοχή πραγματοποιείται μέσω τοπικού οδικού δικτύου, επαρκούς κατάστασης, ενώ σε μικρή απόσταση βρίσκονται βασικές υποδομές και δίκτυα κοινής ωφέλειας.

3.3 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης δε ζητήθηκε και δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος του ακινήτου (ή κάθε ακινήτου).
Η αξία δίδεται με την προϋπόθεση ότι στο ακίνητο (ή κάθε ακίνητο) δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του.

3.4 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Ο έλεγχος τίτλων δεν αποτελεί αντικείμενο αυτής της έκθεσης. Η αξία δίδεται με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο διαθέτει εμπορεύσιμο τίτλο κυριότητας.

4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

4.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

Σε εθνικό επίπεδο, η αγορά εκτάσεων γης – κυρίως οικοπέδων και αγροτεμαχίων – παρουσιάζει τα τελευταία έτη σταθερή προς ήπια ανοδική πορεία, με ενίσχυση της ζήτησης σε επιλεγμένες περιοχές, κυρίως παραθεριστικού και τουριστικού χαρακτήρα.

Η ζήτηση εστιάζεται κυρίως:

- σε οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμών με σαφές πολεοδομικό καθεστώς, τα οποία προσφέρονται για άμεση δόμηση,
- καθώς και σε αγροτεμάχια εκτός σχεδίου με προϋποθέσεις αξιοποίησης (αρτιότητα, πρόσωπο σε δρόμο, θέα, προσβασιμότητα, μη δασικός χαρακτήρας).

1. Παραθεριστικές / Τουριστικές Περιοχές

Σε νησιωτικές περιοχές (π.χ. Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Ιόνια Νησιά) και σε ηπειρωτικά μέτωπα με αναπτυγμένο τουριστικό χαρακτήρα (π.χ. Πήλιο, Μεσσηνία, Μάνη, Χαλκιδική, Αργολίδα), παρατηρείται ενισχυμένη ζήτηση για γη με τουριστική δυναμική. Η αυξανόμενη δραστηριότητα για κατασκευή μικρών τουριστικών μονάδων ή πολυτελών κατοικιών οδηγεί σε προσαύξηση των αξιών, ιδίως για ακίνητα με θέα, πρόσβαση στη θάλασσα ή δυνατότητα δόμησης.

2. Αστικά Κέντρα & Περιαστικές Ζώνες

Σε μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο), η αγορά οικοπέδων παρουσιάζει έντονη κινητικότητα, κυρίως σε περιοχές με προοπτική αναβάθμισης ή εντός αναπτυσσόμενων πολεοδομικών ενοτήτων. Η ανοικοδόμηση σύγχρονων κατοικιών και η αυξημένη επενδυτική κινητικότητα έχουν διαμορφώσει συνθήκες οριακής ανόδου τιμών στα διαθέσιμα οικοδομήσιμα οικόπεδα.

3. Αγροτικές Περιοχές – Εκτός Σχεδίου

Στις αγροτικές περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας (Στερεά Ελλάδα, Θεσσαλία, Μακεδονία, Πελοπόννησος), η αγορά αγροτεμαχίων παραμένει στατική, με περιορισμένη εμπορευσιμότητα, εκτός εάν συντρέχουν ειδικές προϋποθέσεις (π.χ. πρόσβαση σε υποδομές, επιδοτήσεις, δυνατότητα αγροτουριστικής αξιοποίησης). Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αυξημένη ζήτηση για φωτοβολταϊκά και λοιπές ενεργειακές χρήσεις ενισχύει τις τιμές σε πολύ επιλεκτικά σημεία.

Παρά την τάση ανάκαμψης, η διαφάνεια της αγοράς παραμένει περιορισμένη, καθώς οι πραγματικές αγοραπωλησίες είναι συχνά λίγες και οι τιμές δεν είναι πάντα συγκρίσιμες. Οι διαδικασίες αδειοδότησης, η πολυπλοκότητα των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών περιορισμών (δασικοί χάρτες, αιγιαλός, αρχαιολογικές ζώνες), αλλά και η έλλειψη θεσμικής σταθερότητας, αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για τη γενικευμένη ανάπτυξη της αγοράς γης.

Συμπερασματικά η αγορά εκτάσεων γης στην Ελλάδα διανύει μια περίοδο επιλεκτικής ανάκαμψης, με σαφείς ενδείξεις ανοδικής τάσης στις τιμές σε περιοχές υψηλής ζήτησης, και περιορισμένη κινητικότητα σε λιγότερο ανεπτυγμένες ή ασαφώς ρυθμισμένες αγορές. Ο επενδυτικός ορίζοντας παραμένει θετικός, ιδίως όπου το ακίνητο διαθέτει σαφές νομικό και πολεοδομικό καθεστώς, δυνατότητα άμεσης αξιοποίησης και ελκυστικά ποιοτικά χαρακτηριστικά (τοποθεσία, προσβασιμότητα, θέα, δόμηση).

4.2 ΕΡΕΥΝΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, με στόχο την καταγραφή των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης για ακίνητα παρόμοιας φύσης, επιφάνειας και θέσης. Η έρευνα βασίστηκε σε στοιχεία που αντλήθηκαν από ενεργές αγγελίες, καταχωρήσεις μεσιτικών γραφείων, ιδιώτες πωλητές, καθώς και από επικοινωνία με επαγγελματίες της αγοράς, όπως μεσίτες, κατασκευαστές και λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς στην περιοχή.

Τα συγκριτικά στοιχεία που εντοπίστηκαν παρουσιάζουν αντίστοιχα χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο και επιλέχθηκαν βάσει της ομοιότητας σε παράγοντες όπως η θέση, η προσβασιμότητα, η θέα, η έκταση και η δυνατότητα αξιοποίησης.

Οι τιμές που προέκυψαν από την έρευνα αφορούν ζητούμενες αξίες, οι οποίες, όπως συμβαίνει συνήθως στην αγορά, ενδέχεται να αποκλίνουν από τις τελικά συμφωνηθείσες τιμές λόγω της διαπραγματευτικής διαδικασίας. Η απόκλιση αυτή εκτιμάται ότι κυμαίνεται σε ποσοστά της τάξης του 10% έως 20%, ανάλογα με την περίπτωση.

Η τελική εκτίμηση της αγοραίας αξίας διαμορφώθηκε βάσει των συμπερασμάτων της παρούσας έρευνας και των σχετικών αναγωγών που εφαρμόστηκαν στα επιλεγμένα συγκριτικά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αποτιμώμενου ακινήτου και τις συνθήκες της τοπικής αγοράς κατά τον χρόνο εκτίμησης.

Συγκριτικά Στοιχεία	1ο	2ο	3ο
Πηγή	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1319903467	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1314095410	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1315819561
Διεύθυνση Ακινήτου	Μεγαλοχώρι , Αγκίστρι	Σκάλα , Αγκίστρι	Μεγαλοχώρι , Αγκίστρι
Περιγραφή	Οικόπεδο 1800τ.μ.,κοντά σε θάλασσα, άρτιο και οικοδομήσιμο ,με άδεια οικοδομής , απόσταση από Θάλασσα 150μ	Οικόπεδο 1030τ.μ άρτιο με οικοδομήσιμο , με θέα θάλασσα	Οικόπεδο, 1898τ.μ. άρτιο και οικοδομήσιμο με άδεια οικοδομής , με πρόσβαση από άσφαλτο
Τιμή (€)	400.000	216.000	400.000
Τιμή (€τ.μ.)	222	209	210

5. ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

5.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων αποτελεί την πλέον διαδεδομένη και αξιόπιστη προσέγγιση για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Η εκτίμηση βασίζεται σε συστηματική συλλογή και ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών παρόμοιων ακινήτων στην ίδια ή όμορη περιοχή, καθώς και σε δεδομένα από την αγορά ακινήτων που προέρχονται από συνεργασίες με επαγγελματίες του κλάδου, όπως μεσίτες, κατασκευαστές και άλλους συναφείς φορείς.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, λαμβάνονται υπόψη και συγκρίνονται σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου, όπως η τοποθεσία, η θέση, η πρόσβαση, τα χαρακτηριστικά και η ζήτηση στην αγορά. Η εμπειρία και η επαγγελματική κρίση του εκτιμητή παίζουν καθοριστικό ρόλο στην ορθή επιλογή και αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, καθώς και στη διαμόρφωση της τελικής εκτιμώμενης αξίας.

Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται σε περιπτώσεις ακινήτων με περιορισμένη εμπορευσιμότητα ή σε περιοχές με περιορισμένη διαθεσιμότητα αξιόπιστων συγκριτικών δεδομένων. Η ποιότητα και η αξιοπιστία των πηγών από τις οποίες αντλούνται τα συγκριτικά στοιχεία είναι κρίσιμη για την εγκυρότητα της εκτίμησης.

Η διαδικασία εφαρμογής της μεθόδου περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

- Καταγραφή και ανάλυση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επιδρούν στην αξία του.
- Εντοπισμός πρόσφατων πωλήσεων ομοειδών ή πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή.
- Προσαρμογή και αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων ώστε να αντανακλούν τα χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση ακινήτου.
- Τελικός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας βάσει της ανάλυσης και των διαθέσιμων δεδομένων.

6. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Αγοραία αξία του ακινήτου προσδιορίζεται παρακάτω με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ							
	Επιφάνεια	**Τοποθεσία**	**Προσβασιμότητα**	**Θέση (γωνιακό - ενδιάμεσο - διαμπερές)**	**Ειδικά χαρακτηριστικά**	**Ζητούμενη τιμή**	
Εκτιμώμενο	**1.793,90**	**Μεγαλοχώρι , Αγκίστρι**	**τυπική**	**ενδιάμεσο**	**μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο**		
Συγκριτικό 1	1800	Μεγαλοχώρι , Αγκίστρι	καλή	ενδιάμεσο	άρτιο και οικοδομήσιμο με άδεια οικοδομής		
222,00 €	0%	-10%	-5%	0%	-65%	-20%	52,01 €
Συγκριτικό 2	1030	Σκάλα , Αγκίστρι	καλή	ενδιάμεσο	άρτιο και οικοδομήσιμο		
209,00 €	0%	-5%	-5%	0%	-50%	-20%	73,85 €
Συγκριτικό 3	1898	Μεγαλοχώρι , Αγκίστρι	καλή	ενδιάμεσο	άρτιο και οικοδομήσιμο με άδεια οικοδομής		
210,00 €	0%	-5%	-5%	0%	-65%	-20%	51,94 €
						Μέση τιμή	**59,26 €**
					Αγοραία Αξία		**106.313,88 €**

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΟΥΠΗΣ
ΜΕΛΕΤΕΣ • ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ • ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ •ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ •ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έτσι, κατόπιν όλων των ανωτέρω, η **Αγοραία Αξία** του εκτιμώμενου ακινήτου κατά την κρίσιμη ημερομηνία **15/09/2026** εκτιμάται στο ποσό των:

106.000 €

(Εκατόν Έξι Χιλιάδες Ευρώ)

Σημείωση - Επιφυλάξεις

- *Η αξία δίνεται με κάθε επιφύλαξη, μετά από αφαίρεση ενδεικτικού κόστους τακτοποίησης λαμβάνοντας την υπόθεση ότι θα καταστεί στο μέλλον ενεργή η σχετική δυνατότητα τακτοποίησης για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5, που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού. »*
- *Ο εκτιμητής διατηρεί το δικαίωμα αναθεώρησης της παρούσας εκτίμησης σε περίπτωση που οποιοδήποτε από τα παραπάνω δεδομένα ή παραδοχές αποδειχθεί εσφαλμένο ή ανακριβές.*

Σεπτέμβριος 2026

Λούπης Άγγελος

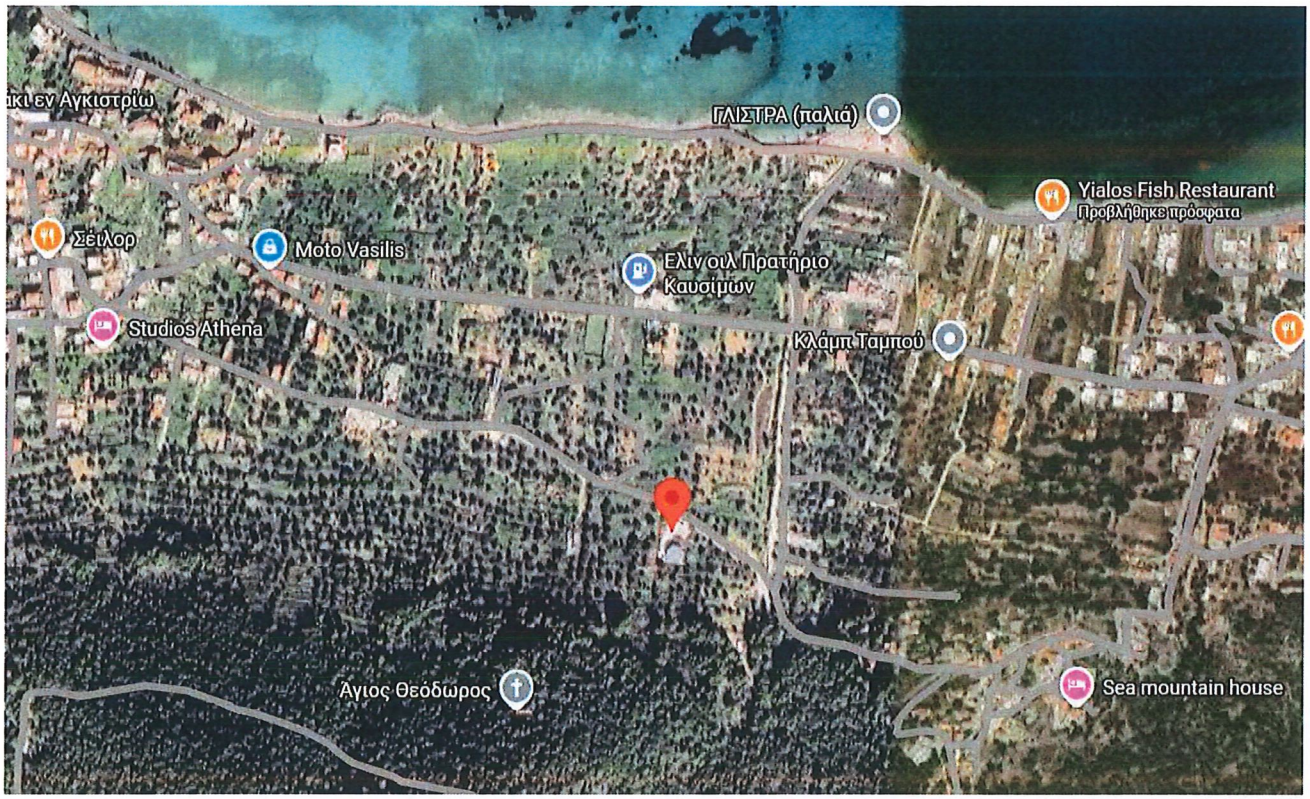
rev™
Recognised European Valuer
Angelos Loupis
REV-GR/AVAG/2024/43
TEGoVA

ΑΓΓΕΛΟΣ Ε.ΛΟΥΠΗΣ
ΔΙΠΛΩΜΑΤ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜ. ΜΗΤΡΩΟΥ 118008
ΠΛΑΤΩΝΟΣ 52, ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ 187 55
ΤΗΛ.: 210 4324442,- 210 4310831
ΑΦΜ: 120944890 ΔΟΥ: Ε΄ ΠΕΙΡΑΙΑ

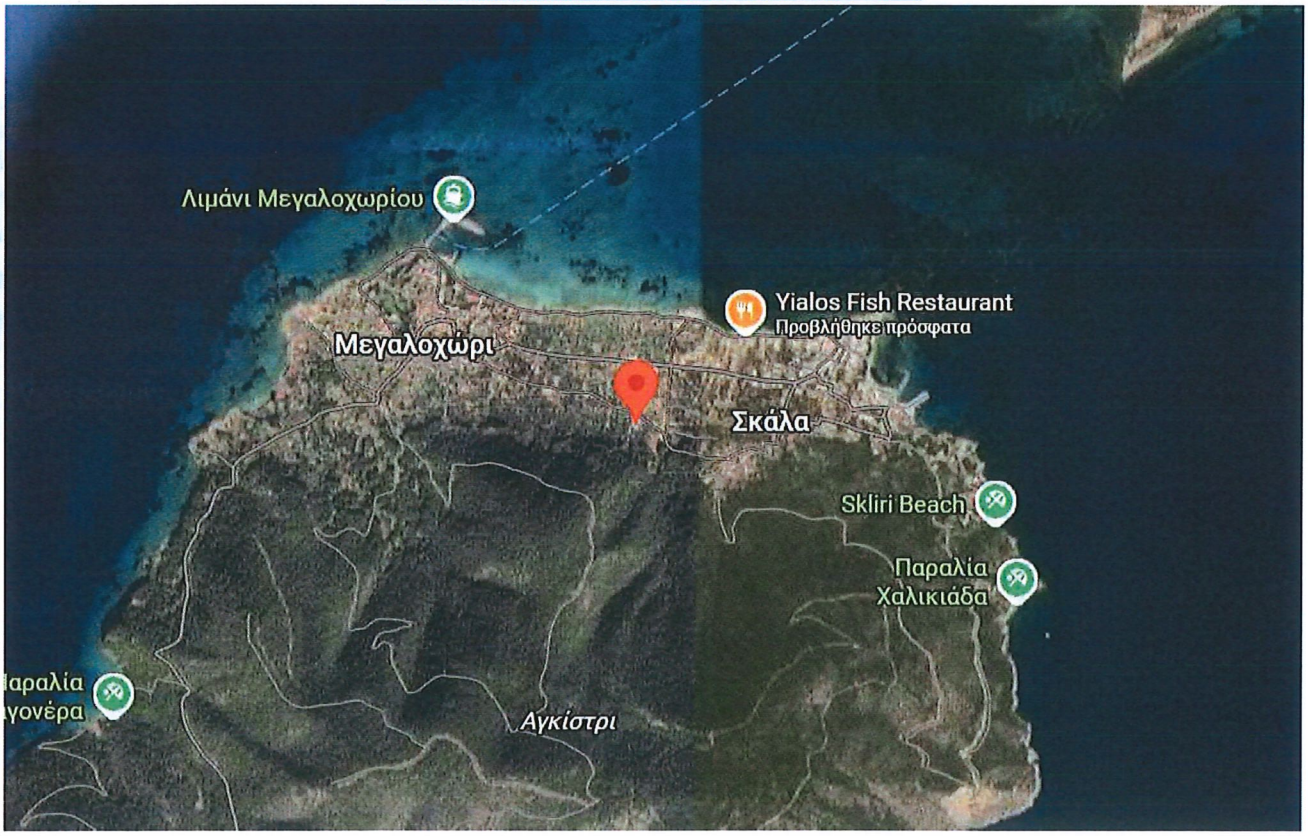
ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ
ΛΟΥΠΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ - ΛΟΥΠΗ ΓΙΩΤΑ
ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ
ΠΛΑΤΩΝΟΣ 52 & 25ης ΜΑΡΤΙΟΥ 109, 187 55 ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
ΥΠ/ΜΑ: ΠΑΝΔΩΡΑΣ 38 ΓΛΥΦΑΔΑ, 16674
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 14659 - ΤΗΛ.: 210 4324442 - FAX: 210 4310831
ΑΦΜ: 997880741 - ΔΟΥ: Ε΄ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΟΥΠΗΣ
ΜΕΛΕΤΕΣ • ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ • ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ •ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ •ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

7. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



https://maps.app.goo.gl/qrsK9KQmCSpJbZLW7



ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΟΥΠΗΣ
ΜΕΛΕΤΕΣ • ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ • ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ •ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ •ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΟΥΠΗΣ
ΜΕΛΕΤΕΣ • ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ • ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ • ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ • ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΛΟΥΠΗΣ
ΜΕΛΕΤΕΣ • ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ • ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ •ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ •ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



Πλάτωνος 52 & 25ης Μαρτίου 109, Ευγένεια, Κερατσίνι 18755, ΤΗΛ: 210 43244 42, 210 4310 831
Γρ. Λαμπράκη 16 και Μεταξά (Mall Premiera, 2ος Όροφος) Γλυφάδα, 16674, ΤΗΛ: 210 8946 911
info@loupis.eu, SITE: www.loupis.eu

8. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ESG ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ε.	**Φυσικοί και Περιβαλλοντικοί Κίνδυνοι (Ε)**	
1.	**Χαρακτηριστικά Περιοχής**	
1.1	Κλιματική Ζώνη	Α
1.2	Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας	Ι
1.3	Εντός ορίων προστατευόμενης περιοχής	Όχι
1.4	Περιβαλλοντικά υποβαθμισμένη περιοχή	Όχι
1.5	Υπαγωγή εγκατάστασης ή γειτνίαση με εγκατάσταση που υπάγεται στις διατάξεις της οδηγίας Seveso III	Όχι
1.6	Κίνδυνος από πλημμυρικά φαινόμενα	Όχι
1.7	Κίνδυνος από άνοδο στάθμης υδάτων	Όχι
1.8	Κίνδυνος από δασικές πυρκαγιές	Όχι
1.9	Κίνδυνος από κατολισθήσεις	Όχι
ΣΧΟΛΙΑ		
S	Social	
2	Κοινωνικοί Κίνδυνοι	
2.1	Κίνδυνος κοινωνικής σύγκρουσης	Όχι
2.2	Εγκληματικότητα	Όχι
2.3	Ανεργία	Όχι
24	Πρόσβαση σε υπηρεσίες	Ναι
2.5	Πρόσβαση σε ΜΜΜ	Ναι
2.6	Πρόσβαση σε Χώρους Πρασίνου	Ναι
ΣΧΟΛΙΑ		
G	Governance	
3	Κίνδυνοι Διακυβέρνησης	
3.1	Εναρμόνιση με την Πολιτική βιωσιμότητας	Ναι
3.2	Εναρμόνιση με την Πολεοδομική νομοθεσία	Ναι
3.3	Εναρμόνιση με την Περιβαλλοντική νομοθεσία	Ναι
ΣΧΟΛΙΑ		
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	
Ε	Διαπιστώθηκε ύπαρξη θεμάτων που πιθανά ενέχει ρίσκο από φυσικούς και περιβαλλοντικούς κινδύνους;	Όχι
	Θεωρείτε ότι επηρεάζεται η αξία του ακινήτου από τα θέματα που καταγράφηκαν και πώς;	Όχι
S	Διαπιστώθηκε ύπαρξη θεμάτων που πιθανά ενέχει ρίσκο από κοινωνικούς κινδύνους;	Όχι
	Θεωρείτε ότι επηρεάζεται η αξία του ακινήτου από τα θέματα που καταγράφηκαν και πώς;	Όχι
G	Διαπιστώθηκε ύπαρξη θεμάτων που πιθανά ενέχει ρίσκο από κινδύνους διακυβέρνησης;	Όχι
	Θεωρείτε ότι επηρεάζεται η αξία του ακινήτου από τα θέματα που καταγράφηκαν και πώς;	Όχι
ΣΧΟΛΙΑ		

Παραδοχές

- Στις αναγωγές της παρούσας εκτίμησης λαμβάνονται υπόψη, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 549/Β/1994), οι παρακάτω παράγοντες:
  - **Επιφάνεια:** Η επιφάνεια κάθε συγκριτικού σταθμίστηκε αναλογικά με την έκταση του εκτιμώμενου. Ακίνητα σημαντικά μικρότερα ή μεγαλύτερα από το εκτιμώμενο προσαρμόστηκαν αναλόγως.
  - **Τοποθεσία:** Αξιολογήθηκε η γεωγραφική θέση κάθε ακινήτου, η εγγύτητα σε κέντρα δραστηριότητας, παραλίες, τουριστικές περιοχές ή άλλες σημαντικές υποδομές.
  - **Προσβασιμότητα:** Ελήφθη υπόψη η ποιότητα του οδικού δικτύου που εξυπηρετεί το κάθε ακίνητο (ασφαλτόστρωση, πλάτος οδού, άμεση/έμμεση πρόσβαση).
  - **Θέση (γωνιακό – ενδιάμεσο – διαμπερές):** Τα γωνιακά ή διαμπερή αγροτεμάχια συνήθως παρουσιάζουν υψηλότερη εμπορική αξία, λόγω ευκολότερης πρόσβασης και δυνατότητας μελλοντικής αξιοποίησης.
  - **Θέα:** Ακίνητα με ανοιχτό ορίζοντα ή θέα προς θάλασσα, βουνό ή αξιοθέατα κρίνονται θετικά και προσαρμόζονται ανοδικά.
  - **Ειδικά χαρακτηριστικά:** Ελήφθησαν υπόψη επιμέρους στοιχεία που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία, όπως ύπαρξη δένδρων, ρυμοτομικές δεσμεύσεις, ένταξη σε σχέδιο ή εγγύτητα σε ρέμα, αρχαιολογικές ή δασικές ζώνες κ.λπ.
  - **Ζητούμενη τιμή:** Σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκε έκπτωση -15%, αντανακλώντας την συνήθη διαπραγμάτευση μεταξύ ζητούμενης και πραγματικής τιμής σε σχετικές αγγελίες και πράξεις, σύμφωνα με παραδοχές της αγοράς.
- Η εκτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για τον σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων.
- Απαγορεύεται η μερική ή ολική αναπαραγωγή ή δημοσίευση της έκθεσης χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση του εκτιμητή.
- Βεβαιώνεται ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων ή προσωπικό/εταιρικό όφελος που να σχετίζεται με το εκτιμώμενο ακίνητο. Δεν έχει προηγηθεί καμία οικονομική δοσοληψία μεταξύ του εκτιμητή και του ιδιοκτήτη ή οποιουδήποτε τρίτου σχετικά με το ακίνητο.
- Η έκθεση βασίστηκε σε στοιχεία που παρασχέθηκαν από τον εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται την ακρίβεια ή πληρότητα των στοιχείων αυτών και δεν φέρει ευθύνη για τυχόν σφάλματα ή παραλείψεις.
- Δεν διενεργήθηκε νομικός έλεγχος τίτλων, ο οποίος αποτελεί αντικείμενο νομικού συμβούλου.
- Δεν υπολογίστηκαν τυχόν δαπάνες ή φόροι που πιθανόν να προκύψουν από τη μεταβίβαση ή εκμετάλλευση του ακινήτου.
- Θεωρείται ότι το ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας (αρχαιολογικές ζώνες, NATURA, δασικές εκτάσεις κ.λπ.), εφόσον δεν προσκομίστηκαν σχετικές βεβαιώσεις.

Παρατηρήσεις:

Η εγχώρια κτηματαγορά παρουσιάζει σταθερή ανοδική τάση, με ενδείξεις αυξημένης ζήτησης και περιορισμένης διαθεσιμότητας, στοιχείο που συμβάλλει στη σταδιακή ενίσχυση των αξιών και στη μείωση του χρόνου διάθεσης των ακινήτων. Η παρούσα αποτίμηση αντανακλά την υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς, όπως τεκμηριώνεται από τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία και τις τρέχουσες συνθήκες προσφοράς και ζήτησης.

Ωστόσο, δεδομένης της φύσης της αγοράς ακινήτων και των πιθανών μακροοικονομικών ή θεσμικών μεταβολών, η εκτιμώμενη αξία ενδέχεται να διαφοροποιηθεί μελλοντικά. Συνιστάται, συνεπώς, η επανεκτίμηση της αξίας σε περίπτωση ουσιωδών αλλαγών στο οικονομικό περιβάλλον ή στο νομικό και πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου.

Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την Αγγ. Λούπης και ΣΙΑ ΕΕ δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος. Οποιαδήποτε διαφοροποίηση στις παραπάνω παραδοχές και παρατηρήσεις συνολικά της έκθεσης ενδέχεται να μεταβάλλει την εκτιμώμενη αξία του ακινήτου.

Ν. Δ. ΚΑΡΑΜΕΤΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΣΚΟΥΦΑ 60Α | ΑΘΗΝΑ | ΤΗΛ.: 210 33 18 775 | ΦΑΞ: 210 33 16 535 | EMAIL: n.karam@karametos-law.gr

Νικόλαος Δ. Καραμέτος
Δικηγόρος, LL.M.
Σκουφά 60Α, Αθήνα, Τ.Κ. 106 80
Τηλ.: (+30) 210 3318775
Φαξ: (+30) 210 3316535
Κιν.: (+30) 697 3493044
Email: n.karam@karametos-law.gr

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΚΙΣΤΡΙΟΥ
Αρ. Πρωτ. 2791/7-7-26

ΠΡΟΣ: Το Δήμο Αγκιστρίου

Υπόψη: Δημάρχου
κ. Δημητρίου Αναστασίου

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση επί ελέγχου τίτλων αγροτεμαχίου ενόψει της απευθείας αγοράς του από τον Δήμο Αγκιστρίου.

ΣΧΕΤ.: Η υπ' αριθμ. 5/2026 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής και η με αριθμό 25/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την ανάθεση διενέργειας ελέγχου τίτλων.

Ι. Εντολή - αντικείμενο ελέγχου

Κατόπιν της εντολής που μας ανατέθηκε, διενεργήθηκε έλεγχος των προσκομισθέντων τίτλων και των διαθέσιμων στοιχείων μεταγραφής και καταχώρισης αναφορικά με το αγροτεμάχιο που προορίζεται να αγορασθεί από τον Δήμο Αγκιστρίου και βρίσκεται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου όπου σταθμεύουν οχήματα του Δήμου.

Η παρούσα γνωμοδότηση έχει ως αντικείμενο την αξιολόγηση της νομικής συνέχειας των τίτλων κτήσης, την επισήμανση των ελλείψεων ή ασαφειών που προκύπτουν από τον έλεγχο, καθώς και την υποβολή προϋποθέσεων που προτείνεται να πληρωθούν πριν από την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης αγοράς.

Ο έλεγχος διενεργήθηκε επί τη βάσει των εγγράφων που τέθηκαν υπόψη μας και δεν υποκαθιστά τεχνικό, πολεοδομικό, δασικό, αρχαιολογικό, φορολογικό ή πραγματογνωμονικό έλεγχο επί του ακινήτου. Τα σχετικά ζητήματα πρέπει να καλυφθούν με τις αντίστοιχες δηλώσεις, βεβαιώσεις και πιστοποιητικά αρμοδίων μηχανικών, υπηρεσιών και συμβολαιογράφου.

ΙΙ. Έγγραφα και στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη

• Οι προσκομισθέντες συμβολαιογραφικοί τίτλοι και τα στοιχεία μεταγραφής τους, ιδίως τα υπ' αριθ. 2860/19.12.2025 και 2859/19.12.2025 συμβόλαια της Συμβολαιογράφου Καλαυρίας Μαρίας Λαδά, η υπ' αριθ. 2478/18.7.1989 πράξη αποδοχής κληρονομίας, το υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο και οι προγενέστεροι τίτλοι που μνημονεύονται κατωτέρω.

• Το κτηματολογικό φύλλο και τα διαθέσιμα ηλεκτρονικά στοιχεία για το ΚΑΕΚ 050081002061/0/0, καθώς και τα στοιχεία των ηλεκτρονικών μερίδων των εμπλεκομένων προσώπων στο Υποθηκοφυλακείο Αίγινας.

• Το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Αλκιβιάδη Λ. Μπάλλια, κλίμακας 1:200, στο οποίο το ακίνητο αποτυπώνεται με εμβαδόν 1.793,90 τ.μ. στη θέση «Άνω Μπάκα - Μεγαλοχωρίου» του Δήμου Αγκιστρίου.

• Τα σχετικά έγγραφα του Δήμου Αγκιστρίου για την προώθηση της διαδικασίας απευθείας αγοράς και τον ορισμό δικηγόρου για τον έλεγχο τίτλων.

ΙΙΙ. Ταυτότητα και περιγραφή του ακινήτου

Κατά τους παλαιότερους τίτλους, ο έλεγχος αφορά αγροτεμάχιο έκτασης περίπου χιλίων οκτακοσίων (1.800) τ.μ., ή όσης έκτασης και αν είναι, με τα υπάρχοντα σε αυτό έξι (6) ελαιόδενδρα, κείμενο στην ειδική θέση «Μπάκα» της Κτηματικής Περιφέρειας Αγκιστρίου Αίγινας, με όμορους όπως ειδικότερα περιγράφονται στους τίτλους.

Κατά νεότερη αποτύπωση και σύμφωνα με το προσκομισθέν από 25 Απριλίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου Μηχανικού Αλκιβιάδη Λ. Μπάλλια, ηλεκτρονικά υποβληθέν στην βάση του φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», υπό ΚΗΔ 2961041/28-04-2025, το ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Άνω Μπάκα - Μεγαλοχωρίου» του Δήμου Αγκιστρίου, αποτυπώνεται με εμβαδόν χίλια επτακόσια ενενήντα τρία τετραγωνικά μέτρα και ενενήντα εκατοστά (1.793,90 τ.μ.) και αποτυπώνεται με κορυφές Α1 έως Α20, φέρεται δε ως ιδιοκτησία των κληρονόμων Κωνσταντίνου Αντωνίου.

Στο ίδιο τοπογραφικό δηλώνεται ότι το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Γ.Π.Σ., εκτός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, ότι δεν είναι άρτιο ούτε οικοδομήσιμο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ότι δεν είναι υπόχρεο σε εισφορά γης ή χρήματος κατά τον ν. 1337/1983, ότι βρίσκεται σε απόσταση τριακόσια δεκαεπτά μέτρα (317) από τα όρια του οικισμού Σκάλα και σε απόσταση τριακοσίων ενενήντα πέντε (395) μέτρων περίπου από τη θάλασσα και στερείται προσώπου επί επαρχιακής οδού. Οι αναγραφές αυτές αποτελούν τεχνικές δηλώσεις του συντάξαντος μηχανικού και πρέπει να επιβεβαιωθούν από τον συμβολαιογράφο και τον μηχανικό που θα αναλάβουν την τελική πράξη.

Το ακίνητο έχει λάβει στο Κτηματολόγιο ΚΑΕΚ 050081002061/0/0.

IV. Φερόμενοι σημερινοί κύριοι και ποσοστά

Με βάση τους ελεγχθέντες νεότερους τίτλους, ως φερόμενοι σημερινοί συγκύριοι του ακινήτου εμφανίζονται οι ακόλουθοι:

Α/Α	Φερόμενος κύριος	Ποσοστό πλήρους κυριότητας
1	Περαμαντζή Αρχοντία του Νικολάου και της Μαρούσας	1/12
2	Περαμαντζή Αικατερίνη του Νικολάου και της Μαρούσας	1/12
3	Περαμαντζή Μαρία του Νικολάου και της Μαρούσας	1/12
4	Αντωνίου Ιωάννης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας	1/4, ήτοι 3/12
5	Αντωνίου Μαρούσα του Κωνσταντίνου και της Μαρίας	1/4, ήτοι 3/12
6	Αντωνίου Ελένη του Κωνσταντίνου και της Μαρίας	1/4, ήτοι 3/12

Τα ανωτέρω ποσοστά αθροίζουν το σύνολο της πλήρους κυριότητας (12/12). Συνεπώς, για τη μεταβίβαση προς τον Δήμο απαιτείται η σύμπραξη όλων των ανωτέρω προσώπων ως πωλητών ή η νόμιμη εκπροσώπησή τους με επαρκές πληρεξούσιο.

V. Διαδοχή τίτλων

Α. Νεότεροι τίτλοι

Με το υπ' αριθ. 2860/19.12.2025 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Καλαυρίας Μαρίας Λαδά, καταχωρημένο στις 26.1.2026 στα ηλεκτρονικά βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αίγινας με Α/Α 2, τόμο 240 και αριθμό 118, οι Περαμαντζή Αρχοντία, Περαμαντζή Αικατερίνη και Περαμαντζή Μαρία αποδέχθηκαν, ως κληρονομία, το ποσοστό 1/4 εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου, ήτοι το ποσοστό της θανούσας Αντωνίου Φανής.

Με το υπ' αριθ. 2859/19.12.2025 συμβόλαιο της ίδιας συμβολαιογράφου, καταχωρημένο στις 26.1.2026 στα ηλεκτρονικά βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αίγινας με Α/Α 1, τόμο 240 και αριθμό 117, οι Αντωνίου Ιωάννης, Αντωνίου Μαρούσα, Αντωνίου Ελένη και οι Περαμαντζή Αρχοντία, Περαμαντζή Αικατερίνη και Περαμαντζή Μαρία, οι τρεις τελευταίες ως νόμω υπόχρεες της Αντωνίου Φανής, αποδέχθηκαν ως κληρονομία το ποσοστό 1/4 εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου, ήτοι το ποσοστό της θανούσας Καρατσή Μαρίας.

Με την υπ' αριθ. 2478/18.7.1989 πράξη αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Καλαυρίας Σοφίας Τσιακούλια - Μανέττα, νόμιμα μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αίγινας στον τόμο 156 και με αριθμό 392, η Καρατσή Μαρία, η Αντωνίου Φανή, ο Αντωνίου Ιωάννης, η Αντωνίου Μαρούσα και η Αντωνίου Ελένη απέκτησαν, από την κληρονομία του Κωνσταντίνου Κυριάκου Αντωνίου, η μεν πρώτη ποσοστό 4/16 εξ αδιαιρέτου, οι δε λοιποί ποσοστό 3/16 εξ αδιαιρέτου έκαστος, επί της πλήρους κυριότητας του εν θέματι ακινήτου.

Ο Κωνσταντίνος Κυριάκου Αντωνίου είχε αποκτήσει το όλο ακίνητο από διανομή δυνάμει του υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αίγινας Ιωάννη Δημητρίου Πλατή, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αίγινας στον τόμο 120 και με αριθμό 478.

Β. Προγενέστεροι τίτλοι - προέλευση της διανεμηθείσας περιουσίας

Το ακίνητο, μαζί με έτερα ακίνητα, φέρεται να έχει προηγουμένως αποκτηθεί από κοινού από τους Κωνσταντίνο Κυριάκου Αντωνίου, Γεώργιο Κυριάκου Αντωνίου, Στυλιανό Κυριάκου Αντωνίου, Ιωάννη Κυριάκου Αντωνίου και Κωνσταντίνο Κοτζιά του Θεοδώρου, βάσει των εξής τίτλων που μνημονεύονται στο ανωτέρω διανεμητήριο συμβόλαιο:

• της υπ' αριθ. 29997/1973 δήλωσης αποδοχής κληρονομίας του Συμβολαιογράφου Αίγινας Ιωάννη Δημητρίου Πλατή, μεταγεγραμμένης στον τόμο 120 και με αριθμό 477, με την οποία οι τρεις πρώτοι αποδέχθηκαν κατ' ισομοιρία, τα 24/32 εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας επί ακινήτων από την κληρονομία του πατέρα τους Κυριάκου Γεωργίου Αντωνίου,

• του υπ' αριθ. 2501/1942 συμβολαίου πώλησης του Συμβολαιογράφου Νικολάου Στυλιανού Ζωγράφου, μεταγεγραμμένου στον τόμο 11 και με αριθμό 224 του τέως Υποθηκοφυλακείου Αγκιστρίου, με το οποίο οι τέσσερεις πρώτοι αγόρασαν το 1/8 εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας επί ακινήτων από την Ελένη συζ. Ερμή Νικολάου Ξυλά το γένος Θεοδώρου Χατζή,

• της υπ' αριθ. 7468/26.10.1959 δήλωσης αποδοχής κληρονομίας του Συμβολαιογράφου Αίγινας Ιωάννη Δημητρίου Πλατή, μεταγεγραμμένης στον τόμο 12 και με αριθμό 146 του τέως Υποθηκοφυλακείου Αγκιστρίου, δια της οποίας οι πρώτος και τέταρτος αποδέχθηκαν κατ' ισομοιρία, το ½ εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας, επί ακινήτων από την κληρονομία του πατέρα τους Κυριάκου Γεωργίου Αντωνίου,

• του υπ' αριθ. 7469/26.10.1959 πωλητηρίου συμβολαίου του ίδιου συμβολαιογράφου, μεταγεγραμμένου στον τόμο 12 και με αριθμό 147 του τέως Υποθηκοφυλακείου Αγκιστρίου, δια της οποίας οι πρώτος και τέταρτος μεταβίβασαν προς τον πέμπτο ποσοστό 1/6 εκ των ανηκόντων σε εκείνους ποσοστών επί των ακινήτων που απέκτησαν εκ της 7468/1959 δήλωσης αποδοχής κληρονομίας και της 2501/1942 πώλησης.

VI. Διαπιστώσεις από τον έλεγχο τίτλων

1. Συνέχεια και ταυτοποίηση τίτλων από το 1973 και εφεξής

Από το υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο και εφεξής, το υπό έλεγχο ακίνητο εντοπίζεται στη σειρά των τίτλων και η μεταβίβαση/κληρονομική διαδοχή εμφανίζεται, κατ' αρχήν, συνεχής μέχρι τους σημερινούς φερόμενους συγκυρίους. Οι τίτλοι των ετών 1989 και 2025 συνδέονται με τον ως άνω διανεμητήριο τίτλο και καταλήγουν στα ποσοστά που αναφέρονται ανωτέρω.

Για την περαιτέρω ασφάλεια της συναλλαγής υπέρ του Δήμου, κρίνεται σκόπιμο να διερευνηθεί και να τεκμηριωθεί, κατά το δυνατόν, ότι από το έτος 1973 και εφεξής ο διανεμηθείς κύριος, οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί του και οι σημερινοί φερόμενοι συγκύριοι άσκησαν επί του ακινήτου συνεχείς, εμφανείς και αδιατάρακτες πράξεις νομής και κατοχής, ανταποκρινόμενες στη φύση αγροτεμαχίου, όπως ενδεικτικά φύλαξη, επίβλεψη, καλλιέργεια ή εκμετάλλευση ελαιοδένδρων, καθαρισμούς, οριοθέτηση, χρήση, δήλωση σε δημόσιες ή φορολογικές αρχές και εν γένει συμπεριφορά κυρίου. Η ύπαρξη και αναφορά τέτοιων πράξεων δεν αίρει την ανάγκη ορθής συμβολαιογραφικής και κτηματολογικής τακτοποίησης, ενισχύει όμως ουσιωδώς την ασφάλεια της αγοράς, διότι μπορεί να υποστηρίξει επικουρικά την κτήση κυριότητας και με τακτική ή, κατά περίπτωση, έκτακτη χρησικτησία, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις.

2. Αδυναμία πλήρους ταυτοποίησης στους προ του 1973 τίτλους

Για το χρονικό διάστημα πριν από το υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο, δεν κατέστη δυνατόν να επαληθευθεί με απόλυτη ασφάλεια, αποκλειστικά από τα διαθέσιμα συμβολαιογραφικά κείμενα, η πλήρης ταύτιση του συγκεκριμένου αγροτεμαχίου με επιμέρους τμήμα των μεγαλύτερων εκτάσεων που περιγράφονται στους προγενέστερους τίτλους. Το πιθανότερο είναι ότι το υπό έλεγχο ακίνητο αποτελεί τμήμα ευρύτερης περιγραφόμενης έκτασης, πλην όμως η διαπίστωση αυτή δεν τεκμηριώνεται αυτοτελώς από σαφή τοπογραφική ή κτηματολογική παραπομπή στους προ του 1973 τίτλους.

Η αδυναμία αυτή δεν εμφανίζεται, υπό τα διαθέσιμα στοιχεία, να έχει οδηγήσει σε ενεργή διεκδίκηση ή σε καταγεγραμμένο βάρος επί του ακινήτου, τα οποία να προκύπτουν από τις μερίδες των συμβληθέντων στο ανωτέρω διανεμητήριο συμβόλαιο και των καθολικών ή ειδικών διαδόχων τους. Συνιστά, ωστόσο, στοιχείο μειωμένης ιστορικής καθαρότητας των παλαιών τίτλων και πρέπει να καλυφθεί συμβατικά με ειδικές δηλώσεις και εγγυήσεις των πωλητών περί νομής, κατοχής, μη αμφισβήτησης ορίων και απουσίας δικαιωμάτων τρίτων.

3. Ποσοστά στους παλαιούς τίτλους

Από την επισκόπηση των προ του διανεμητηρίου πράξεων δεν δύναται να επαληθευθεί πλήρως η αριθμητική αντιστοίχιση των ποσοστών ιδιοκτησίας των συμβαλλομένων στο υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο.

Ειδικότερα, η αναφορά του διανεμητηρίου σε ποσοστά που αποκτήθηκαν δυνάμει των 29997/1973 και 2501/1942 τίτλων δεν αποδίδει πλήρως, κατά την ανάγνωση των διαθέσιμων πράξεων, και τις σχετικές μεταβολές που προκύπτουν από τις υπ' αριθ. 7468/1959 και 7469/1959 πράξεις. Ενδεικτικά στο 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο αναγράφεται ότι ο Κωνσταντίνος Αντωνίου απέκτησε μετά των Γεωργίου Αντωνίου και Στυλιανού Αντωνίου, τα 24/32 των ακινήτων δυνάμει των 29997/1973 αποδοχής κληρονομίας και 2501/1942 Συμβολαίου πώλησης, χωρίς αναφορά σε απόκτηση ποσοστού δυνάμει της 7468/26-10-1959 Δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς και μεταβίβασης μέρους του δυνάμει του 7469/1959 Πωλητηρίου Συμβολαίου, ενώ από την επισκόπηση των εν λόγω συμβολαίων προκύπτει ότι απέκτησε μετά των ανωτέρω τα 24/32 επί των ακινήτων από την 29997/1973 αποδοχή κληρονομίας, περαιτέρω ποσοστό από το 1/8 επί των ακινήτων από την 2501/1942 αγοραπωλησία και ποσοστό από την 7468/26-10-1959 Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς εκ του οποίου μέρος μεταβίβασε δυνάμει του 7469/1959 Πωλητηρίου Συμβολαίου.

Το ζήτημα αυτό αφορά κυρίως την ιστορική τεκμηρίωση της προέλευσης των ποσοστών πριν από τη διανομή του 1973. Δεν ανατρέπει αυτοτελώς, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, τη διαδοχή από το 1973 μέχρι σήμερα, αλλά πρέπει να επισημανθεί στον συμβολαιογράφο, ώστε να κριθεί αν απαιτείται ειδική μνεία ή πρόσθετη συμβατική δήλωση των πωλητών.

4. Βάρη, κατασχέσεις, διεκδικήσεις

Κατά τον διενεργηθέντα έλεγχο δεν εντοπίστηκαν ενεργά βάρη, κατασχέσεις ή διεκδικήσεις επί του ακινήτου, τα οποία να προκύπτουν από τις μερίδες των συμβληθέντων στο ανωτέρω διανεμητήριο συμβόλαιο και των καθολικών ή ειδικών διαδόχων τους.. Παρά ταύτα, πριν από την υπογραφή της πράξης αγοράς πρέπει να εκδοθούν επικαιροποιημένα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών, μη διεκδικήσεων, κατασχέσεων και όσα λοιπά πιστοποιητικά ζητήσει ο συμβολαιογράφος, με χρόνο έκδοσης όσο το δυνατόν πλησιέστερο προς την ημέρα υπογραφής.

5. Κτηματολογική εικόνα

Στο κτηματολογικό φύλλο του ΚΑΕΚ 050081002061/0/0 το ακίνητο εμφανίζεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη, με εκκρεμείς προς καταχώριση δύο πράξεις, οι οποίες κατά προφορική επιβεβαίωση των υπαλλήλων του Κτηματολογικού γραφείου και του Υποθηκοφυλακείου Αγκιστρίου αντιστοιχούν, στα υπ' αριθ. 2859/2025 και 2860/2025 συμβόλαια. Επίσης, στα ηλεκτρονικά βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αίγινας το υπ' αριθ. 2859/2025 συμβόλαιο φέρεται σε κατάσταση «εκκρεμότητα οριστικοποίησης», με σχετική ενημέρωση ότι πρόκειται για ζήτημα απεικόνισής του στην ηλεκτρονική μερίδα κάποιου εκ των ιδιοκτητών, το οποίο θα επιλυθεί άμεσα και όχι για ουσιαστικό πρόβλημα του συμβολαίου το οποίο δύναται να οδηγήσει σε μη καταχώρισή του.

Η κτηματολογική αυτή εικόνα αποτελεί κρίσιμο πρακτικό και νομικό ζήτημα για την ολοκλήρωση της αγοράς. Δεν προτείνεται η υπογραφή της οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης προτού αποτυπωθούν ορθά στο κτηματολογικό φύλλο οι φερόμενοι πωλητές και τα ποσοστά τους ή, κατ' ελάχιστον, προτού ο συμβολαιογράφος και το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο επιβεβαιώσουν εγγράφως ότι η πράξη αγοράς μπορεί να συνταχθεί και να καταχωρισθεί χωρίς κίνδυνο απόρριψης ή εκκρεμότητας.

VII. Ειδικές διορθώσεις και εκκρεμότητες προς τακτοποίηση

Πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου αγοράς πρέπει να τεθούν υπόψη του συμβολαιογράφου και, όπου απαιτείται, να διορθωθούν ή να εξηγηθούν οι ακόλουθες παρατηρήσεις:

1. Στις ηλεκτρονικές μερίδες των ιδιοκτητών το υπ' αριθ. 2859/2025 συμβόλαιο εμφανίζεται σε κατάσταση εκκρεμότητας οριστικοποίησης. Απαιτείται επιβεβαίωση οριστικοποίησης.

2. Η Αντωνίου Μαρούσα εμφανίζεται να έχει δύο ηλεκτρονικές μερίδες με την ίδια εγγραφή. Το ζήτημα πιθανότατα θα διευθετηθεί μετά την ανωτέρω οριστικοποίηση.

3. Στην ηλεκτρονική μερίδα της Αντωνίου Φανής φαίνεται ως τίτλος, εκ παραδρομής, ο 2856/2025 αντί του ορθού 2859/2025.

4. Στα υπ' αριθ. 2859/2025 και 2860/2025 συμβόλαια ο τόμος και ο αριθμός μεταγραφής της υπ' αριθ. 2478/1989 πράξης αναγράφονται ως τόμος 134 και αριθμός 119, ενώ από τον έλεγχο προκύπτει ως ορθό ο τόμος 156 και αριθμός 392.

5. Στα ίδια συμβόλαια ο τίτλος του δικαιοπαρόχου αναγράφεται ως 2998/1973 αντί του ορθού 29998/1973.

6. Στο υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο αναγράφεται εσφαλμένα ο πατέρας του Αντωνίου Ιωάννη ως Κυριάκος Λογοθέτης αντί του ορθού Κυριάκος Αντωνίου.

7. Στο υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο και στην υπ' αριθ. 29997/1973 αποδοχή κληρονομίας ο Κυριάκος Αντωνίου του Γεωργίου αναγράφεται ότι απεβίωσε στις 26.8.1956, ενώ στις υπ' αριθ. 7468/1959 και 7469/1959 πράξεις αναγράφεται ότι απεβίωσε το 1957. Η απόκλιση πρέπει να ελεγχθεί ως προς τη ληξιαρχική πράξη θανάτου/πιστοποιητικά.

8. Στις μερίδες του Κυριάκου Γ. Αντωνίου δεν εντοπίσθηκαν μεταγεγραμμένες οι υπ' αριθ. 29997/1973 και 7468/1959 αποδοχές κληρονομίας. Το θέμα πρέπει να διερευνηθεί περαιτέρω ως προς την πληρότητα των μερίδων και όχι μόνο ως προς τη μεταγραφή των πράξεων.

VIII. Προτεινόμενες προϋποθέσεις πριν από την αγορά

Για την ασφαλή ολοκλήρωση της αγοράς από τον Δήμο, προτείνεται να τεθούν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Οριστικοποίηση της καταχώρισης των υπ' αριθ. 2859/2025 και 2860/2025 πράξεων και εμφάνιση των πωλητών στο κτηματολογικό φύλλο με τα ορθά ποσοστά τους ή ρητή έγγραφη διαβεβαίωση του αρμόδιου γραφείου και του συμβολαιογράφου ότι η πράξη αγοράς δύναται να καταχωρισθεί χωρίς εμπόδιο.

2. Έκδοση νέων πιστοποιητικών ιδιοκτησίας, μεταγραφής και καταχώρισης, βαρών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων αμέσως πριν από την υπογραφή.

3. Έλεγχος και, εφόσον απαιτείται, διόρθωση των εμφανών σφαλμάτων στους τίτλους και στις ηλεκτρονικές μερίδες ή ειδική μνεία αυτών στο συμβόλαιο ως πρόδηλων γραφικών και ιστορικών ανακριβειών που δεν επηρεάζουν την ταυτότητα των συμβαλλομένων και του ακινήτου.

4. Τελική βεβαίωση μηχανικού ότι το ακίνητο που περιγράφεται στους τίτλους, το τοπογραφικό διάγραμμα και το κτηματολογικό διάγραμμα ταυτίζονται ως προς θέση, όρια και εμβαδόν, καθώς και ότι δεν υφίστανται πραγματικές επικαλύψεις ή αμφισβητήσεις ορίων.

5. Ρητές δηλώσεις και εγγυήσεις όλων των πωλητών στο συμβόλαιο περί αποκλειστικής και αδιατάρακτης κυριότητας, απουσίας βαρών, δουλειών, μισθώσεων, παραχωρήσεων, διεκδικήσεων, ιδιωτικών συμφωνητικών, προφορικών δικαιωμάτων τρίτων και οποιασδήποτε αμφισβήτησης ορίων.

6. Προσκόμιση δηλώσεων και, κατά το δυνατόν, λοιπών στοιχείων που τεκμηριώνουν συνεχείς πράξεις νομής και κατοχής από το 1973 και εφεξής από τους δικαιοπαρόχους και τους πωλητές, ιδίως πράξεις φύλαξης, επίβλεψης, καλλιέργειας, καθαρισμού, οριοθέτησης, χρήσης ή δήλωσης του ακινήτου σε δημόσιες/φορολογικές αρχές. Οι πράξεις αυτές είναι χρήσιμο να περιληφθούν ρητά στο συμβόλαιο μεταβίβασης, υπό τη μορφή ιστορικής αναφοράς και υπεύθυνων δηλώσεων/εγγυήσεων των πωλητών, ώστε να ενισχυθεί η κάλυψη της αδυναμίας πλήρους ταυτοποίησης στους προ του 1973 τίτλους και να διασφαλισθεί, επικουρικά, η δυνατότητα θεμελίωσης κυριότητας και λόγω χρησικτησίας, εφόσον απαιτηθεί.

7. Συμβολαιογραφικός έλεγχος όλων των φορολογικών, δημοτικών και λοιπών προϋποθέσεων μεταβίβασης, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α., Τ.Α.Π., φορολογικής ενημερότητας και κάθε απαιτούμενης υπεύθυνης δήλωσης ή πιστοποιητικού.

IX. Συμπέρασμα

Με βάση τα έγγραφα που τέθηκαν υπόψη μας, η αλυσίδα τίτλων από το υπ' αριθ. 29998/1973 διανεμητήριο συμβόλαιο μέχρι τους νεότερους τίτλους του 2025 εμφανίζεται κατ' αρχήν συνεχής και ικανή να θεμελιώσει τα ποσοστά των

σημερινών φερόμενων συγκυρίων, υπό την επιφύλαξη της οριστικοποίησης των κτηματολογικών/ηλεκτρονικών καταχωρίσεων και της τακτοποίησης των επισημανθεισών γραφικών ή ιστορικών ανακριβειών.

Οι αδυναμίες που εντοπίζονται στους προ του 1973 τίτλους, ιδίως ως προς την πλήρη ταυτοποίηση του επίδικου αγροτεμαχίου ως τμήματος μεγαλύτερων παλαιών εκτάσεων και ως προς την αριθμητική επαλήθευση ορισμένων παλαιών ποσοστών, δεν αποτελούν, με τα σημερινά διαθέσιμα στοιχεία, από μόνες τους απόλυτο κώλυμα μεταβίβασης. Αποτελούν όμως στοιχεία που αυξάνουν την ανάγκη για προσεκτική συμβολαιογραφική διατύπωση, για πρόσθετες εγγυήσεις των πωλητών και για τεχνική επιβεβαίωση της ταύτισης του ακινήτου.

Η συναλλαγή θα είναι ασφαλέστερη εφόσον, πέραν της αλυσίδας τίτλων από το 1973 και εφεξής, μπορούν να θεμελιωθούν και να περιγραφούν συγκεκριμένες πράξεις νομής των δικαιοπαρόχων και των πωλητών κατά το ίδιο χρονικό διάστημα. Συνιστάται οι πράξεις αυτές να ενσωματωθούν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ως πραγματικό ιστορικό κατοχής και νομής και ως δηλώσεις/εγγυήσεις των πωλητών, προκειμένου να λειτουργούν επικουρικά υπέρ της κτήσης κυριότητας και λόγω χρησικτησίας, εφόσον τούτο καταστεί αναγκαίο.

Κατά συνέπεια, η αγορά μπορεί να προχωρήσει μόνον υπό την προϋπόθεση ότι πριν από την υπογραφή θα έχουν οριστικοποιηθεί οι εκκρεμείς καταχωρίσεις στο Κτηματολόγιο, θα έχουν ληφθεί επικαιροποιημένα πιστοποιητικά μη ύπαρξης βαρών/διεκδικήσεων και θα έχουν ενσωματωθεί στο συμβόλαιο οι αναγκαίες δηλώσεις και εγγυήσεις των πωλητών.

Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, εισηγούμαι την αγορά του ακινήτου από το Δήμο Αγκιστρίου.

Αγκίστρι, 6 Ιουλίου 2026

Ο γνωμοδοτών δικηγόρος

Δικηγόρος
NIKOLAOS KARAMETOS
06/07/2026 15:17

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Δ. ΚΑΡΑΜΕΤΟΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ, Α.Μ.Δ.Σ.Α. 24303
ΣΚΟΥΦΑ 60Α, ΑΘΗΝΑ, Τ.Κ. 10680
Α.Φ.Μ. 047698230 – Δ.Ο.Υ. Δ' ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ.: 210 3318775 – ΦΑΞ: 210 3316535 – ΚΙΝ.: 697 3493044
EMAIL: n.karam@karametos-law.gr